

GIE Grand Paris Habitat

PARIS (75)



RAPPORT DE CONTRÔLE

N° 2018-022

**RAPPORT DE CONTRÔLE
N° 2018-022
GIE Grand Paris Habitat
PARIS (75)**

N° SIREN : 808 776 355

RAISON SOCIALE : GROUPEMENT D'INTERET ECONOMIQUE GRAND PARIS HABITAT

PRESIDENT DU DIRECTOIRE : M. THIERRY BERTHIER

PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE : M. ANDRE YCHE

ADRESSE : 33, AVENUE PIERRE MENDES FRANCE – 75 013 PARIS

POINTS FORTS :

- ▶ Clés de répartition des charges entre les membres claires et adaptées à l'activité
- ▶ Objectifs atteints sur l'activité réhabilitation

POINTS FAIBLES :

- ▶ Résultats faibles obtenus sur le développement de l'offre en maîtrise d'ouvrage directe liés à des retards dans les opérations
- ▶ Transmission à l'assemblée générale d'informations insuffisamment détaillées

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Non-établissement des délibérations du conseil de surveillance

1^{er} rapport de contrôle sur nouvel opérateur créé en janvier 2015

Contrôle effectué du 2 juillet 2018 au 2 juillet 2019

RAPPORT DE CONTRÔLE : juin 2020

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2018-022

GIE Grand Paris Habitat (75)

Synthèse	5
1. Préambule	7
2. Présentation du groupe CDC Habitat	7
3. Présentation générale du GIE Grand Paris Habitat	9
3.1 Création et membres	9
3.1.1 Création	9
3.1.2 Membres	10
3.2 Objet et champ d'intervention	11
3.3 Organisation et fonctionnement de la gouvernance	11
3.3.1 Administration du groupement : le directoire	11
3.3.2 Contrôle de la gestion : le conseil de surveillance	12
3.3.3 Contrôle des comptes	13
3.3.4 Assemblée générale	13
3.4 Conclusion	13
4. Organisation et bilan d'activités	14
4.1 Organisation des services	14
4.2 Personnel	15
4.3 Bilan d'activités	15
4.3.1 Mise en place de partenariats	15
4.3.2 Contrats d'objectifs	16
4.4 Commande publique	19
4.5 Conclusion	20
5. Description du coût des services	20
5.1 Définition des couts et clés de répartition	20
5.2 Les appels de fonds	22
5.3 Conclusion	22
6. Tenue de la comptabilité et analyse financière	22
6.1 La situation financière	22
6.1.1 Le cycle d'exploitation	22
6.1.2 Le bilan	24
6.2 Conclusion	24

7. Annexes.....	25
7.1 Informations générales sur l'organisme.....	25
7.2 Organigramme du groupe d'appartenance	26
7.3 Groupement articulé autour de trois directions	27
7.4 Bilan détaillé de l'activité du groupement	28
7.5 Sigles utilisés	32

SYNTHESE

Filière immobilière d'intérêt général détenue à 100 % par la Caisse des dépôts (CDC), la société nationale immobilière (SNI), devenue CDC Habitat en mai 2018, est à la tête d'un groupe qui représente près de 500 000 logements gérés sur l'ensemble du territoire national. Le pôle social, qui totalise plus de 190 000 logements sociaux, est porté par la holding, *ADESTIA*, qui s'appuyait, jusqu'en décembre 2018, sur 13 sociétés d'HLM¹.

Par suite de la fusion-absorption, au 31 décembre 2018, par OSICA, des 12 autres sociétés d'HLM du pôle social du groupe, une nouvelle entité dénommée « CDC Habitat social » a été créée. Cette création s'est accompagnée d'une nouvelle organisation territoriale, au travers de six groupements d'intérêt économique (GIE) territoriaux, dénommés directions interrégionales (DIR). Ces GIE qui ont désormais pour adhérents CDC Habitat et CDC Habitat social, assurent l'assistance à la gestion locative et patrimoniale ainsi que le développement et la maîtrise d'ouvrage, à l'exception de l'Île-de-France pour qui ces deux dernières missions continuent à être assurées par le GIE Grand Paris Habitat, créé en janvier 2015.

En revanche, les missions opérationnelles relevant de la gestion locative, patrimoniale et de proximité, nécessitant une présence sur le terrain, ne sont pas intégrées dans le périmètre de ces GIE et continuent à être réalisées par les 15 agences de CDC Habitat et les 42 agences de CDC Habitat social. Il a par ailleurs été opéré une nouvelle organisation territoriale et fonctionnelle des GIE territoriaux (passage de 8 à 6) ainsi qu'un élargissement des fonctions des GIE centraux².

Le contrat constitutif originel du GIE a été signé le 22 décembre 2014 entre les deux sociétés d'HLM franciliennes du groupe, Efidis et Osica. La création de ce GIE a pour vocation de répondre à la nécessité de structurer l'offre de logement du groupe sur le territoire stratégique du Grand Paris en regroupant les professionnels du développement et de la maîtrise d'ouvrage, et en affichant l'ambition de devenir l'acteur de référence et le premier producteur de logements sur ce territoire.

Le GIE s'est progressivement étendu à d'autres membres : en janvier 2016 (SNI Île-de-France³, spécialisée dans le logement intermédiaire et libre, et Suresnes habitat⁴), novembre 2016 (OPH de Versailles⁵, Bagnole et Val-d'Oise habitat), avril 2018 (OPH de Courbevoie habitat EPT Paris Ouest-La Défense), et mars 2019 (la SEMISO⁶, VILOGIA, OPH de Villejuif et OPH de Seine-et-Marne). Fin mars 2019, le GIE comprend donc 10 membres dont 8 externes au groupe CDC Habitat.

L'organisation et le fonctionnement du GIE n'appellent pas d'observation sur le fond même si l'information transmise par le directoire à l'assemblée générale et au conseil de surveillance mériterait d'être plus

¹ Osica, Coligny, Le Nouveau Logis Azur, Le Nouveau Logis Centre Limousin, Nouveau Logis de l'Est, Le Nouveau Logis Méridional, Le Nouveau Logis Provençal, la Plaine Normande, La Société Anonyme des Marchés de l'Ouest, SCIC Habitat Bourgogne, SCIC Habitat Auvergne et Bourbonnais, SCIC Habitat Rhône-Alpes et Efidis.

² Intégration des directions métiers centrales, patrimoine, gestion locative et commerciale, marketing dans le GIE Expertises et Supports.

³ Changement de dénomination sociale au profit de CDC Habitat, acté par l'assemblée générale (AG) du 22/03/2019.

⁴ L'office public départemental de l'habitat des Hauts-de-Seine s'est substitué en janvier 2017 à Suresnes habitat par suite de sa fusion par voie d'absorption.

⁵ Retrait du GIE GPH à compter du 31/12/2018.

⁶ Société d'économie mixte de construction et de rénovation de la ville de Saint-Ouen.

développée et commentée. Le GIE se doit en revanche de respecter un certain formalisme en vue de tracer les décisions prises par les organes de gouvernance, en les matérialisant dans des procès-verbaux.

Les effectifs moyens du GIE comprennent 123 personnes en 2018, mises à disposition par ses membres fondateurs (Osica et Efidis), puis CDC Habitat à partir de 2016. Ces mises à disposition se conforment aux règles du Code du travail encadrant le prêt de main d'œuvre à but non lucratif.

Les clés de répartition permettant de répartir les coûts entre les membres sont claires, représentatives de l'activité de maîtrise d'ouvrage, et n'appellent pas d'observation particulière.

Le GIE signe des contrats avec ses membres pour définir des objectifs à atteindre. Les résultats obtenus par le GIE apparaissent encore insuffisants, et variables selon les activités. L'activité de réhabilitation a été conforme aux objectifs définis sur la période 2016-2018.

Les objectifs en matière d'offre nouvelle ont, quant à eux, été revus à la hausse à l'horizon 2022. Mais sur la période 2015-2018, les résultats obtenus se sont révélés inférieurs aux objectifs, notamment sur la maîtrise d'ouvrage directe (MOD) où à peine plus d'un tiers des ordres de service planifiés ont pu être engagés. Il appartient au GIE de clarifier ses prévisions à l'horizon 2022, en intégrant le décalage et le rattrapage des opérations en cours. Les résultats obtenus en 2019 et les perspectives pour l'année 2020 apparaissent en prévision nettement plus favorables.

Le nouveau PMT 2020-2024 adopté par CDC Habitat Social revoit singulièrement à la hausse les objectifs d'investissements en Île-de-France, qui avaient été minorés dans les PMT 2018-2022 d'OSICA et d'EFIDIS, en raison d'une surestimation de l'impact de la RLS.

Le GIE GPH devra faire la démonstration de sa capacité à faire face aux objectifs ambitieux que le groupe CDC Habitat s'est fixés. Une nécessaire montée en puissance du groupement devra être opérée dans les prochaines années.

Le directeur général par intérim



Akim TAÏROU

1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle du Groupement d'Intérêt Économique (GIE) Grand Paris Habitat (GPH), en application de l'article L. 342-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) : « L'Agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique : le respect, par les organismes [...] des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ; l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ; 2° d'évaluer [...] l'efficacité avec laquelle les organismes s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2 [...], la gouvernance, l'efficacité de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social [...]. »

L'ANCOLS rappelle par ailleurs qu'en application des dispositions des articles L. 342-12 et L. 342-14 du CCH, l'ensemble des faits qui constituent :

- des manquements aux dispositions législatives et réglementaires qui sont applicables à l'organisme,
- des irrégularités dans l'emploi des fonds de la participation à l'effort de construction ou des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics,
- une faute grave de gestion,
- une carence dans la réalisation de l'objet social ou un non-respect des conditions d'agréments

et qui sont éventuellement relevés dans le présent rapport de contrôle sont passibles de sanctions. Le cas échéant, les sanctions sont prises par le ministre chargé du logement, sur proposition du conseil d'administration de l'ANCOLS, après examen du rapport par son comité du contrôle et des suites et après que l'organisme a été mis en demeure de procéder à la rectification des irrégularités relevées ou mis en mesure de présenter ses observations sur les irrégularités identifiées et les propositions de sanctions envisagées.

Compte tenu de sa récente création (en janvier 2015), le GIE GPH n'a jamais fait auparavant l'objet d'un rapport de la MILOS ou de l'ANCOLS.

Le présent contrôle qui a principalement porté sur la période 2015-2018, a été réalisé concomitamment avec celui de deux SA d'HLM, Efidis (rapport n° 2018-019) et Osica (rapport n° 2018-020). Ces trois structures font partie du groupe CDC Habitat (ex-SNI).

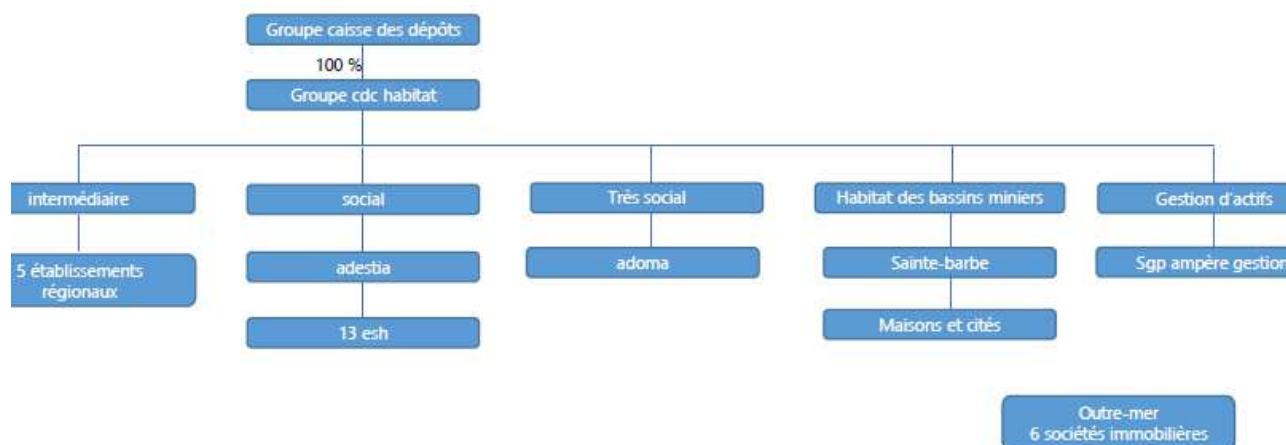
2. PRESENTATION DU GROUPE CDC HABITAT

Filière immobilière d'intérêt général du groupe Caisse des dépôts (CDC), la société nationale immobilière (SNI), devenue CDC Habitat en mai 2018, est à la tête d'un groupe de près de 500 000 logements gérés sur l'ensemble du territoire national.

CDC Habitat est détenue à 100 % par le groupe CDC et était organisée jusqu'au 31 décembre 2018 de la manière suivante (*cf. organigramme ci-dessous et, pour plus de détails, l'annexe 7.2*) :

- Un pôle social totalisant plus de 190 000 logements sociaux, répartis, sur l'ensemble du territoire, entre 13 sociétés d'HLM, dont OSICA et EFIDIS ;

- Un pôle intermédiaire qui produit et gère du logement libre et intermédiaire (environ 73 000 logements), est porté par CDC Habitat et ses cinq établissements en région ;
- Un pôle très social porté par Adoma (près de 77 000 logements) ;
- Un pôle « habitat des bassins miniers » (plus de 77 000 logements) ;
- Six sociétés immobilières d'Outre-Mer (SIDOM) représentant environ 71 000 logements dont le groupe CDC Habitat est devenu actionnaire en décembre 2017 ;
- Une société de gestion de portefeuille, AMPERE gestion, créée en avril 2014 ;
- Huit GIE territoriaux intervenant en matière de maîtrise d'ouvrage et de développement, parmi lesquels figure le GIE GPH pour la région Île-de-France ;
- Cinq GIE fonctionnels afin de mutualiser les fonctions support : le GIE Expertises et Supports, le GIE Ventes, le GIE Systèmes d'information et numérique, le GIE Finances Île-de-France et le GIE Ressources humaines Île-de-France ;
- Deux GIE centres d'appels (Montpellier et Dijon).



Par suite de la fusion-absorption, au 31 décembre 2018, par Osica des 12 autres sociétés d'HLM du pôle social du groupe, une nouvelle entité dénommée « CDC Habitat social » a été créée. Cette création s'est accompagnée d'une nouvelle organisation territoriale, au travers de six GIE territoriaux, dénommés directions interrégionales (DIR) :

- ▶ Île-de-France,
- ▶ Grand-Ouest (Normandie, Bretagne, Pays-de-Loire, Centre-Val-de-Loire),
- ▶ Sud-Ouest (Nouvelle-Aquitaine, Occitanie),
- ▶ Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA) et Corse,
- ▶ AURA (Auvergne, Rhône-Alpes),
- ▶ Nord-Est (Hauts-de-France, Grand-Est, Bourgogne-Franche-Comté).

Ces six GIE territoriaux, ayant pour adhérents CDC Habitat et CDC Habitat social, assurent l'assistance à la gestion locative et patrimoniale, ainsi que le développement et la maîtrise d'ouvrage (s'agissant de l'Île-de-France, ces deux dernières missions continuent à être assurées par un GIE distinct, le GIE GPH, objet du présent contrôle).

En revanche, les missions opérationnelles relevant de la gestion locative, patrimoniale et de proximité, nécessitant une présence sur le terrain, ne sont pas intégrées dans le périmètre de ces GIE et continuent à être réalisées par les 15 agences de CDC Habitat et les 42 agences de CDC Habitat social.

Ainsi, il a été opéré une nouvelle organisation territoriale et fonctionnelle des GIE territoriaux (passage de 8 à 6), ainsi qu'un élargissement des fonctions des GIE centraux.

Les autres filiales, placées sous le contrôle du groupe (Adoma, les six sociétés immobilières d'Outre-mer), n'ont, quant à elles, pas été concernées par cette réorganisation qui vise plusieurs objectifs : préserver le rythme de développement, renforcer son positionnement dans le secteur HLM, mais également, rechercher une plus grande efficacité grâce à une double logique de mutualisation et de centralisation de l'ensemble des fonctions du pôle intermédiaire (hors Sainte-Barbe) et du pôle social.

Ce double mouvement de mutualisation et de centralisation tend notamment à homogénéiser l'organisation, déployer des modes de fonctionnement harmonisés, et vise à optimiser les environnements des systèmes d'information et renforcer les compétences des équipes à tous les échelons de l'organisation.

3. PRESENTATION GENERALE DU GIE GRAND PARIS HABITAT

3.1 CREATION ET MEMBRES

3.1.1 Création

Le contrat constitutif originel du GIE a été signé le 22 décembre 2014 entre Efidis et Osica et l'immatriculation a été effectuée le 6 janvier 2015 au greffe du Tribunal de commerce de Paris. La création de ce GIE a pour vocation de répondre à la nécessité de structurer l'offre du groupe sur le territoire stratégique du Grand Paris afin notamment de :

- devenir l'acteur de référence et le premier producteur de logements sur ce territoire,
- regrouper les professionnels du développement et de la maîtrise d'ouvrage.

Ce faisant, le GIE souhaite devenir l'interlocuteur privilégié des acteurs de l'aménagement et du logement du groupe à l'échelle du territoire francilien avec un objectif de production de plus de 2 000 logements par an en maîtrise d'ouvrage directe ou par acquisition en VEFA (vente en état futur d'achèvement) auprès des promoteurs.

En novembre 2018, le siège social a fait l'objet d'un transfert, validé par l'assemblée générale mixte du 20 septembre 2018, du 100-104 avenue de France à Paris (75013) vers le 33 avenue Pierre Mendès France du même arrondissement.

3.1.2 Membres

À l'origine, les articles 7 et 8 du contrat constitutif prévoyaient que seules des candidatures émanant de personnes morales appartenant au groupe CDC Habitat (ex-SNI)⁷ étaient admises et que l'unanimité des membres du groupement était requise pour agréer l'admission d'un nouveau membre.

Les alinéas prévoyant cette restriction ont été supprimés par l'assemblée générale mixte du 8 janvier 2016, afin de permettre à des membres externes au groupe d'adhérer, sous réserve toutefois de satisfaire la condition d'exercice d'une « *activité exonérée ou hors du champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée dans les conditions requises pour que le groupement entre dans le champ d'application de l'article 261 B du Code général des impôts* ».

Ainsi, originellement constitué de deux membres (Osica et Efidis⁸), le groupement s'est progressivement étendu à d'autres membres : en janvier 2016 (SNI Île-de-France, spécialisée dans le logement intermédiaire et libre, et Suresnes habitat), novembre 2016 (OPH de Versailles, Bagnole et Val-d'Oise habitat), avril 2018 (OPH de Courbevoie habitat EPT Paris Ouest-La Défense), et mars 2019 (la SEMISO, VILOGIA, OPH de Villejuif et OPH de Seine-et-Marne). Fin mars 2019, le GIE comprend donc 10 membres dont 8 externes au groupe CDC Habitat.

L'article 6 du contrat constitutif (dans sa version actualisée de mars 2019) prévoit que le groupement est constitué sans apport et sans capital, et que les droits des membres sont représentés par 190 parts, sans valeur nominale, attribués à chacun d'eux comme suit :

➔ CDC Habitat social	100 parts
➔ CDC Habitat	50 parts
➔ OPDH 92	5 parts
➔ OPH de Bagnole	5 parts
➔ Val d'Oise habitat	5 parts
➔ OPH de Courbevoie	5 parts
➔ SEMISO	5 parts
➔ VILOGIA	5 parts
➔ OPH de Villejuif	5 parts
➔ OPH de Seine-et-Marne	5 parts.

Les frais occasionnés par le fonctionnement du groupement et la réalisation de ses activités sont financés par ses membres. Chaque année, l'assemblée générale examine et approuve les comptes de l'exercice écoulé, le budget prévisionnel de l'année en cours, la répartition des coûts par adhérent, l'apurement des appels de fonds mais également les modalités de règlement des avances semestrielles (cf. 5.2).

Le règlement intérieur contenait une disposition (article 4.2) portant sur une obligation de non-concurrence faite à l'encontre des membres sortants du groupement, dont la portée était difficilement appréciable. L'AGM du 26 novembre 2019 a décidé de supprimer cette mention.

⁷ C'est-à-dire, contrôlées directement ou indirectement par la SNI ou contrôlant directement ou indirectement la SNI.

⁸ Ces 2 membres fondateurs possédaient chacun 50 parts. Toutefois, par suite de la fusion absorption d'Efidis par Osica au 31/12/2018, la nouvelle entité, dénommée CDC Habitat social, détient maintenant 100 parts.

3.2 OBJET ET CHAMP D'INTERVENTION

Aux termes des articles 2 du contrat constitutif et du règlement intérieur, le groupement a notamment pour objet, pour le compte exclusif de ses membres, à leur demande et pour faciliter le développement de leur activité :

- La réalisation des prospections foncières et immobilières,
- L'étude et la conception technique et administrative des projets fonciers et immobiliers,
- La représentation de la maîtrise d'ouvrage auprès des intervenants à une opération immobilière,
- L'assistance administrative, technique et financière dans le cadre de ces projets et notamment la préparation et la présentation des dossiers en comité d'engagement et dans les instances de gouvernance des membres,
- La mise au point, la finalisation et la signature des marchés après décision des membres concernés,
- Le dépôt et la signature de toutes demandes d'autorisations administratives,
- Le suivi et la coordination des travaux, la réception, la levée des réserves,
- L'assistance dans tous litiges de l'acte de construire.

Il a également pour objet la mutualisation des équipes et de l'ensemble des moyens de ses membres, dédiés au développement et à la maîtrise d'ouvrage, afin de réaliser les opérations nouvelles et de reprendre celles en cours au jour de la création du GIE, en ce comprises les opérations de rénovation urbaine.

3.3 ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT DE LA GOUVERNANCE

3.3.1 Administration du groupement : le directoire

L'article 12 du contrat constitutif dispose que « *le groupement est administré par un directoire composé de deux membres au moins et de cinq membres au plus, nommés par l'assemblée générale ordinaire* » qui confère à l'un d'eux la qualité de président. Ce dernier assume, sous sa responsabilité, la direction générale du groupement, le représente dans ses rapports avec les tiers et signe tous les actes, délibérations ou conventions.

Il est prévu que les membres du directoire sont obligatoirement des personnes physiques qui peuvent être choisies parmi les membres du groupement ou en dehors d'eux. Ils ne perçoivent pas de rémunération. Il est seulement procédé au remboursement de leurs frais de déplacement et de représentation.

Au moment de la création du GIE, quatre membres ont été nommés, pour une durée de 5 ans, parmi lesquels M. Manuel Flam, en qualité de président. Par suite de la démission de ce dernier à compter du 1^{er} février 2018, M. Thierry Berthier préside depuis cette date le directoire, composé uniquement de deux membres⁹.

Préalablement à l'AG statuant sur les comptes annuels, le directoire communique au conseil de surveillance les comptes de l'exercice clos et son rapport de gestion à l'assemblée.

L'article 12.2 du contrat constitutif dispose que « *les délibérations sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre et signés par les membres du directoire ayant pris part à la séance* ». Or, la société n'a pas été en mesure de rassembler ces documents sur l'ensemble de la période de contrôle. Dans ce contexte, il n'a pas été possible pour l'Agence d'apprécier la fréquence des réunions, le contenu des travaux et par conséquent la

⁹ En effet, depuis le 5 octobre 2015, date de la démission d'un membre, le directoire n'était composé que de 3 membres.

qualité de l'information communiquée aux membres du conseil de surveillance durant la période allant de janvier 2015 à mai 2018.

Depuis la délibération du 12 juin 2018, l'Agence a pu constater que des procès-verbaux sont désormais dressés et consignés dans un registre.

Par ailleurs, il a été relevé que l'information communiquée par le directoire au conseil de surveillance mais également à l'assemblée générale n'était parfois pas suffisamment détaillée. Ainsi, dans le budget prévisionnel que le directoire adresse, chaque début d'année à l'assemblée générale, il rappelle le détail des contrats d'objectifs de l'année qui sont exprimés sans pondération. Or, dans le rapport qu'il communique à l'assemblée générale, en juin de chaque année, pour rendre compte des résultats de l'année précédente, le volume des opérations réalisées est exprimé avec application des règles de pondération (cf. 5.1). Le GIE précise que depuis 2017, le rapport du directoire pour l'approbation du budget intègre l'information non seulement des volumes non pondérés mais également des volumes pondérés. Ce faisant, une comparaison des volumes budgétés et réalisés, avec pondération, est possible. L'Agence n'a pas pu vérifier ce point.

Le bilan transmis gagnerait à être assorti d'analyses, permettant aux membres de mieux identifier par exemple l'évolution à la hausse des charges dont particulièrement celle de la masse salariale (cf. 4.2 et 6.1.1.1), ce qui améliorerait la bonne compréhension des informations transmises.

3.3.2 Contrôle de la gestion : le conseil de surveillance

Conformément à l'article 13 du contrat constitutif, « *le contrôle de la gestion du groupement est assuré par un conseil de surveillance composé de 3 membres au moins et de 18 membres au plus (dont deux membres de la Caisse des dépôts et consignations) nommés par l'assemblée générale ordinaire* » qui confère à l'un d'eux la qualité de président. Il est prévu que les membres du conseil de surveillance sont obligatoirement des personnes physiques qui peuvent être choisies parmi les membres du groupement ou en dehors d'eux, mais ne peuvent être ni salariés, ni membres du directoire du GIE.

Au moment de la création du GIE, neuf membres ont été nommés, pour une durée de 5 ans, parmi lesquels M. André Yché, en qualité de président. Un poste au titre de la CDC demeurait à pourvoir.

Il a été relevé que la composition originelle du conseil de surveillance n'était pas conforme au règlement constitutif à double titre :

- un seul membre (au lieu de deux), qui a au surplus démissionné un mois plus tard, a été nommé en représentation de la CDC ;
- un membre a été nommé alors qu'il dépassait la limite d'âge de 70 ans prévue à l'article 13.1 du contrat constitutif.

Cette situation a été régularisée, deux ans plus tard, par l'assemblée générale mixte du 26 janvier 2017 qui a supprimé cette limitation.

Par suite de diverses démissions et nominations, le conseil de surveillance est composé, au 22 mars 2019, de 12 membres, dont trois représentant la CDC. Le groupement précise que la composition a été ramenée à sept membres depuis l'assemblée générale mixte du 26 novembre 2019.

L'article 13.2 des statuts dispose que les délibérations du conseil de surveillance « *sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre et signés par le président de séance et au moins un membre du conseil de surveillance* ». Or, il n'a été procédé à la rédaction d'aucun procès-verbal. Le groupement s'engage à en établir à partir de fin 2019.

En revanche, le conseil de surveillance établit bien annuellement un rapport écrit (mis à disposition des membres au moins quinze jours avant la tenue de l'AG) dans lequel il analyse et donne un avis sur la gestion du directoire au cours de l'exercice écoulé (art. 13.3 du contrat constitutif) ; ce rapport est ensuite soumis à l'assemblée générale.

3.3.3 Contrôle des comptes

Les contrôleurs des comptes n'ont pas été nommés par l'assemblée générale conformément à l'article L. 251-12 du Code de commerce et le montant de leur honoraire n'a pas été déterminé par cette dernière.

L'article 14 du contrat constitutif dispose que « *le contrôle des comptes est exercé par un ou plusieurs contrôleurs pris en dehors des membres. Il est nommé par l'assemblée générale ordinaire des membres... L'assemblée qui désigne le commissaire aux comptes détermine le montant de leur rémunération* ».

Or, ce n'est pas l'assemblée générale mais le contrat constitutif qui a nommé la société MAZARS en qualité de premier contrôleur des comptes titulaire, et Mme Anne Veaute en qualité de suppléant. À l'identique, l'assemblée générale n'a pas fixé le montant de leur honoraire. La durée de leur mandat a été ramenée par l'assemblée générale mixte du 08/01/2016 à 3 ans ; elle avait été fixée à 6 ans dans le contrat constitutif originel.

Le groupement précise que bien que la nomination ne soit pas intervenue dans le cadre d'une assemblée générale, elle a été approuvée par tous les membres en décembre 2014 dans le cadre du contrat constitutif. L'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes 2020, se réunira en 2021 et décidera du renouvellement ou non du mandat des contrôleurs des comptes. Une information sur le montant des honoraires du contrôleur sera en outre tenue chaque année à la disposition des membres du GIE au siège de ce dernier, conformément au code de commerce.

3.3.4 Assemblée générale

L'assemblée générale se réunit, conformément à l'article 17 du contrat constitutif, au moins une fois par an (dans les six mois qui suivent la clôture de l'exercice), pour notamment procéder à l'approbation des comptes et de la gestion de l'exercice écoulé. Chaque membre dispose d'un nombre de voix égal au nombre de parts qu'il possède (article 16 des statuts).

L'article 16 prévoit que « *les convocations sont faites par tous moyens (lettre, courrier électronique, télécopie...) au moins quinze jours avant la date de l'assemblée.* » Les convocations respectent bien ce délai.

Lors de l'assemblée générale, le président du directoire du GIE GPH présente son rapport d'activité aux membres.

3.4 CONCLUSION

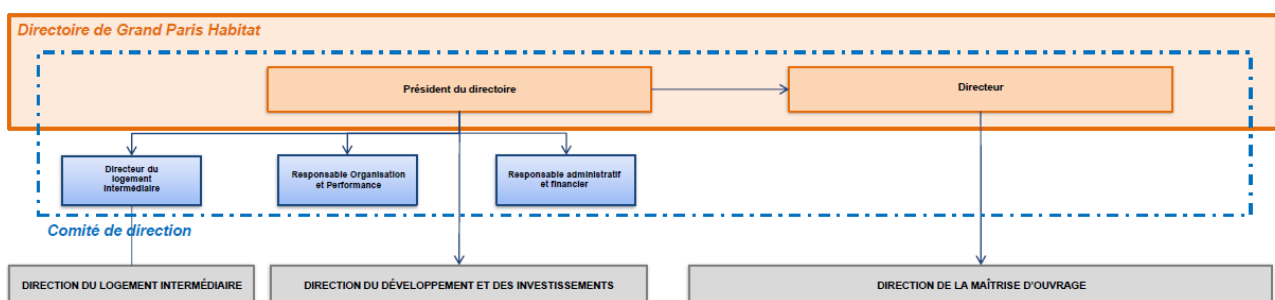
Le GIE se doit de respecter un certain formalisme en vue de tracer les décisions prises par le conseil de surveillance et le directoire, en les matérialisant dans des procès-verbaux. L'information transmise par le directoire mériterait également d'être plus détaillée et commentée. En outre, il appartient à l'assemblée générale de désigner les contrôleurs des comptes.

4. ORGANISATION ET BILAN D'ACTIVITES

4.1 ORGANISATION DES SERVICES

Le groupement s'articule autour de trois directions (*cf. organigramme ci-dessous et, pour plus de détails, l'annexe 7.3*) :

- La direction du développement et des investissements (DDI), subdivisée en une direction développement, une direction production VEFA et une direction ingénierie territoriale et partenariats,
- La direction du logement intermédiaire,
- La direction de la maîtrise d'ouvrage (DMO) composée de 4 directions de programmes et d'un service administratif et financier (SAF).



Il résulte du rapport dressé en décembre 2017 par la mission d'audit interne du GIE GPH sur la DMO (M17-06) que « des réunions hebdomadaires du directoire sont organisées afin de réaliser le suivi d'activité et le pilotage des sujets transversaux ». En outre, « des comités techniques thématiques trimestriels ont été constitués afin d'associer les collaborateurs du GIE GPH ainsi que les entités membres à l'élaboration d'outils et de pratiques communs ».

Les contrats d'objectifs prévoient que les entités membres peuvent réaliser « à tout moment sur chaque opération déléguée, les contrôles techniques et administratifs qu'elles estiment nécessaires. Le GIE GPH devra donc laisser libre accès à tous les dossiers concernant une opération donnée, ainsi qu'aux chantiers ».

Ce rapport a émis un certain nombre de recommandations parmi lesquelles la nécessité :

- d'unifier les méthodes de travail des collaborateurs du GIE GPH/DMO et de mettre en œuvre à partir de 2018 des actions de contrôle interne de 2^e niveau réalisées par les entités membres internes EFIDIS et OSICA. Cette mission, approuvée par le CODIR du 15 avril 2019, a été prévue dans le plan de contrôle interne de la DIR ÎDF de CDC Habitat pour 2019.
- de renforcer l'autocontrôle sur les opérations de réhabilitation Efidis déléguées au GIE GPH.

Une nouvelle organisation, présentée aux instances représentatives du personnel, a été décidée et devrait se mettre en place progressivement à partir du second semestre 2019 de la manière suivante :

- création d'une direction du développement unique, regroupant les équipes actuelles du logement social et celles du logement intermédiaire,
- création d'un service après-vente intégré à la direction de la maîtrise d'ouvrage,

- mise en place d'un service administratif et financier transverse à tout le groupement, prenant en charge les activités de reporting, contrôle de gestion et gestion des marchés pour tout type d'opération.

4.2 PERSONNEL

Il convient de préciser que le GIE n'est pas directement employeur. Ainsi, pour assurer ses missions, ses membres fondateurs (Osica et Efidis), puis CDC Habitat (à partir de 2016) ont mis à sa disposition une partie de leur personnel par le biais de conventions de mise à disposition.

Ces mises à disposition se conforment aux règles du Code du travail encadrant le prêt de main d'œuvre à but non lucratif (conclusion d'un avenant au contrat de travail entre l'entreprise prêteuse et le salarié, conclusion d'une convention de mise à disposition entre l'entreprise prêteuse et l'entreprise utilisatrice, consultation préalable des instances représentatives du personnel, exécution du contrat de travail au sein de l'entreprise utilisatrice).

Cette mise à disposition des personnels, chargés initialement de la maîtrise d'ouvrage dans les trois structures, a permis un transfert de l'activité sans rupture de charge et garantit une continuité dans l'exercice des missions. En revanche, les résultats ne sont pas encore au rendez-vous s'agissant de la production de l'offre nouvelle (cf. 4.3.2.2).

Le tableau ci-dessous montre l'évolution de la masse salariale et de l'effectif moyen du GIE.

Évolution du nombre d'ETP mis à disposition du GIE GPH par Efidis, Osica et CDC Habitat entre 2015 et 2018				
	2015	2016	2017	2018
Masse salariale en k€	7 640	7 376	9 265	10 122
ETP moyen	93	89,4	114	123
Coût par ETP en k€	82,2	82,5	81,3	82,3

Le coût moyen par ETP de 82,1 k€ est élevé, mais stable sur la période. La masse salariale a en revanche augmenté de manière importante, sous l'effet de l'accroissement des effectifs.

Entre 2015 et 2018, la masse salariale chargée a augmenté de 32 % passant de 7,6 M€ à 10,1 M€. A la même période, les effectifs (en moyenne annuelle) progressent de 30 ETP passant de 93 en 2015 à 123 en 2018.

Cette augmentation devra être justifiée par l'accroissement de l'activité, pour l'instant peu perceptible sur le développement, mais notable sur la réhabilitation (cf. § 4.3.2).

4.3 BILAN D'ACTIVITES

4.3.1 Mise en place de partenariats

Dès 2015, le GIE GPH conclut progressivement des protocoles de partenariat avec les acteurs stratégiques du Grand Paris dont notamment :

- o juin 2015 : Société du Grand Paris pour répondre aux besoins de logements sociaux et intermédiaires dans les quartiers de la gare du réseau Grand Paris Express ;
- o septembre 2015 : Assistance Publique des Hôpitaux de Paris pour disposer du foncier en échange de droits de réservation ;

- mars 2017 : Grand Paris Aménagement¹⁰ afin de produire 200 logements intermédiaires par an, sur la période 2017-2020, et favoriser la constitution de quartiers vivants, ouverts à tous et équipés de services innovants ;
- septembre 2017 : association avec Villages d'Or, spécialiste du logement sénior, pour développer, en Île-de-France, des résidences de logements sociaux dédiés aux séniors.

4.3.2 Contrats d'objectifs

En application de l'article 2 du règlement intérieur, « les missions du groupement au titre du développement et de la maîtrise d'ouvrage seront contractualisées annuellement avec chacun des membres dans un contrat d'objectifs ». L'Agence a constaté l'existence effective de ces contrats d'objectifs qui sont une déclinaison des objectifs fixés dans le PMT de chaque structure.

Il résulte du rapport du directoire à l'assemblée générale du 13 juin 2019 que l'objectif de production du GIE GPH pour les adhérents internes au groupe s'élève, dans le dernier PMT¹¹ sur 5 ans (2019-2023), à :

- Près de 13 500 ordres de service¹², foyers compris, pour le logement social,
- 13 500 ordres de service pour le logement intermédiaire,
- 10 500 ordres de service en matière de réhabilitation.

Ces prévisions sont plus ambitieuses que celles des PMT 2018-2022 cumulés d'Efidis et d'Osica qui prévoient respectivement 5 226 et 3 696 ordres de service en matière de logement social (soit un total de 8 922), ainsi que 8 518 et 7 326 ordres de service en matière de réhabilitation (soit un total de 15 844). L'Agence relève toutefois qu'à l'occasion de la fusion, les PMT d'Osica et Efidis devront également être réexaminés (cf. rapport Osica 2018-020). S'agissant de la réhabilitation, l'objectif apparaît, quant à lui, très en retrait du précédent PMT 2017-2021 (cf. 4.3.2.1).

S'agissant des résidentialisations, il est prévu le lancement de 1 403 ordres de service à Efidis, et 2 622 à Osica.

Le bilan détaillé de l'activité du groupement figure en annexe 7.4. Un focus particulier sera consacré dans les développements suivants aux opérations de réhabilitation et de construction neuve.

4.3.2.1 Les réhabilitations

Les résultats obtenus entre 2016 et 2018 sont globalement conformes aux objectifs fixés par les membres du GIE ainsi que le montre le tableau ci-dessous :

Évolution du nombre d'ordres de service en matière de réhabilitations de logements familiaux entre 2016 et 2018								
	2016		2017		2018		Total	
	Objectifs	Réalisés	Objectifs	Réalisés	Objectifs	Réalisés	Objectifs	Réalisés
Osica	1 637	1 555	2 095	2 098	2 453	2 390	6 185	6 043
Efidis	0	0	1 925	2 973	3 662	3 884	5 587	6 857
CDC Habitat	0	0	308	0	476	490	784	490
Total	1 637	1 555	4 328	5 071	6 591	6 764	12 556	13 390
Membres externes au groupe CDC	0	0	443	353	727	743	1 170	1 096
Total global	1 637	1 555	4 771	5 424	7 318	7 507	13 726	14 486

¹⁰ Grand Paris Aménagement (ex-AFTRP, fusionné avec l'EPA Plaine de France et fédéré avec l'EPA Orly Rungis Seine Amont) est un opérateur foncier, un opérateur de l'habitat (gère huit programmes de rénovation urbaine et requalifie de grandes copropriétés dégradées) et un acteur de l'aménagement urbain.

¹¹ Le Plan Moyen Terme (PMT) du GIE s'appuie sur les PMT d'OSICA, EFIDIS et CDC Habitat.

¹² L'ordre de service s'entend de l'acte émis par le maître de l'ouvrage ou le maître d'œuvre par lequel les modalités d'exécution des prestations sont précisées à l'entreprise titulaire du marché. Il s'agit ici du premier ordre de service qui marque le point de départ du début des travaux.

Pour autant, les objectifs fixés en matière de réhabilitation ont été nettement revus à la baisse. En effet, le rapport du directoire à l'assemblée générale mixte du 12 juin 2017 faisait état d'un PMT 2017-2021 prévoyant initialement 24 000 ordres de service en matière de réhabilitation alors que le PMT 2018-2022 n'en prévoit que 10 500 (cf. 4.3.2).

Les hypothèses de forte diminution de l'investissement sur le patrimoine existant apparaissent inappropriées au regard des enjeux, même si l'effort consenti par EFIDIS, et surtout par OSICA, depuis 10 ans sur le patrimoine existant, s'est révélé très important (cf. rapports Osica n° 2018-020 et Efidis n°2018-019).

Le groupement précise que des mesures conservatrices avaient été prises dans le cadre du PMT 2018-2022 pour compenser l'impact de la RLS. Toutefois, par suite de la fusion des entités du groupe, de nouvelles prévisions plus ambitieuses ont pu être établies. Ainsi, un nouveau PMT de CDC Habitat social, approuvé par son conseil de surveillance, prévoit une hausse significative des investissements en construction neuve, réhabilitation et résidentialisation sur l'Île-de France dans les proportions suivantes :

Nbre d'OS sur la période 2018-2024	Constructions neuves et acquisitions	Réhabilitations	Résidentialisations
PMT 2018-2022 EFIDIS	6 521	10 389	1 403
PMT 2018-2022 OSICA	4 696	7 326	2 622
Total PMT 2018-2022	11 217	17 715	4 025
Total PMT 202-2024	18 260	21 285	7 686
Ecart PMT 2020-2024 vs PMT 2018-2022	7 043	3 570	3 661

4.3.2.2 L'offre nouvelle de logements familiaux

Les objectifs en matière d'offre nouvelle ont, quant à eux, augmenté puisque le PMT 2017-2021 envisageait initialement environ 11 000 ordres de service (OS), foyers compris, pour le logement social et le même nombre pour le logement intermédiaire. Dans les deux cas, l'objectif a été revu à la hausse, passant à 13 500 ordres de service.

Les quatre premières années d'activité révèlent une difficulté à atteindre les objectifs de production d'offre nouvelle fixés par OSICA et EFIDIS. Or, la création du GIE avait justement pour objectif une amélioration de la capacité de maîtrise d'ouvrage.

Sur la période de contrôle (2015-2018), seuls les membres du groupe CDC ont confié au GIE GPH des opérations de construction neuve ; les membres externes n'ayant confié que des opérations de réhabilitation.

Une analyse des résultats obtenus pour les premières années d'existence du GIE GPH montre que les objectifs en matière d'offre nouvelle de logements familiaux, concernant Osica et Efidis, n'ont été globalement atteints qu'aux deux tiers. C'est ce qui résulte du tableau suivant, établi à partir des éléments figurant dans les rapports du directoire à l'assemblée générale (cf. annexe 7.4) :

Évolution du nombre d'ordres de service en matière de construction neuve (logements familiaux) concernant Osica et Efidis											
entre 2015 et 2018	2015		2016		2017		2018		Total		
	Objectifs	Réalisés	Objectifs	Réalisés	Objectifs	Réalisés	Objectifs	Réalisés	Objectifs	Réalisés	
OS CN – VEFA	945	830	1 704	1 469	2 342	1 833	2 032	1 578	7 023	5 710	
OS CN - MOD	649	349	908	396	593	333	923	72	3 073	1 150	
Total	1 594	1 179	2 612	1 865	2 935	2 166	2 955	1 650	10 096	6 860	

Le groupement, tout en reconnaissant l'existence d'un écart significatif entre le réalisé et l'objectif (- 2 500 logements et non - 3 200), précise que le total de logements familiaux réalisés sur la période 2015-2018 serait en définitive de 7 545 et non de 6 860, soit un écart de 685 logements. Ne citant pas sa source, ce point n'est pas vérifiable par l'Agence.

Quoi qu'il en soit, la situation apparaît différente selon le mode de production : VEFA ou maîtrise d'ouvrage directe (MOD). Pour la VEFA qui représente le mode de développement prépondérant, l'objectif serait atteint à hauteur de 81 % (sur la base de 6 860 logements), en cumulé sur 2015-2018.

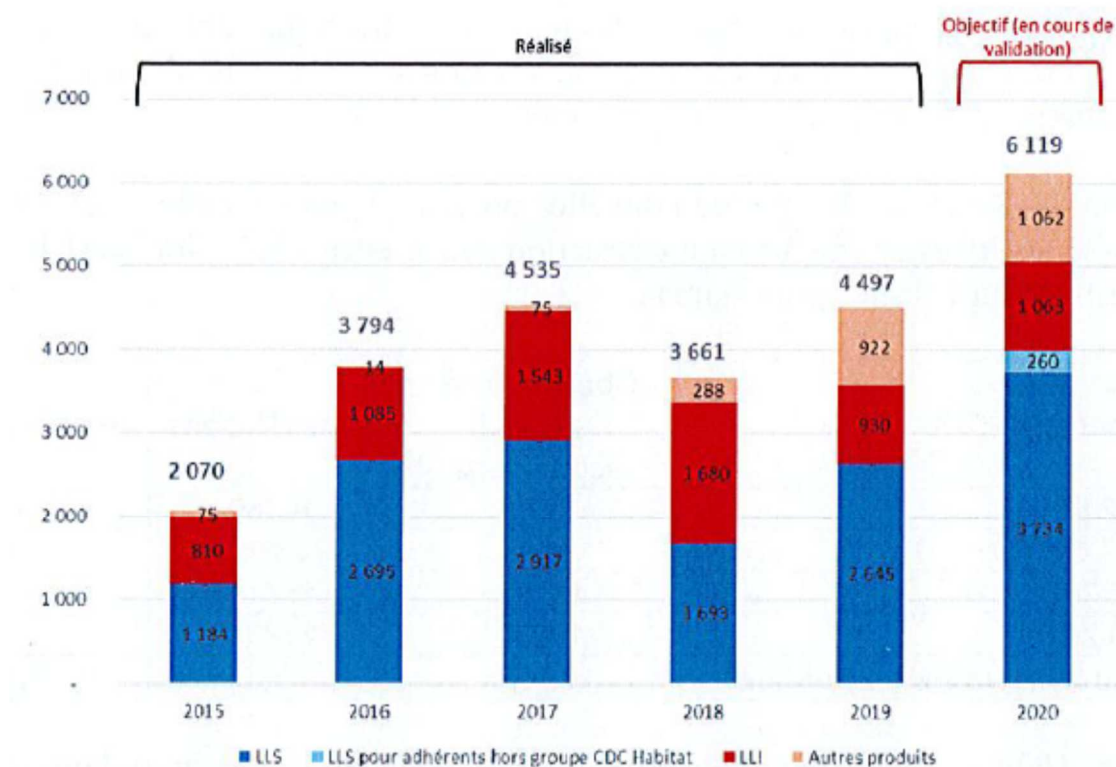
Pour la MOD, l'objectif ne serait atteint qu'à 37 % (toujours sur la base de 6 860 logements), sur la même période. L'année 2018 marque un point bas très significatif (72 ordres de services lancés contre un objectif de 923). En outre, les objectifs en matière de promesse de vente de terrain pour des constructions neuves de logements familiaux en MOD ne sont atteints qu'à hauteur de 42 % sur la période 2016-2018 (632 contre 1 487), ce qui aura nécessairement des répercussions dans les prochaines années.

S'agissant des disparités relevées selon le mode de production, le groupement attire l'attention sur le fait que les opérations de MOD qui font l'objet de décalages, ne peuvent pas structurellement être « remplacées » par une autre opération sur le même exercice. Au contraire, en matière de VEFA, une opération reportée de l'année N à l'année N+1 est globalement compensée par l'identification, en cours d'année, d'une nouvelle opération. Ainsi, l'analyse des OS en matière de MOD sur la période 2016-2018 montre que l'écart de 1 645 OS s'explique par des reports (à hauteur de 69 %) et par des abandons de projet (à hauteur de 28 %), comme le montre le tableau ci-dessous :

Détail logements familiaux en MOD CDC Habitat social (ex-OSICA et ex-EFIDIS)					
	2016	2017	2018	Total 2016-2018	%
Objectif	908	593	923	2 424	
Réalisé (chiffres GPH)	315	404	60	779	32%
Ecart	593	189	863	1 645	68%
<i>dont abandons</i>	<i>71</i>	<i>84</i>	<i>304</i>	<i>459</i>	<i>28%</i>
<i>dont reports</i>	<i>471</i>	<i>99</i>	<i>559</i>	<i>1 129</i>	<i>69%</i>

Par ailleurs, le GIE fait valoir que l'écart constaté en matière de production d'offre nouvelle s'explique principalement par des difficultés de concrétisation des projets sur l'exercice 2018 (déficit d'environ 1 300 logements). Il précise que les équipes sont sollicitées sur des opérations emblématiques et complexes à horizon plus lointain (type appels à projets « Réinventons Paris », « Inventons la métropole du Grand Paris » et les « Jeux olympiques et paralympiques 2024 ») qui les mobilisent fortement mais dont les efforts ne seront visibles qu'à moyen voire long terme.

Enfin, il indique que le volume global de production de logements neufs (familiaux et foyers, pour tout type de produit et quel que soit le mode d'intervention) a fortement augmenté depuis la création du GIE ainsi que l'illustre le graphe suivant, malgré le tassement constaté en 2018 :



L'évolution sur les années 2019-2020 devra confirmer la dynamique annoncée dans le nouveau PMT de CDC Habitat social (cf. 4.3.2.1). Ainsi, le nombre d'ordres de service réalisés en 2019 a dépassé les objectifs en matière de logements locatifs sociaux (2 645 contre 2 200) et l'année 2020 apparaît en prévision nettement plus favorable.

4.4 COMMANDE PUBLIQUE

En tant que GIE regroupant des pouvoirs adjudicateurs, GPH est soumis aux règles de la commande publique. Ainsi, jusqu'au 31 mars 2016, les dispositions de l'ordonnance du 6 juin 2005¹³ ainsi que son décret d'application du 30 décembre 2005¹⁴ lui étaient applicables. Postérieurement et jusqu'à mars 2019, ce sont l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics ainsi que ses décrets d'application (dont notamment le décret n° 2016-360 du 25 mars 2016) qui se sont appliqués. Depuis le 1^{er} avril 2019, c'est le Code de la commande publique qui s'applique.

Un cadre interne des marchés et des procédures achats (CIMPA) définit les règles pour l'ensemble des prestations de travaux, fournitures, services et prestations intellectuelles commandées par les entités du groupe CDC Habitat dans l'accomplissement de leurs activités relevant de la commande publique. Ce cadre qui est complété par des annexes, est régulièrement actualisé et s'applique à la société holding, à la SAS Sainte Barbe, aux SA d'HLM, à Adoma mais également à l'ensemble des GIE, dont GPH.

¹³ Ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au Code des marchés publics.

¹⁴ Décret n° 2005-1742 du 30 décembre 2005 fixant les règles applicables aux marchés passés par les pouvoirs adjudicateurs mentionnés à l'article 3 de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics.

Il convient de rappeler que le GIE n'a été créé qu'en 2015, de sorte que la majorité des marchés publics examinés dans le cadre du contrôle n'a pas fait l'objet d'un lancement par le groupement, mais simplement d'un suivi en cours d'exécution. Sur ce point, il conviendra de se référer aux développements figurant aux paragraphes 3.9 des rapports Osica n° 2018-020 et Efidis n° 2018-019.

4.5 CONCLUSION

L'organisation du GIE s'appuie sur le personnel mis à disposition par ses membres fondateurs, OSICA et EFIDIS, et, depuis 2016, par CDC Habitat, dans des conditions réglementaires qui n'appellent pas de remarque. En revanche, l'attention est attirée sur la nette progression de la masse salariale, qui devra être justifiée par le niveau d'activité.

L'activité du GIE en matière de réhabilitation du patrimoine est conforme aux prévisions et aux objectifs. Les objectifs à horizon 2022, tant sur le développement que sur la réhabilitation, étaient revus à la baisse, en raison d'une stratégie trop peu ambitieuse affichée par OSICA et EFIDIS. Le nouveau PMT 2020-2024 adopté par CDC Habitat Social revoit singulièrement à la hausse les objectifs d'investissements en Île-de-France.

Les objectifs de production en matière d'offre nouvelle ne sont pas atteints, principalement en maîtrise d'ouvrage directe. Les résultats obtenus en 2019 et les perspectives pour l'année 2020 apparaissent en prévision nettement plus favorables.

5. DESCRIPTION DU COUT DES SERVICES

5.1 DEFINITION DES COUTS ET CLES DE REPARTITION

Les ressources du groupement sont constituées exclusivement des appels de fonds émis auprès des membres et établis sur la base de clés de répartition validées en assemblée générale.

La masse salariale et les frais de déplacement sont répartis selon les plans de charges effectifs des personnels mis à disposition, entre les centres de coûts opérationnels dits « business units » (BU). Au nombre de trois en 2015 (BU développement logement social, BU maîtrise d'ouvrage (MO) construction neuve logement social et BU MO réhabilitation), ils ont été modifiés régulièrement pour tenir compte de l'évolution des membres, de l'activité et assurer ainsi une plus grande équité.

La dernière modification des clés de répartition a été validée par l'assemblée générale du 26 juin 2018 et porte à cinq le nombre de BU :

- les trois précédents,
- le BU développement logement locatif intermédiaire (LLI),
- le BU MO construction LLI.

Les masses salariales sur ces 5 BU opérationnelles sont imputées selon les plans de charge des personnels mis à disposition.

Les autres coûts sont répartis sur ces 5 BU opérationnelles au prorata du poids de la masse salariale de chacune d'entre elles.

Le coût par BU est réparti entre les membres en fonction des faits générateurs (déterminés à partir des volumes d'activité confiés au GIE) et tenant compte des pondérations (à appliquer dans l'ordre suivant pour les calculs) :

- Critère de taille de l'opération pour les opérations de construction neuve, de réhabilitation, de résidentialisation et de démolition :

Nature d'opération	Nb de logements par opération	Nb de logements facturés
VEFA, CN MOD	< 30	30
	31 - 50	nb de logements de l'opération
	> 50	50 premiers logements = 50 logements au-delà de 50 = nb de logements x 0,5
Réhabilitations, Résidentialisations, Démolitions	< 50	50
	51 - 200	nb de logements de l'opération
	> 200	200 premiers logements = 200 logements au-delà de 200 = nb de logements x 0,5

- Critère de complexité de l'opération pour les opérations de réhabilitation uniquement : pondération en fonction de la forme urbaine mais également si la réhabilitation porte ou non sur les parties privatives :

	Avec parties privatives	Sans parties privatives
Forme urbaine homogène	1,00	0,75
Forme urbaine non homogène	1,25	1,00

- Critère de type d'opération (en distinguant notamment s'il s'agit de logement familial ou de foyers mais également de MOD ou de VEFA) :

- CN – acquisitions sans travaux : 33 %,
- CN – VEFA logement familial : 50 %,
- CN – MOD logement familial : 100 %,
- CN – VEFA foyers : 33 %,
- CN – MOD foyers : 50 %,
- Réhabilitation : 100 %,
- Résidentialisation : 33 %,
- Démolition : 200 %.

Les critères de taille et de complexité sont des critères nouvellement mis en place dans le cadre du budget 2018, afin de répartir la redevance du GIE GPH entre les adhérents de la manière la plus proche possible de l'investissement nécessaire de la part des équipes pour traiter les opérations.

Les coûts sont ensuite affectés à chacun des adhérents en fonction du volume d'activité réalisé sur l'année 2018 pour chacun d'eux.

Les activités annexes¹⁵ sont, quant à elles, facturées en direct aux adhérents qui en bénéficient sur la base du temps passé par les équipes.

Les clés de répartition ainsi validées par l'assemblée générale sont claires et n'appellent pas d'observation particulière.

¹⁵ En sus des activités de développement et de maîtrise d'ouvrage, le GIE GPH peut apporter son expertise en matière de renouvellement urbain (clôture d'opérations du PNUR 1, préparation du NPNUR...), d'établissement d'un PMT, ou pour répondre à un appel d'offres lancé par un promoteur.

5.2 LES APPELS DE FONDOS

L'article 6 du titre 3 du règlement intérieur prévoit les modalités de financement des dépenses du GIE. Il est précisé que les frais de fonctionnement du GIE sont couverts par deux avances semestrielles des membres, celles-ci étant établies sur la base d'un budget annuel prévisionnel de fonctionnement.

La répartition entre les membres a évolué ainsi qu'il suit :

	2015		2016		2017		2018	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Dépenses annuelles du GIE	8 133	100 %	8 931	100 %	11 558	100 %	12 608	100 %
Part facturée à EFIDIS	4 154	51 %	3 356	38 %	4 115	36 %	5 293	42 %
Part facturée à OSICA	3 979	49 %	5 025	56 %	5 151	45 %	4 446	35,3 %
Part facturée à CDC HABITAT			550	6 %	2 148	19 %	2 582	20,5 %
Part facturée à Bagnolet H							18	0,1 %
Part facturée à HAUT DE SEINE H							50	0,4 %
Part facturée à VAL d'OISE H							111	0,9 %
Part facturée à VERSAILLES H					144		108	0,9 %

5.3 CONCLUSION

Les modalités de répartition des charges entre les membres du GIE n'appellent pas d'observation.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

Les règles comptables

Les états financiers ont été établis en conformité avec le règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2016-07 du 4 novembre 2016, relatif au Plan Comptable Général. Les comptes annuels sont établis suivant les principes comptables qui résultent de la réglementation en vigueur et dans le respect des principes de base (continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables et indépendance des exercices).

Contrôle des comptes

Dans la mesure où le GIE compte plus de 100 salariés, le contrôle des comptes se doit, conformément à l'article L. 251-12 du Code de commerce, d'être effectué par au moins un CAC titulaire et un suppléant, choisis et nommés par l'assemblée générale (Cf. 3.3.3). Les trois exercices clos n'ont donné lieu à aucune réserve ni observation quant à la sincérité des comptes et à la qualité de l'information délivrée aux membres du groupement. En 2018, les honoraires ont été comptabilisés pour 5 142 € TTC.

6.1 LA SITUATION FINANCIERE

6.1.1 Le cycle d'exploitation

Le GIE GPH exerce son activité exclusivement pour le compte de ses membres. Les dépenses engagées dans la réalisation de cette activité leur sont entièrement facturées. N'ayant pas vocation à réaliser des bénéfices, les comptes d'exploitation sont à l'équilibre.

Les principes relatifs à la facturation et au financement des prestations de services du GIE à chacun des membres sont validés chaque année par l'assemblée générale (cf. 5.1). L'activité du GIE apparaît ainsi conforme au règlement intérieur et aux clauses statutaires.

6.1.1.1 Les charges par nature

En k€	réel 2015	réel 2016	réel 2017	réel 2018
Masse salariale	7 640	7 376	9 265	10 122
Location de véhicules, carburant et indemnités km	133	80	101	108
Frais de mission / réception, autres frais de déplacement et frais généraux divers	22	97	137	188
Études de capacité		43	4	21
Coût de domiciliation	80	1 050	1 786	1 923
Communication			138	165
Honoraires, études de consultants	219	244	85	39
Honoraires CAC	5	5	5	5
Convention d'assistance financière avec Efidis	34	36	37	37
TOTAL	8 133	8 931	11 558	12 608
Part de la masse salariale dans le total des charges (en %)	93,4	82,6	80,2	80,3

Les charges sont constituées exclusivement de charges de structure (coûts salariaux et frais généraux). Les coûts salariaux représentent, sur la période 2015-2018, en moyenne 84 % du total des charges. Par ordre d'importance, le reste des charges est réparti entre les coûts de domiciliation (locations des bureaux + entretien + fiscalité), les frais de mission, réception, frais généraux divers, la location de véhicules, les frais de communication et les honoraires études de consultants.

L'analyse des dépenses liées au train de vie de la structure (frais de mission et réception, frais de déplacement, frais généraux divers) n'a pas révélé d'anomalie. La croissance constatée sur la période peut s'expliquer par une augmentation des actions de représentation et de prospection, et reste malgré tout maîtrisée. En revanche, aucune explication n'a été apportée à la progression de la masse salariale entre 2016 et 2018 (cf. 4.2).

Pour l'exercice 2018, sur un total de 12 608 k€ de charges à répartir, les charges les plus importantes sont constituées des frais de personnel (10 122 k€, soit 80 %) et du loyer et des charges locatives des locaux administratifs (1 923 k€, soit 15 %). Le reste est éclaté entre divers petits postes de charges comme les frais de missions, réception et autres frais de déplacement pour 188 k€, les frais de communication pour 165 k€, les coûts totaux de la flotte de véhicules (location, carburant et indemnités km) pour 108 k€ ainsi que les honoraires et études pour 102 k€.

En 4 ans, les frais de domiciliation (location de bureaux, parking, entretien des locaux administratifs, fiscalité immobilière) qui pèsent pour plus de 77 % de l'ensemble des frais généraux hors salaires, expliquent l'essentiel de l'augmentation de l'ensemble.

6.1.1.2 Les produits

Les recettes sont exclusivement constituées de charges à répartir, facturées aux bénéficiaires des prestations.

Facturation des prestations du GIE en €	2015	2016	2017	2018
Refacturation aux membres	8 132 954,4	8 931 066,8	11 557 889,3	12 608 199,0
dont OSICA	3 979 488,0	5 025 059,3	5 151 120,0	4 446 000,0
dont EFIDIS	4 153 466,4	3 355 938,8	4 114 549,3	5 293 000,0
dont SNI	0,0	550 068,8	2 147 974,0	2 582 000,0
100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
dont OSICA	49 %	56 %	45 %	35 %
dont EFIDIS	51 %	38 %	36 %	42 %
dont SNI	0 %	6 %	19 %	20 %

Un ajustement des appels de fonds est réalisé lors de la clôture des comptes ; une facture de régularisation est adressée à chacun des membres. Au titre de la période 2015-2018, cette régularisation s'est traduite par l'émission d'avoirs, adressés dans les délais conventionnels.

Avoirs adressés aux membres du GIE

Membres	2015			2016			2017			2018		
	Coûts réels	Montants à affecter	Montants à affecter	Coûts réels	Montants à affecter	Montants à affecter	Coûts réels	Montants à affecter	Montants à affecter	Coûts réels	Montants à affecter	Montants à affecter
Efidis	7 154	4 250	-96	3 356	3 518	-162	4 115	4 229	-114	5 293	5 500	-207
Osica	3 979	4 811	-832	6 025	4 980	45	5 151	5 337	-186	4 446	4 610	-164
CDC Habitat				550	495	55	2 148	2 148		2 582	2 884	-302
Bagnolet Habitat								82	-82	18	60	-42
Hauts-de-Seine Habitat										50	68	-18
Val-d'Oise Habitat								46	-46	111	92	19
Versailles Habitat							144	144		108	92	16
Totaux	8 133	9 061	-928	8 931	8 993	-62	11 558	11 986	-428	12 608	13 306	-698

6.1.2 Le bilan

Détermination du besoin en fonds de roulement et de la trésorerie				
En k€	2015	2016	2017	2018
Créances d'exploitation		1 036 311,39	438 543,86	71 249,00
dont adhérents		595 128,07		
Dettes d'exploitation	1 076 563,12	2 106 801,66	2 980 780,31	1 251 752,92
dont adhérents	985 294,88	1 222 350,50	2 827 436,14	732 930,01
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	-1 076 563,12	-1 070 490,27	-2 542 236,45	-1 180 503,92
Disponibilités	1 076 563,12	1 070 490,27	2 542 248,45	1 180 503,92
Trésorerie nette	1 076 563,12	1 070 490,27	2 542 236,45	1 180 503,92

La structure du bilan est caractéristique d'un organisme dont les activités ne sont pas patrimoniales. En effet, le GIE GPH a été constitué sans capital et ne dispose donc pas d'un fonds de roulement.

Besoin en fonds de roulement (BFR)

Le cycle d'exploitation dégage de manière régulière des ressources à court terme. Elles proviennent en partie du décalage dans le temps entre les appels de fonds et le règlement des charges.

Le niveau du BFR s'explique notamment par le fait que ses frais de fonctionnement sont couverts par les avances semestrielles versées par ses membres, établies sur la base d'un budget prévisionnel. Cette situation fait apparaître un décalage favorable au groupement entre les encaissements des créances et le décaissement des dettes fournisseurs.

Trésorerie

Les ressources dégagées à court terme permettent au groupement de disposer d'une trésorerie très satisfaisante. Fin 2017, elle s'élevait à 2,5 M€, soit l'équivalent de 22 % des appels de fonds annuels aux adhérents. Fin 2018, elle est bénéficiaire de 1,2 million d'euros, ce qui permet d'assurer le fonctionnement du groupement.

6.2 CONCLUSION

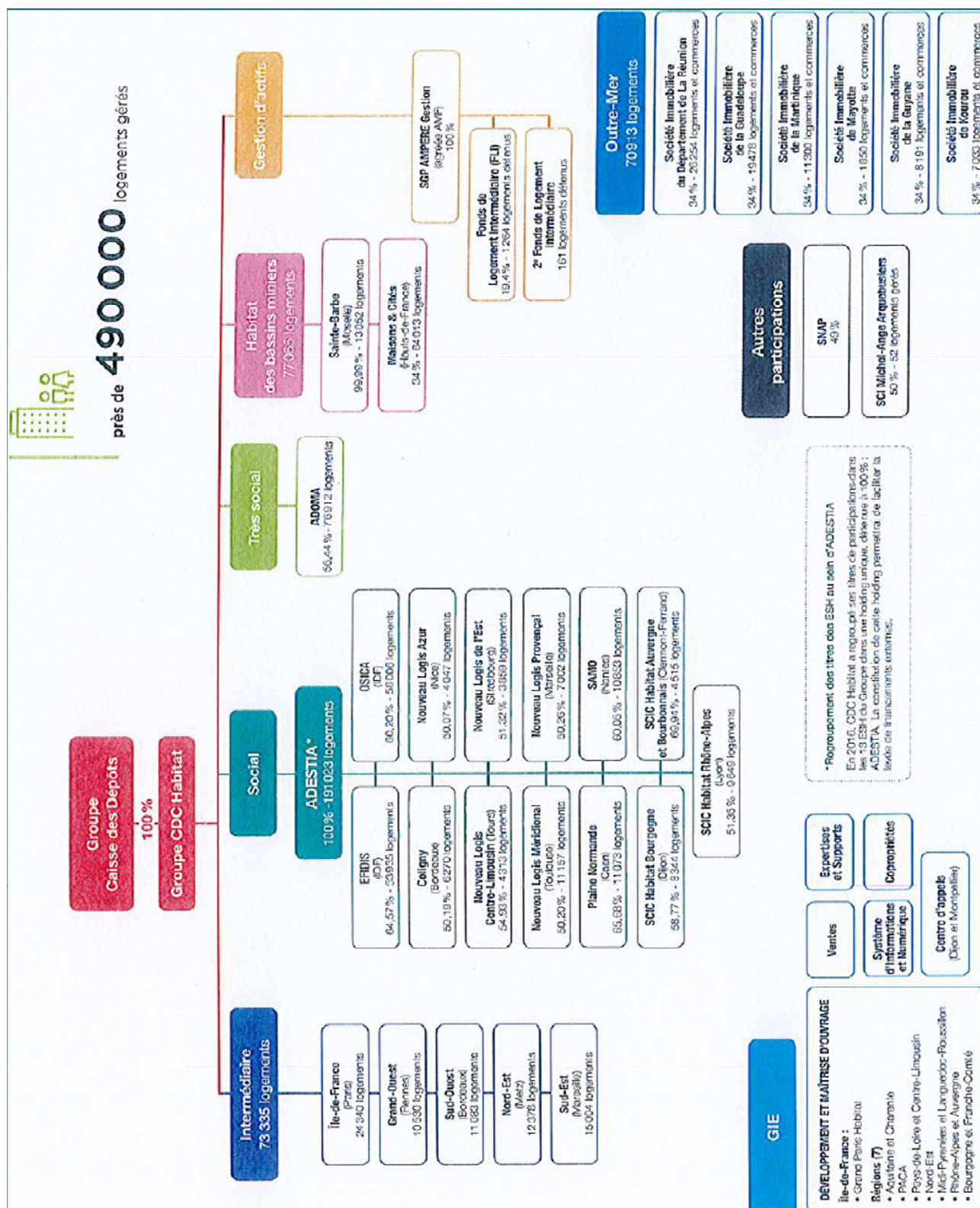
Le cycle d'exploitation est équilibré et la gestion de la trésorerie, satisfaisante. En revanche, l'augmentation de la masse salariale apparaît importante et nécessite d'être expliquée.

7. ANNEXES

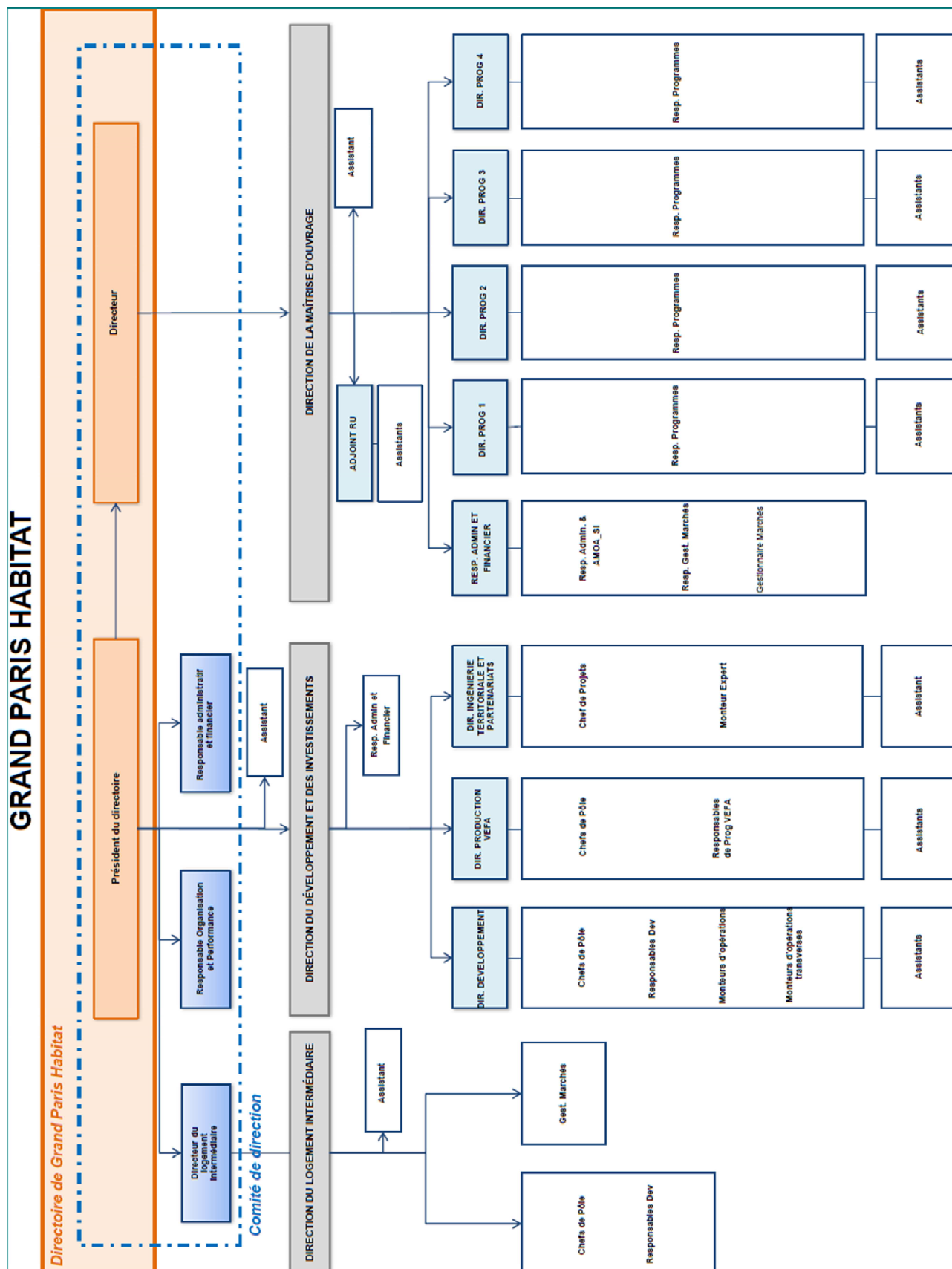
7.1 INFORMATIONS GENERALES SUR L'ORGANISME

RAISON SOCIALE : GRAND PARIS HABITAT		
SIEGE SOCIAL :		
Adresse du siège :	33, avenue Pierre Mendès France	Téléphone : 0155033570
Code postal :	75 013	Télécopie : 0180497745
Ville :	PARIS	
ADMINISTRATEUR : Directoire (Président : M. Thierry Berthier)		
CONTRÔLE DE LA GESTION : Conseil de surveillance (Président : M. André Yché)		
Membres à fin mars 2019	Nombre de voix en assemblée générale	Date d'adhésion
CDC Habitat social	100	Janvier 2015
CDC Habitat	50	Janvier 2016
OPDH 92	5	Janvier 2016
OPH de Bagnolet	5	Novembre 2016
Val-d'Oise habitat	5	Novembre 2016
OPH de Courbevoie	5	Avril 2018
SEMISO	5	Mars 2019
VOLOGIA	5	Mars 2019
OPH de Villejuif	5	Mars 2019
OPH de Seine-et-Marne	5	Mars 2019
Total :	190	
COMMISSAIRE AUX COMPTES : cabinet MAZARS (titulaire) et Anne Veaute (Suppléant)		
EFFECTIFS AU : 01/07/2018	Cadres : 79	Total administratif : 8
	Maîtrise : 19	Total technique : 112
	Employés : 22	Effectif total : 120

7.2 ORGANIGRAMME DU GROUPE D'APPARTENANCE



7.3 GROUPEMENT ARTICULE AUTOUR DE TROIS DIRECTIONS



7.4 BILAN DETAILLE DE L'ACTIVITE DU GROUPEMENT

2015

Rappel des contrats d'objectifs 2015

Année 2015 sans pondération	OSICA	EFIDIS LGTS	EFIDIS FOYERS	EFIDIS TOTAL	TOTAL
Permis de construire CN-VEFA	-	81	562	643	643
Permis de construire CN-MOD	85	456	-	456	541
OS CN-VEFA	620	325	193	518	1 138
OS CN-MOD	302	347	110	457	759
OS Acquisitions sans travaux	10			-	10
Livraisons CN-VEFA	255	369	1 420	1 789	2 044
Livraisons CN-MOD	315	244	210	454	769
En-cours CN-VEFA	724	23	282	305	1 029
En-cours CN-MOD	523	189	-	189	712
OS réhabilitations	2 005	105		105	2 110
Livraisons réhabilitations	1 685	1 332		1 332	3 017
En-cours réhabilitations	2 227	279		279	2 506
OS résidentialisations	658	200		200	858
Livraisons résidentialisations	1 902	973		973	2 875
En-cours résidentialisations	1 495	1 167		1 167	2 662
Total	12 806	6 090	2 777	8 867	21 673

Réalisations au réel (volumes non pondérés) :

Année 2015 nb de logements non pondérés	OSICA	EFIDIS LGTS	EFIDIS FOYERS	EFIDIS TOTAL	TOTAL
OS CN-VEFA	439	391		391	830
OS CN-MOD	66	283		283	349
OS Acquisitions sans travaux		5		5	5
Total	505	679	-	679	1 184

Rappel des objectifs 2016

Année 2016 nb de logements non pondérés	OSICA logements	EFIDIS logements	EFIDIS foyers	EFIDIS total	Surmes Habitat logements	Total
Promesse de vente terrain CN-MOD	442	352	270	622	30	1 094
Permis de construire CN-VEFA (CPR)	1 235	478	123	601		1 836
Permis de construire CN-MOD	195	640	353	993		1 188
Déclaration autorisation démolitions	-	-	-	-		-
OS CN-VEFA	987	717	406	1 123		2 110
OS CN-MOD	213	695	194	889		1 102
OS Acquisitions sans travaux	-	-	-	-		-
OS Acquisitions améliorations	10	-	-	-		10
OS Démolitions	51	-	-	-		51
Livraisons CN-VEFA	517	122	461	583		1 100
Livraisons CN-MOD	227	326	79	405		632
Livraisons Acquisitions sans travaux	-	-	-	-		-
Livraisons Acquisitions améliorations	-	-	-	-		-
Livraisons Démolitions	51	91	-	91		142
En-cours CN-VEFA	724	528	150	678		1 402
En-cours CN-MOD	130	162	-	162		292
En-cours Acquisitions améliorations	22	-	-	-		22
PC réhabilitations	3 416	-	-	-	227	3 643
OS réhabilitations	1 637	-	-	-		1 637
Livraisons réhabilitations	1 101	47	36	83		1 184
En-cours réhabilitations	2 456	-	-	-		2 456
PC résidentialisations	2 112	-	-	-		2 112
OS résidentialisations	793	-	-	-		793
Livraisons résidentialisations	1 783	280	-	280		2 063
En-cours résidentialisations	-	345	-	345		345
Total	18 102	4 783	2 072	6 855	257	25 214

Réalisations au réel (volumes non pondérés) :

Année 2016 nb de logements non pondérés	OSICA logements	EFIDIS logements	EFIDIS foyers	EFIDIS total	Total
Promesse de vente terrain CN-MOD	159	179	-	179	338
Permis de construire CN-VEFA (CPR)	1 206	1 091	674	1 765	2 971
Permis de construire CN-MOD	83	270	-	270	353
Déclaration autorisation démolitions	-	5	-	5	5
OS CN-VEFA	831	638	530	1 168	1 999
OS CN-MOD	168	228	-	228	396
OS Acquisitions sans travaux	243	57	-	57	300
OS Acquisitions améliorations	-	-	-	-	-
OS Démolitions	36	5	-	5	41
Livraisons CN-VEFA	583	122	461	583	1 166
Livraisons CN-MOD	315	251	79	330	645
Livraisons Acquisitions sans travaux	243	57	-	57	300
Livraisons Acquisitions améliorations	-	-	-	-	-
Livraisons Démolitions	93	96	-	96	189
En-cours CN-VEFA	605	372	-	372	977
En-cours CN-MOD	84	375	-	375	459
En-cours Acquisitions améliorations	-	-	-	-	-
PC réhabilitations	927	-	-	-	927
OS réhabilitations	1 555	-	-	-	1 555
Livraisons réhabilitations	1 651	189	47	236	1 887
En-cours réhabilitations	1 975	18	-	18	1 993
PC résidentialisations	300	-	-	-	300
OS résidentialisations	1 051	-	-	-	1 051
Livraisons résidentialisations	1 317	-	-	-	1 317
En-cours résidentialisations	744	662	-	662	1 406
Total	14 169	4 615	1 791	6 406	20 575

Objectifs 2017

Activités de développement et de maîtrise d'ouvrage

Année 2017 nb de logements non pondérés	OSICA	EFIDIS logements	EFIDIS foyers	EFIDIS total	PARIS-GE-SEINE HABITAT	SIB	VDH	Versailles Habitat	OPH Boulogne	TOTAL
Promesse de vente terrain CN-MOD	136	266	270	536	-	-	-	-	-	672
Permis de construire CN-VEFA (CPR)	1 610	898	160	1 038	-	2 609	-	-	-	3 333
Permis de construire CN-MOD	166	471	270	741	-	-	-	-	-	907
Déclaration autorisation démolition	227	-	-	-	-	-	-	-	-	227
OS CN-VEFA	1 290	1 052	313	1 365	-	2 605	-	-	-	5 260
OS CN-MOD	39	554	-	554	-	-	-	-	-	593
OS Acquisitions sans travaux	119	-	-	-	-	-	-	-	-	119
OS Acquisitions améliorations	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
OS Démolitions	227	-	-	-	-	-	-	-	-	227
Livraisons CN-VEFA	473	356	-	356	-	430	-	-	-	1 310
Livraisons CN-MOD	36	196	79	275	-	60	-	-	-	371
Livraisons Acquisitions sans travaux	119	-	-	-	-	-	-	-	-	119
Livraisons Acquisitions améliorations	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Livraisons Démolitions	263	-	-	-	-	-	-	-	-	263
En-cours CN-VEFA	1 320	988	530	1 558	-	1 332	-	-	-	3 990
En-cours CN-MOD	622	448	111	559	-	-	-	-	-	681
En-cours Acquisitions améliorations	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PC réhabilitations	2 140	2 249	-	2 249	90	308	259	353	-	5 399
OS réhabilitations	2 095	1 925	-	1 925	90	308	-	353	-	4 771
Livraisons réhabilitations	1 813	1 527	56	1 583	-	280	-	-	-	3 676
En-cours réhabilitations	1 566	1 339	-	1 339	-	-	-	-	-	2 905
PC résidentielisations	1 970	-	-	-	-	-	-	-	-	1 970
OS résidentielisations	1 970	-	-	-	-	-	-	-	-	1 970
Livraisons résidentielisations	741	662	-	662	-	-	-	-	-	1 403
En-cours résidentielisations	751	-	-	-	-	-	-	-	-	751
Total	19 219	12 931	1 769	14 700	180	7 842	259	706	-	42 906

Année 2017 nb de logements non pondérés	OSICA	EFIDIS logements	EFIDIS foyers	EFIDIS total	SNI	Versailles Habitat	TOTAL
Promesse de vente terrain CN-MOD	134	51	-	51	-	-	185
Permis de construire CN-VEFA (CPR)	1 262	954	-	954	2 004	-	4 220
Permis de construire CN-MOD	14	292	-	292	-	-	306
Déclaration autorisation démolition	-	-	-	-	-	-	-
OS CN-VEFA	935	898	173	1 071	1 543	-	3 549
OS CN-MOD	32	301	111	412	-	-	444
OS Acquisitions sans travaux ou AAO	309	28	-	28	68	-	405
OS Travaux Acquisitions améliorations	-	-	-	-	-	-	-
OS Démolitions	-	-	-	-	-	-	-
Livraisons CN-VEFA	337	313	-	313	432	-	1 082
Livraisons CN-MOD	70	178	-	178	60	-	308
Livraisons Acquisitions sans travaux ou AAO	309	28	-	28	68	-	405
Livraisons Travaux Acquisitions améliorations	-	-	-	-	-	-	-
Livraisons Démolitions	-	-	-	-	-	-	-
En-cours CN-VEFA	1 099	697	530	1 227	1 288	-	3 614
En-cours CN-MOD	101	425	-	425	-	-	526
En-cours Travaux Acquisitions améliorations	-	-	-	-	-	-	-
Diagnostic MOA réhabilitations	-	-	-	-	-	-	-
PC réhabilitations	2 169	2 481	-	2 481	476	353	5 479
OS réhabilitations	2 098	2 973	-	2 973	-	353	5 424
Livraisons réhabilitations	1 426	1 142	-	1 142	280	-	2 848
En-cours réhabilitations	2 067	1 155	56	1 211	-	-	3 278
Diagnostic MOA résidentielisations	-	-	-	-	-	-	-
PC résidentielisations	632	-	-	-	-	-	632
OS résidentielisations	1 271	-	-	-	-	-	1 271
Livraisons résidentielisations	950	317	-	317	-	-	1 267
En-cours résidentielisations	845	345	-	345	-	-	1 190
Total	16 060	12 578	870	13 448	6 219	706	36 433

Objectifs 2018

Activités de développement et de maîtrise d'ouvrage

Année 2018 n° de logements non pondérés	OSCA	EFDS logements	EFDS foyers	EFDS total	HUITS DE SOMME HABITAT	COC HABITAT	VOH	Variables Habitat	OPH Baignoires	TOTAL
Promesse de vente terrain CH-MOD	49	242	270	512	-	-	-	-	-	561
Permis de construire CH-VEFA (CPR)	716	259	122	381	-	2 275	-	-	-	3 372
Permis de construire CH-MOD	387	830	-	830	-	352	-	-	-	1 559
Déclaration autorisation démolitions	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
OS CH-VEFA	1 192	840	140	980	-	2 225	-	-	-	4 197
OS CH-MOD	345	578	-	578	-	52	-	-	-	975
OS Acquisitions sans travaux ou AAO	-	5	-	5	-	-	-	-	-	5
OS Travaux Acquisitions améliorations	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
OS Démolitions	227	-	-	-	-	-	-	-	-	227
Livraisons CH-VEFA	633	532	530	1 052	-	760	-	-	-	2 445
Livraisons CH-MOD	25	383	-	383	-	-	-	-	-	608
Livraisons Acquisitions sans travaux ou AAO	-	5	-	5	-	-	-	-	-	5
Livraisons Travaux Acquisitions améliorations	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Livraisons Démolitions	227	-	-	-	-	-	-	-	-	227
En-cours CH-VEFA	1 531	1 302	317	1 619	-	1 606	-	-	-	4 946
En-cours CH-MOD	103	282	111	393	-	-	-	-	-	496
En-cours Travaux Acquisitions améliorations	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diagnostic MDA réhabilitations	529	1 517	132	1 549	267	-	1 038	-	169	3 672
PC réhabilitations	2 869	3 856	42	3 898	90	-	-	637	160	7 654
OS réhabilitations	2 453	3 882	14	3 878	90	479	-	637	160	7 492
Livraisons réhabilitations	1 255	1 063	-	1 063	-	-	-	-	-	2 318
En-cours réhabilitations	2 756	2 941	-	2 941	-	-	-	-	-	3 697
Diagnostic MDA résidentielisations	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PC résidentielisations	42	220	-	220	-	-	-	-	-	262
OS résidentielisations	1 125	-	-	-	-	-	-	-	-	1 125
Livraisons résidentielisations	1 051	-	-	-	-	-	-	-	-	1 051
En-cours résidentielisations	632	-	-	-	-	-	-	-	-	632
Total	18 147	18 507	1 678	20 185	447	2 836	1 058	1 274	489	49 436

Année 2018 n° de logements non pondérés	OSCA	EFDS logements	EFDS foyers	EFDS total	HUITS DE SOMME HABITAT	COC HABITAT	VOH	Variables Habitat	OPH Baignoires	TOTAL
Promesse de vente terrain CH-MOD	-	109	-	109	-	-	-	-	-	109
Permis de construire CH-VEFA (CPR)	946	1 341	140	1 481	-	1 982	-	-	-	4 409
Permis de construire CH-MOD	195	77	-	77	-	149	-	-	-	421
Déclaration autorisation démolitions	227	-	-	-	-	-	-	-	-	227
OS CH-VEFA	816	762	-	762	-	1 910	-	-	-	3 488
OS CH-MOD	22	58	-	50	-	-	-	-	-	72
OS Acquisitions sans travaux ou AAO	-	15	-	15	-	58	-	-	-	73
OS Travaux Acquisitions améliorations	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
OS Démolitions	227	-	-	-	-	-	-	-	-	227
Livraisons CH-VEFA	479	218	330	848	-	856	-	-	-	2 183
Livraisons CH-MOD	22	287	-	287	-	-	-	-	-	309
Livraisons Acquisitions sans travaux ou AAO	-	15	-	15	-	58	-	-	-	73
Livraisons Travaux Acquisitions améliorations	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Livraisons Démolitions	227	-	-	-	-	-	-	-	-	227
En-cours CH-VEFA	1 555	1 272	173	1 450	-	1 966	-	-	-	4 971
En-cours CH-MOD	111	359	111	510	-	-	-	-	-	621
En-cours Travaux Acquisitions améliorations	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diagnostic MDA réhabilitations	436	1 469	52	1 521	267	-	1 058	-	160	3 442
PC réhabilitations	2 322	3 916	-	3 916	90	168	-	743	-	7 239
OS réhabilitations	2 390	3 884	-	3 884	-	490	-	743	-	7 567
Livraisons réhabilitations	1 356	394	56	450	-	-	-	-	-	1 816
En-cours réhabilitations	2 759	3 670	-	3 670	-	-	-	-	-	6 469
Diagnostic MDA résidentielisations	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PC résidentielisations	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
OS résidentielisations	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Livraisons résidentielisations	631	345	-	345	-	-	-	-	-	976
En-cours résidentielisations	1 485	-	-	-	-	-	-	-	-	1 485
Total	16 292	18 328	1 062	19 390	357	2 637	1 058	1 486	160	46 380

7.5 SIGLES UTILISES

AFL	Association foncière logement	MOUS	Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale
ANAH	Agence nationale de l'habitat	OPH	Office public de l'habitat
ANCOLS	Agence nationale de contrôle du logement social	ORU	Opération de renouvellement urbain
ANRU	Agence nationale pour la rénovation urbaine	PDALHPD	Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées
APL	Aide personnalisée au logement	PLAI	Prêt locatif aidé d'intégration
ASLL	Accompagnement social lié au logement	PLATS	Prêt locatif aidé très social
CAF	Capacité d'autofinancement	PLI	Prêt locatif intermédiaire
CAL	Commission d'attribution des logements	PLS	Prêt locatif social
CCAPEX	Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives	PLUS	Prêt locatif à usage social
CCH	Code de la construction et de l'habitation	PSLA	Prêt social de location-accession
CDAPL	Commission départementale des aides publiques au logement	PSP	Plan stratégique de patrimoine
CDC	Caisse des dépôts et consignations	QPV	Quartier prioritaire de la politique de la ville
CGLLS	Caisse de garantie du logement locatif social	RSA	Revenu de solidarité active
CHRS	Centre d'hébergement et de réinsertion sociale	SA d'HLM	Société anonyme d'habitation à loyer modéré
CIL	Comité interprofessionnel du logement	SCI	Société civile immobilière
CMP	Code des marchés publics	SCIC	Société coopérative d'intérêt collectif
CUS	Convention d'utilité sociale	SCLA	Société coopérative de location-attribution
DALO	Droit au logement opposable	SCP	Société coopérative de production
DPE	Diagnostic de performance énergétique	SDAPL	Section départementale des aides publiques au logement
DTA	Dossier technique amiante	SIEM	Société immobilière d'économie mixte
EHPAD	Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes	SIEG	Service d'intérêt économique général
ESH	Entreprise sociale pour l'habitat	SIG	Soldes intermédiaires de gestion
FRNG	Fonds de roulement net global	SRU	Solidarité et renouvellement urbains (loi du 13 décembre 2000)
FSL	Fonds de solidarité pour le logement	TFPB	Taxe foncière sur les propriétés bâties
GIE	Groupement d'intérêt économique	USH	Union Sociale pour l'Habitat (union nationale des fédérations d'organismes HLM)
HLM	Habitation à loyer modéré	VEFA	Vente en état futur d'achèvement
LLS	Logement locatif social	ZUS	Zone urbaine sensible
LLTS	Logement locatif très social		

SIRET 130 020 464 00090 – APE 8411Z – Établissement public national à caractère administratif

ANCOLS La Grande Arche Paroi Sud 92 055 PARIS-LA DÉFENSE CEDEX

