

RIVP, Régie immobilière de la Ville de Paris

PARIS (75)



RAPPORT DE CONTRÔLE

N° 2017-053

**RAPPORT DE CONTRÔLE
N° 2017-053**

RIVP, Régie immobilière de la Ville de Paris

PARIS (75)

Document confidentiel

FICHE RÉCAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2017-053

RIVP, Régie immobilière de la Ville de Paris – (75)

N° SIREN : 552 032 708 00216

Raison sociale : RÉGIE IMMOBILIÈRE DE LA VILLE DE PARIS

Présidente : Frédérique CALENDRA

Directeur général : Serge CONTAT

Adresse : 11-13 AVENUE DE LA PORTE D'ITALIE 75013 PARIS

Actionnaire principal : Ville de Paris

AU 31 DÉCEMBRE 2016

Nombre de logements familiaux gérés :	52 180	Nombre de logements familiaux en propriété :	61 390	Nombre de logements-foyers (équivalents-logements) :	7 890
---------------------------------------	---------------	--	---------------	--	--------------

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE				
Logements vacants	1,20%	2,10%		
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacances technique)				
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	4,80%	6,40%		
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	5%	NC		
Âge moyen du parc (en années)	50 ans			
POPULATIONS LOGÉES				
(1)				
Locataires dont les ressources sont :				
- < 20 % des plafonds	15%	15,10%		
- < 60 % des plafonds	45%	48,30%		
- > 100 % des plafonds	27%	14,80%		
Bénéficiaires d'aide au logement	28%			
Familles monoparentales	23%	20,50%		
Personnes isolées	31%	32,10%		(2)
GESTION LOCATIVE				
Moyenne des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	8,48	6,7		(2)
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)	12,60%	16,91%	13,98%	(3)
STRUCTURE FINANCIÈRE ET RENTABILITÉ				
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	NC	NC	NC	
Fonds de roulements net global (mois de dépenses)	2,8 mois	3,49 mois	3,67 mois	
Autofinancement net / chiffre d'affaires	10%	10,89%	10,96%	

(1) Enquête OPS 2016

(2) RPLS au 1/1/2016

(3) Boléro 2016 : ensemble des SEM

POINTS FORTS :

- ▶ Organisation performante et rationnelle
- ▶ Situation financière saine
- ▶ Contrôle interne et pilotage des activités performants
- ▶ Service apporté au locataire globalement de qualité
- ▶ Risques locatifs maîtrisés (notamment impayés)
- ▶ Professionnalisme de la maîtrise d'ouvrage

POINTS FAIBLES :

- ▶ Masse salariale élevée
- ▶ Dispositif d'attribution perfectible (présentation de plusieurs candidats)
- ▶ Persistance de poches de vacances sur certains programmes situés en banlieue
- ▶ Retard de maintenance à combler sur le patrimoine ancien

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Non-application du SLS aux ménages en loyer dérogatoire (correctif engagé pour 2019)
- ▶ Radiation des attributaires non systématiquement réalisée (correction engagée)
- ▶ Non-systématisation des DAPP

Précédent rapport de contrôle MILOS N° 2012-147 de Juillet 2013
Contrôle effectué du 16 juin 2017 au 1^{er} février 2018
RAPPORT DE CONTRÔLE : décembre 2018

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2017-053

RIVP, Régie immobilière de la Ville de Paris – 75

Synthèse	7
1. Préambule	10
2. Présentation générale de l'organisme	11
2.1 Contexte socio-économique	11
2.2 Les orientations stratégiques de la Ville de Paris et de la RIVP	12
2.3 Gouvernance et management	13
2.3.1 Évaluation de la gouvernance	13
2.3.2 Les filiales	14
2.3.3 Évaluation de l'organisation et du management	15
2.3.4 La commande publique	19
2.4 Conclusion	19
3. Patrimoine	19
3.1 Caractéristiques du patrimoine	19
3.1.1 Description et localisation du parc	19
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation	21
3.2 Accessibilité économique du parc	22
3.2.1 Loyers	22
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité	24
3.2.3 Charges locatives	25
3.3 Conclusion	27
4. Politique sociale et gestion locative	28
4.1 Caractéristiques sociales	28
4.2 Accès au logement	29
4.2.1 Connaissance de la demande à Paris	29
4.2.2 Le processus de sélection des candidatures en vue d'attribuer un logement	30
4.2.3 Politique d'occupation du parc de l'organisme	31
4.2.4 Gestion des attributions	31
4.3 Qualité du service rendu aux locataires	35
4.3.1 La gestion de proximité	35
4.3.2 Le traitement des réclamations	35

4.3.3	La concertation locative.....	36
4.3.4	Les enquêtes de satisfaction.....	36
4.4	Traitement des impayés	37
4.5	Conclusion	38
5.	Stratégie patrimoniale.....	39
5.1	Analyse de la politique patrimoniale.....	39
5.1.1	Le bilan du précédent PSP couvrant les années 2010 à 2015.....	39
5.1.2	Le conventionnement de masse de logements en loyer libre ou intermédiaire de 2012 à 2016 ..	40
5.2	Évolution du patrimoine.....	40
5.2.1	Offre nouvelle	40
5.2.2	Réhabilitations.....	42
5.2.3	Un effort d'investissement soutenu en matière de réhabilitation	42
5.3	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	44
5.3.1	Engagement et suivi des opérations	44
5.3.2	Analyse d'opérations	44
5.4	Maintenance du parc.....	46
5.4.1	Entretien du patrimoine	46
5.4.2	Évolution de l'entretien du patrimoine entre 2012 et 2016.....	46
5.4.3	Exploitation du patrimoine.....	48
5.4.4	Sécurité dans le parc.....	49
5.5	Autres activités	50
5.5.1	Foyers et structures collectives.....	50
5.5.2	Les autres activités de la RIVP.....	50
5.6	Conclusion	51
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	51
6.1	Tenue de la comptabilité	51
6.2	Analyse financière rétrospective	52
6.2.1	L'exploitation (toutes activités).....	53
6.2.2	L'analyse de la structure financière	63
6.3	L'analyse financière prévisionnelle	68
6.4	Conclusion	69
7.	Annexes.....	70
7.1	Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme	70
7.2	Échantillon de baux capitalisés en 2017	71

7.3	Répartition des financements des opérations entre 2012 et 2016	71
7.4	Calcul détaillé de l'EBE (toutes activités).....	72
7.5	Estimation de la perte financière due à la vacance des logements, des emplacements et stationnements et des locaux professionnels.....	72
7.6	Impact des impayés sur le quittancement	72
7.7	Calcul de l'EBE et de la CAF activité agréée.....	73
7.8	Évolution de la CAF et de l'autofinancement net (activité agréée).....	73
7.9	Sigles utilisés.....	74

SYNTHÈSE

Le marché immobilier parisien présente des spécificités uniques : les disponibilités foncières sont extrêmement rares, les coûts de l'immobilier sont très élevés et la demande exprimée en matière de logement social, supérieure à 200 000 candidats, ne faiblit pas malgré l'augmentation de l'offre. La Ville de Paris a décidé la mise en place d'une politique volontariste pour faire face à ces enjeux et s'appuie principalement sur trois bailleurs dont elle assure le contrôle pour les mettre en œuvre : la RIVP (52 800 logements), Paris Habitat (124 000 logements), Élogie-SIEMP (26 000 logements), qui représentent à eux trois environ les $\frac{3}{4}$ du parc social sur Paris.

La stratégie a été déclinée dans des chartes d'objectifs et de moyens élaborées par chaque organisme en concertation avec la Ville de Paris. Ces chartes s'articulent autour de plusieurs priorités recouvrant notamment le développement du patrimoine, le conventionnement en masse de logements à loyer libre, la maîtrise des loyers, la mise en place d'un dispositif d'attribution des logements transparent et la mise en œuvre d'un plan-climat et d'accessibilité visant à réhabiliter le patrimoine. Un des objectifs prioritaires concerne principalement la mise sur le marché de logements sociaux pour atteindre un taux de 25 % en 2025, et 30 % à horizon 2030, au regard de l'ensemble des résidences principales.

La « Régie immobilière de la ville de Paris » - RIVP-, est une société d'économie mixte qui intervient dans des activités immobilières diversifiées. Ainsi, elle est un opérateur dédié à la politique du logement locatif social à Paris, à la construction d'équipements collectifs (crèches, centre social, écoles) et participe au développement de l'activité économique par la réalisation d'immeubles d'entreprise avec une spécialité pour l'accueil et l'accompagnement de start-up en développement.

Elle se caractérise par un nombre important de logements non conventionnés (14 800), mais également de PLS (15 380), engendrant des niveaux de loyers plus élevés que la moyenne des bailleurs sociaux parisiens. Le parc est ancien, en moyenne de 50 ans, et engendre des besoins importants de matière de maintenance et de réhabilitation.

Sur son offre plus sociale (PLUS et PLAI), qui représente près de 23 000 logements, la RIVP démontre un rôle social avéré et notable. Sous l'impulsion de la Ville de Paris, la RIVP a procédé entre 2012 et 2015 au conventionnement de plus de 4 800 logements afin de rééquilibrer l'offre. Si ces conventionnements permettent d'accroître le taux de logements sociaux au sens de la loi SRU, leur impact socioéconomique est amoindri par le maintien dans les lieux des locataires en place. Ainsi, la moitié des PLAI produits sur la période récente provient du conventionnement en place, les locataires présents ne répondant pas tous aux caractéristiques socio-économiques de ce produit.

La vacance et la rotation dans le patrimoine de la RIVP sont modérées, conséquence du contexte lié au marché parisien, particulièrement tendu, qui engendre peu de mobilité. Le contrôle a toutefois mis en évidence la politique active de la RIVP visant à favoriser la mobilité résidentielle. La vacance commerciale est maîtrisée, mais certains programmes, notamment ceux situés en banlieue, connaissent des niveaux parfois élevés qu'il convient de réduire. Les loyers font l'objet d'un suivi rigoureux.

Le Supplément de Loyer Solidarité (SLS) n'était pas appliqué aux locataires soumis à un loyer dérogatoire, ce qui constituait une irrégularité. La RIVP a engagé une action corrective afin de quittance le SLS en 2019. Plus de 1 400 locataires y seront assujettis au vu du recensement effectué à la fin de l'année 2018. La règle de la perte du droit au maintien dans les lieux devra également être appliquée.

Concernant les charges, le processus de régularisation est réalisé dans de bonnes conditions. Cependant, il est noté que le niveau moyen des charges à la RIVP reste élevé au regard des médianes observées sur le patrimoine HLM de l'Île-de-France, malgré des améliorations relevées depuis le dernier contrôle.

Adossé au dispositif mis en place par la Ville de Paris de présélection des candidats, le processus d'attribution est globalement maîtrisé mais perfectible. La présentation de 3 candidats à examiner en CAL doit notamment être opérée en vérifiant au préalable l'intérêt de chaque demandeur pour le logement proposé, en écartant les refus préalables. Par ailleurs, les dossiers de locataires devront faire l'objet d'un suivi plus rigoureux par l'apport de l'ensemble des pièces annexes obligatoires au contrat de location.

La gestion de proximité est exercée de manière globalement satisfaisante, comme en attestent les enquêtes de satisfaction des locataires. Les impayés sont par ailleurs bien maîtrisés, malgré une légère dégradation constatée récemment qui appelle vigilance.

La politique de développement de l'offre de logements familiaux et de foyers-logement a été dynamique sur la période contrôlée. La société a engagé une production plus sociale, avec une part de PLS qui reste néanmoins importante. La RIVP dispose par ailleurs d'un gisement de patrimoine à loyer modéré, qu'il lui appartient de mobiliser au bénéfice des ménages les plus modestes à l'occasion de la rotation de ces logements.

À l'instar des autres bailleurs contrôlés par la Ville de Paris, le contrôle a relevé la part prépondérante des aides directes et indirectes consenties par la Ville de Paris aux fins de construction et de réhabilitation. Pour le développement de l'offre, la ville consent fréquemment un bail emphytéotique dont le prix est fixé avec une décote très importante par rapport à sa valeur économique réelle au profit de la RIVP.

S'agissant de l'effort d'entretien, la RIVP dispose d'un ambitieux plan de réhabilitation de son patrimoine notamment le plus énergivore, permettant de combler progressivement un retard de maintenance. De ce point de vue, le niveau de la maintenance constaté ces cinq dernières années peut être considéré comme élevé. La gestion technique des foyers-logements est satisfaisante et n'appelle pas de remarque particulière. La société doit préserver les intérêts des locataires en s'assurant que la maintenance des chaudières individuelles dont elle a pris l'entière responsabilité, soit réalisée dans les délais.

Les organes de gouvernance de la RIVP assument leur rôle dans des conditions globalement satisfaisantes. La société dispose des outils (procédures, expertise des personnels) qui lui permettent de mener à bien ses différentes missions tout en cherchant à rationaliser les coûts. Son organisation apparaît globalement performante, mais l'Agence relève le niveau toutefois élevé persistant de la masse salariale.

Malgré cela, la situation financière, toujours marquée par le poids de l'endettement et de certaines charges (personnel et entretien) s'est nettement améliorée au cours des cinq dernières années : la profitabilité en nette amélioration (EBE, CAF) et l'ampleur des aides publiques consenties à l'occasion des investissements ont permis d'assurer le financement d'une activité de maîtrise d'ouvrage soutenue, tout en consolidant la structure financière. Cette consolidation vaut pour le secteur agréé, et pour l'ensemble des activités prises globalement. La trésorerie se maintient constamment à un bon niveau depuis les cinq dernières années.

Le plan de développement à moyen et long terme confirme, sous réserve du respect des engagements pris en matière de maîtrise des charges, la tendance à l'amélioration de la profitabilité de l'exploitation. Les orientations prévues en matière de développement de l'offre locative et d'amélioration du patrimoine sont soutenables sur la base des hypothèses économiques connues à ce jour, qui nécessiteront d'être régulièrement actualisées. L'ampleur des investissements nécessitera de maintenir le niveau de performance actuel en matière de pilotage des activités.

Le directeur général

Pascal MARTIN-GOUSSET



1. PRÉAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de l'organisme RIVP 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'agrément

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.

Le contrôle précédent réalisé par la MILOS (rapport 2012-147) mettait en évidence la volonté de la RIVP de remplir sa mission sociale de façon satisfaisante en réorganisant la direction de la gérance afin d'assurer une meilleure qualité de service aux locataires. En outre, il soulignait le dynamisme du développement de l'offre de logement et un patrimoine globalement de qualité et bien entretenu. Par ailleurs, les objectifs de relogements des publics prioritaires fixés par l'accord collectif départemental n'étaient pas atteints et certaines prestations n'avaient pas fait l'objet d'une mise en concurrence. En outre, l'annuité de la dette et les frais de personnels ne permettaient pas à la société de dégager un autofinancement lui permettant d'assurer son développement en propre.

La gestion d'ensemble de la RIVP était considérée comme satisfaisante, mais reposant sur des coûts de gestion élevés et une organisation perfectible notamment s'agissant de la régie. Des anomalies et irrégularités avaient été relevées par ailleurs au sein de l'activité de gestion locative. Enfin, le positionnement de la RIVP vis-à-vis de ses filiales méritait d'être clarifié.

Le contrôle de la RIVP s'effectue de façon concomitante avec les autres opérateurs détenus par la Ville de Paris.

2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME

2.1 CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

La RIVP exerce son activité locative sur un marché local très tendu, au sein duquel elle se distingue par sa forte contribution en matière de logements intermédiaires liée à son histoire. Pour rappel, la Ville de Paris a pris le contrôle de la SEM le 1^{er} janvier 2007 et tente d'impulser une dynamique plus sociale.

Selon le recensement effectué par l'INSEE en 2014, la Ville de Paris qui comptait plus de 2,2 millions d'habitants bénéficie d'un poids et d'un dynamisme économique importants. Le taux de chômage¹ s'élève au 1^{er} trimestre 2017 à 7,4 %, inférieur à la moyenne régionale et nationale qui atteint respectivement 8,3 % et 9,3 %. Le niveau des prix de l'immobilier y est extrêmement élevé, les loyers du privé peuvent atteindre jusqu'à trois fois le prix des logements sociaux.

D'après l'observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP) le loyer mensuel moyen d'un logement atteignait 22,7 €/m² dans le parc privé à Paris² contre un loyer mensuel moyen de 7,67 € au m² de surface habitable dans le parc social parisien.

Le parc HLM parisien affichait³ un taux de rotation de 4,5 % et un taux de vacance de 1,7 %. L'Atelier Parisien d'Urbanisme (APUR⁴) dénombrait 221 917 logements sociaux sur la capitale au 1^{er} janvier 2015 représentant 19,1 % des résidences principales. 12 000 logements sont attribués en moyenne chaque année. La mobilité dans les logements « attractifs » (rapport qualité-prix) est très faible et bloque la fluidité.

Le niveau de la demande reste par ailleurs durablement élevé, ce qui pose une difficulté pour prioriser les urgences. Le nombre de demandeurs de logement social en Île-de-France ayant indiqué Paris parmi leurs choix de localisation est ainsi passé selon l'APUR de 139 985 en 2012 à 219 532 en 2015 dont 162 561 ayant mentionné Paris premier choix.

La proportion de logements à loyer maîtrisé, qui repose quasiment sur le seul logement social, est inégalement répartie entre les arrondissements. Les logements sociaux se concentrent principalement sur les arrondissements parisiens périphériques (notamment les 20^e, 19^e et 13^e qui affichent des taux de logements sociaux supérieurs à 30 %) et représentent une part marginale dans les arrondissements plus centraux. Les taux de logements sociaux les moins élevés sont observés en particulier dans le 7^e (1,9 %), le 6^e (3 %), le 8^e (3,1 %) et le 16^e (4,4 %).

La politique du logement à Paris s'appuie sur plusieurs opérateurs dont les trois adossés à la ville (Paris Habitat et les SEM « RIVP » et « Élogie-SIEMP ») qui couvrent au total 74 % du parc social.

La régie immobilière de la Ville de Paris (RIVP), société anonyme d'économie mixte locale, est le second bailleur social de la Ville de Paris. Elle dispose d'une compétence territoriale couvrant toute l'Île-de-France.

¹ Source : INSEE, taux de chômage localisés et taux de chômage au sens du Bureau international du Travail.

² Le loyer moyen au m²/SH en Île-de-France dans le parc privé s'établit en 2016 à 17,4€ (OLAP).

³ Les données mentionnées dans le présent rapport et caractérisant le parc locatif social sont tirées principalement du Répertoire du Parc Locatif Social (RPL S) mis en place par le ministère du logement.

⁴ L'APUR est une association « Loi de 1901 » créée en 1967 et ayant pour missions de documenter, analyser et développer des stratégies prospectives concernant les évolutions urbaines et sociétales à Paris et dans la Métropole du Grand Paris. Des études thématiques et des observatoires sont réalisés dans ce cadre par cette association.

Au 1^{er} janvier 2017, la RIVP gère 52 810 logements familiaux et est propriétaire de 130 foyers-logements, tous donnés en gestion. Seuls 8 % des logements familiaux sont situés en banlieue (et majoritairement non conventionnés), et un peu plus de 8 000 logements sont situés en quartier prioritaire de la politique de la ville. Au global, 72,5 % de ces logements familiaux sont conventionnés à l'APL. La RIVP a singulièrement accru sa production de foyers-logements, dont le nombre a quasiment doublé entre 2012 et 2017. Elle gère par ailleurs un nombre important de commerces (1 788 locaux en pied d'immeubles).

La RIVP est un opérateur qui assure également la construction d'équipements collectifs (crèches, centre social, écoles) et participe au développement de l'activité économique par la réalisation d'immeubles d'entreprise, avec une spécialité pour l'accueil et l'accompagnement de jeunes start-up.

La période du contrôle porte sur les cinq premières années de gestion en pleine responsabilité de la RIVP, puisqu'il a été mis fin aux conventions passées avec la Ville de Paris, qui supportait antérieurement les risques et les résultats de l'activité. Depuis 2012, la société assume pleinement les risques financiers sur l'ensemble de ses activités et a développé des modes de faire lui permettant de remplir sa mission.

2.2 LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES DE LA VILLE DE PARIS ET DE LA RIVP

La politique du logement à Paris s'appuie sur plusieurs opérateurs dont les trois principaux adossés à la ville (l'OPH Paris Habitat et les SEM « RIVP », détenue à 79,74 % par la Ville de Paris et « Élogie-SIEMP », détenue à 65,58 %) couvrent au total 74 % du parc HLM situé sur Paris. Les trois bailleurs parisiens disposent également d'un parc de logements non conventionné de plus 30 000 logements (non comptabilisés au titre de la loi « SRU ») pour lesquels des loyers maîtrisés (de niveau intermédiaire) sont appliqués à la demande de la ville.

La municipalité entend poursuivre et accentuer sa politique de développement du logement social. Le programme local de l'habitat adopté par le Conseil de Paris en mars 2011 et modifié en février 2015 se fixe notamment pour objectif d'arriver à un taux de 25 % de logements sociaux en 2025 et de 30 % en 2030. Cet objectif suppose la production de 7 000 à 7 500 logements sociaux en moyenne par an. Les trois bailleurs sociaux contrôlés par la ville seront fortement mobilisés pour atteindre cet objectif (une contribution collective à hauteur de 60 % est attendue, répartie à part quasiment égale entre ces trois opérateurs).

La stratégie pour les années à venir a été définie dans une charte d'objectifs et de moyens, élaborée par la RIVP en concertation avec la Ville de Paris. Cette dernière s'articule autour de plusieurs priorités que sont le développement du patrimoine, la qualité du service rendu au locataire, la rénovation énergétique du parc (le « plan climat ») et son accessibilité, l'engagement autour d'une démarche de responsabilité sociétale et environnementale (RSE), la poursuite du développement de l'immobilier d'entreprise pour soutenir la politique d'innovation initiée par la Ville de Paris et enfin la maîtrise de la situation financière (en particulier concernant la masse salariale et les coûts de gestion). Cette charte a été approuvée par le conseil d'administration du 3 mai 2016 et fixe pour la période 2016-2020 un objectif de 1 000 logements sociaux par an, y compris le conventionnement du parc existant.

Pour mettre en œuvre sa politique de logement, la Ville de Paris a défini des règles communes en matière de politique de loyers, d'attribution de logements et en matière de financement, applicables à tous ses opérateurs (cf. développement dans la suite du rapport).

- La politique de loyer : la Ville de Paris impose des niveaux de loyer dans la construction neuve à ne pas dépasser selon les typologies et le régime financier du logement. La ville a fixé par délibération pour les logements en loyer libre un plafond correspondant au niveau de loyer PLS.
- Les attributions : la ville dispose de 58 % des réservations de logements sur l'ensemble du parc de la RIVP et comme pour les autres opérateurs, a défini une politique de présélection des candidats par la mise en place

d'un système de cotation. La ville a aussi imposé la règle de l'anonymisation des candidatures proposées à la commission d'attribution (CAL) et ouvre les CAL au public.

- La stratégie de développement du logement social par le conventionnement en masse des logements à loyer libre ou intermédiaire a été décidée par délibérations successives du Conseil de Paris. La RIVP a ainsi conventionné 4 845 logements dans ce cadre.
- Le financement de logements sociaux :
Dans le financement du logement social, la Ville de Paris intervient en sa qualité de collectivité locale mais aussi en tant que délégataire des aides à la pierre. Une circulaire annuelle de programmation imposée à l'ensemble des bailleurs, fixe l'ensemble des règles de financements appliqué à chaque type d'opération. Pour développer du logement social, la Ville de Paris s'appuie sur 3 modes de production : la construction neuve sur du foncier loué en bail emphytéotique, des immeubles donnés en bail emphytéotique acquis par voie de préemption par la ville et l'acquisition de logement en VEFA auprès d'aménageurs de la Ville de Paris ou de promoteurs de ZAC (mode de développement le moins utilisé par la RIVP). Les baux emphytéotiques consentis par la Ville de Paris à la RIVP, en général d'une durée de 65 ans, à l'instar des autres opérateurs contrôlés par la ville, font l'objet d'une décote très importante au niveau du prix consenti afin de permettre l'équilibre financier des opérations (cf. § 5.3.2).

Il convient d'ajouter à ces orientations générales, la décision prise par la RIVP le 20 avril 2017 d'adhérer à la demande de la Ville de Paris et en partenariat avec Paris Habitat et la SEM « Élogie-SIEMP » au GIE « Paris Commerce » constitué officiellement en juin 2017. La mise en place de ce groupement a pour objectif de permettre d'accroître la visibilité de l'offre de locaux commerciaux, de renforcer le travail de partenariat avec les mairies d'arrondissement, de développer l'expertise des bailleurs et de favoriser la coopération entre les bailleurs plutôt qu'une concurrence. Il est précisé que la RIVP gère début 2017, 1 788 locaux essentiellement en pied d'immeubles. Les loyers quittancés en 2016 s'élèvent à 36 M€ (8 % des loyers).

La RIVP a fortement contribué au développement d'une offre de surfaces immobilières d'entreprise avec plus de 153 000m² de surface mis à disposition des entreprises innovantes et autres.

La SEM s'est engagée depuis 2012 dans une démarche de RSE comme les autres opérateurs de la Ville de Paris.

2.3 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.3.1 Évaluation de la gouvernance

2.3.1.1 Le conseil d'administration

La période de contrôle correspond aux cinq premières années de gestion en pleine responsabilité de la RIVP. Les orientations stratégiques reposaient principalement sur la mise en œuvre des engagements pris dans la convention d'utilité sociale (CUS) et l'avenant relatif aux logements-foyers. Le CA de la RIVP a approuvé en juin 2017 un nouveau plan stratégique de patrimoine (PSP) véritable outil de pilotage et d'aide à la décision qui fait suite aux différents diagnostics techniques nécessaires à la connaissance du patrimoine.

L'instance est présidée depuis le 28 mai 2014 par Madame Frédérique Calendra (maire du 20^e arrondissement) qui a succédé à Monsieur Pierre Aidembaum. Le conseil d'administration compte 15 membres et se réunit quatre à six fois par an. Dix administrateurs représentent la Ville de Paris, deux administrateurs privés représentant la Caisse des dépôts et consignations (CDC) ainsi que Habitat en région services⁵, enfin

⁵ Habitat en région services est une SAS créée en 2010 à l'initiative du groupe BPCE et des Caisses d'Épargne. Elle rassemble deux structures complémentaires, un groupe de 11 filiales HLM de la Caisse d'Épargne et un réseau composé des 11 filiales et de 18 autres entreprises du secteur HLM. Ensemble, ces entreprises poursuivent des missions de réflexion, d'analyse et de prospective sur les enjeux du logement.

trois représentants des locataires. Deux censeurs de la Ville de Paris assistent également au CA. La plupart de ses membres sont assidus.

Au 31 décembre 2016 (dernier compte arrêté), le capital de la RIVP s'élève à 33 784 400 €, soit 844 640 actions d'une valeur nominale de 40 €, réparti de la façon suivante : Ville de Paris (79,74 %), Habitat région en services (10,13 %), SNI (5,77%) et la CDC (4,36 %).

Les administrateurs disposent d'une information détaillée sur l'activité et les conditions de gestion de la SEM. Le Conseil d'administration s'appuie pour ses travaux sur les commissions obligatoires : 3 CAL et une CAO qui lui rendent compte annuellement de leurs travaux. En outre, il existe plusieurs commissions ou comités internes au sein de l'organisme : Comité de direction, Comité d'engagement (investissements), Comité de gérance, Comité de prévention des expulsions, Comité des mutations, Comité d'innovation, Comité d'engagement gérance, Comité technique, Comité de gestion locative, Comité de prévention social et impayés.

Si le fonctionnement du CA n'appelle pas de remarque particulière, le contrôle a néanmoins relevé que les bilans d'étape relatifs à l'exécution de la convention d'utilité sociale (CUS) n'ont pas été portés à la connaissance des administrateurs.

Les membres du CA bénéficient de jetons de présence. Pour les représentants de la Ville de Paris, le forfait annuel décidé par le conseil de Paris s'élève à 6 909 € pour 12 mois pour leur participation au conseil et aux autres commissions. La présidente en fonction a fait le choix de renoncer aux jetons de présence et exerce ce mandat à titre gratuit.

2.3.1.2 Le versement des dividendes sur la période contrôlée

La société a régulièrement versé des dividendes à ses actionnaires. Conformément aux règles du Code de commerce et à ses statuts, le CA de la RIVP arrête les comptes et propose l'affectation du résultat, votés par l'assemblée générale ordinaire. À ce titre, il a été décidé de verser des dividendes aux actionnaires sur l'ensemble de la période contrôlée. Depuis 2014, le CA a délibéré sur la règle d'attribution des dividendes du secteur non agréé (fiscalisé). 40% du résultat est distribué. En 2013 et 2014, la SEM a versé à ses actionnaires respectivement 2 805 k€ (3,30 € par action) et 13 725 k€ (16,25€ par action). À compter de 2015, la RIVP applique la nouvelle réglementation issue du règlement ANC n° 2015-04 relative aux comptes annuelles des OLS. En 2015 et en 2016, les dividendes versés de 7 002 k€ (8,29€ par action) et 6 740k€ (7,98€ par action) ont porté sur le résultat des activités non agréées.

2.3.2 Les filiales

La SAS Le Richemont filiale à 100 % de la RIVP est agréé pour ses activités d'intermédiation locative, de gestion de résidences sociales, et la maîtrise d'ouvrage d'insertion. Le parc est principalement composé de résidences sociales destinées à des publics spécifiques ou marqué par une grande fragilité comme les femmes victimes de violence ou les familles monoparentales. Sur la période contrôlée, la RIVP a donné à la société *Le Richemont* la gestion de 16 nouveaux foyers-logements (1 072 équivalents-logements).

La RIVP est par ailleurs actionnaire de référence de la SA Habitat Social Français (HSF) et détient 51 % de son capital. Fin 2017, la société gère un patrimoine de 4 806 logements ou équivalent-logements dont 690 pour le compte de la RIVP. La société prévoit un développement d'une centaine de logements sur les trois prochaines années principalement sur du foncier maîtrisé par le biais de la densification ou de la surélévation. L'offre de logement d'HSF est complémentaire à celle proposée par la RIVP. Elle est orientée vers un public majoritairement composé d'actifs, en raison de son contingentement (27 % organismes publics, 20,5 % Action Logement, 22 % Ville de Paris, 18 % Préfecture).

La RIVP apporte à ses deux filiales essentiellement des prestations informatiques. En 2016, en contrepartie des services fournis, la société a facturé 205 230 € à HSF et 248 803 € au Richemont. Depuis le 1^{er} septembre 2016, un salarié de la RIVP a été mis à disposition à la SAS Le Richemont afin de prendre en charge la direction de la maîtrise d'ouvrage.

2.3.3 Évaluation de l'organisation et du management

2.3.3.1 La direction générale

Le directeur général de la société et la présidente du CA ont effectué les modalités déclaratives⁶ à la Haute Autorité pour la Transparence de la Vie Publique nécessaires à l'exercice de leur fonction respective.

À l'occasion de l'installation du nouveau CA le 28 mai 2014, le directeur général Monsieur Serge Contat a été reconduit dans ses fonctions. Ce dernier dirige la société depuis le 16 mai 2008. Le mandat prévoit une rémunération annuelle comprenant une part fixe et une part variable égale au maximum de 15 k€ soumise à l'atteinte d'objectifs. Sur la période contrôlée, les objectifs ont été modifiés en décembre 2013 et mai 2017. Les nouveaux critères établis par le comité de rémunération de la Ville de Paris qui servent de référence pour la détermination du montant de la part variable pour l'année 2016 sont : le taux de satisfaction des locataires, le nombre de logements agréés et livrés, l'emploi en faveur du handicap et de l'égalité hommes-femmes, et la maîtrise des coûts de fonctionnement.

Le conseil d'administration exerce ses prérogatives, notamment en délibérant en date du 04 octobre 2012 pour réévaluer la part fixe de rémunération du directeur général. Il délibère chaque année sur le montant de la part variable en examinant précisément le niveau d'atteinte des différents objectifs.

Les différents éléments constitutifs de sa rémunération sont transparents, retranscrits dans les PV, et présentés aux administrateurs ainsi qu'aux représentants des locataires et des salariés. La RIVP fait une interprétation de l'article L. 481-6 du CCH en estimant que les représentants des locataires ne doivent pas prendre part au vote, la rémunération du directeur général n'ayant pas, selon le bailleur, « *d'incidence directe sur la gestion des logements conventionnés* » au sens du texte. Cette interprétation peut être soumise à contradiction, mais n'est pas contestée par la gouvernance en place et n'apparaît pas avoir de prime abord d'impact sur la transparence du processus. Quoi qu'il en soit, afin de clarifier cette position, la RIVP précise que les PV mentionneront désormais explicitement la liste des votants.

Le directeur général réunit tous les mois l'ensemble des directeurs de l'organisme au sein d'un CODIR afin de s'assurer du bon fonctionnement de l'organisme et de la mise en œuvre de la stratégie.

2.3.3.2 L'organisation et le contrôle de gestion

La RIVP a maintenu et renforcé son modèle de fonctionnement décentralisé en veillant à l'harmonisation des procédures. La fin du régime conventionnel avec la Ville de Paris a induit la nécessité de renforcer le contrôle de gestion. En effet, sous la période des conventions, la RIVP n'était pas en pleine responsabilité puisque les risques étaient portés par le mandant. Depuis 2012, l'organisme a renforcé ses outils de pilotage et de contrôle. Le fonctionnement de la RIVP repose sur une organisation s'articulant autour :

- d'un siège social qui abrite un secrétariat général et trois directions opérationnelles (la gérance, la construction, le développement et la gestion immobilière pour les entreprises, créée en 2014). Par ailleurs, les postes de directeurs de la communication et des achats sont rattachés au directeur général ;

⁶ Une déclaration de patrimoine ainsi qu'une déclaration d'intérêts (cf. article 11 de la loi n° 2013-907 du 11 octobre 2013 relative à la transparence de la vie publique).

- de services décentralisés comprenant deux niveaux (directions territoriales et des agences). Les directions territoriales (DT) sont responsables de la gestion technique et locative des immeubles, de l'accompagnement social, du développement local et de la concertation locative de proximité. Les directeurs territoriaux sont placés sous l'autorité de la directrice de la gérance. Les agences qui représentent l'échelon le plus proche des locataires prennent en charge la vie du bail de la signature du contrat de location au congé.

L'objectif étant d'avoir des pratiques similaires dans chaque DT, chacune mesure mensuellement son activité avec un modèle standard de tableau de bord. Entre 2012 et 2017, la direction générale de la RIVP a modifié en partie son organisation afin de corriger les manquements notamment relevés lors de contrôles externes (contrôle Cour des Comptes et rapport MILOS) et de mettre en œuvre les orientations stratégiques définies. Les principales modifications ont porté sur :

- la mise en place en 2013 d'un service de relation au locataire (SRL) sous la forme d'une plate-forme téléphonique et l'ouverture de comptes locataires par internet afin de mieux répondre aux réclamations des locataires ;
- le rattachement de la gestion des foyers-logements à l'agence de mise en exploitation créée en 2011 et située au siège ;
- la création de la direction du développement et de la gestion immobilière pour les entreprises (DDGIE) ;
- la création d'un poste de directeur des achats en 2017 chargé de sécuriser et d'optimiser la fonction achat.

Le périmètre des DT n'a pas été modifié, à l'exception des arrondissements du 14^e et du 15^e qui ont été permutés entre la DT Centre et la DT Sud. Cette organisation permet d'assurer un meilleur maillage de proximité.

La société a étendu la dématérialisation à plusieurs fonctions comme le traitement des factures permettant d'éviter les pertes de ces dernières et aussi de réduire les délais de paiement aux fournisseurs. C'est aussi le cas des diagnostics techniques des logements mis à disposition des agences par la direction technique dans le cadre de la signature des contrats de location.

De nombreuses procédures écrites et outils de gestion (tableaux de bord, indicateurs, réunion de coordination et de suivi, outils informatiques performants) ont été mis en place pour permettre le bon fonctionnement de la société. L'ensemble de ses documents sont regroupés dans l'outil partagé ISIDOOR⁷.

Il existe au sein du secrétariat général un service de contrôle de gestion composé de 7 ETP qui assure l'élaboration du budget, le contrôle budgétaire, le suivi des indicateurs de pilotage et la production de tableaux de bords. Un contrôleur de gestion est présent dans chaque direction territoriale. Il est prévu de recruter prochainement un contrôleur de gestion pour la DDGIE. Sur la période contrôlée, le service de contrôle de gestion a été renforcé tant au niveau des effectifs qu'au niveau de la qualité de l'information fournie. Cependant, l'ANCOLS a relevé quelques domaines qui pourraient encore faire l'objet d'un meilleur traitement. Une illustration a été donnée par la difficulté à transmettre les informations relatives à la régularisation des charges locatives, ou par le suivi de contrats de maintenance comme celui des chaudières individuelles.

2.3.3.3 La masse salariale

Au 1^{er} janvier 2017, la RIVP emploie 1 089 salariés. Le personnel comprend 248 cadres, 160 agents de maîtrise, 58 employés, 580 gardiens et 43 employés d'immeubles.

Les dépenses de personnel demeurent élevées au regard du nombre de logements gérés.

⁷ ISIDOOR : nom de l'intranet de la RIVP.

Évolution de la masse salariale et des charges de personnel depuis 2013

	2012	2013	2014	2015	2016	Médiane IdF 2015
Charges de personnel non récupérables	1 007 €/lgt	1 014 €/lgt	1 053 €/lgt	1 032 €/lgt	1 177 €/lgt	765 €/lgt
Montant de la masse salariale	50,7 M€	51,6 M€	54,2 M€	55,2 M€	56,7 M€	

Toutes les données concernant l'ensemble du personnel de la RIVP sont exprimées en réel. De 2012 à 2014, les chiffres sont globaux et portent sur l'ensemble des activités de la RIVP et les chiffres de 2015 et 2016 sont ceux de l'activité agréée.

Les charges de personnel supportées par la société sont nettement supérieures au niveau médian observé en Île-de-France rapportées au nombre de logements, et poursuivent leur augmentation. En raison du niveau élevé des loyers et d'une bonne maîtrise des risques locatifs, ce niveau de charges n'altère pas la capacité de la RIVP à dégager des résultats d'exploitation. À titre d'exemple, en masse, les charges de personnel ont augmenté de 11,7 % en cinq ans alors que les loyers ont augmenté de 12,8 % sur la même période (cf. § 6.2.1). Il n'en demeure pas moins que ces frais de personnel impactent les coûts de gestion de la RIVP et pourraient être mieux maîtrisés.

Tout d'abord, l'effectif est important eu égard à la taille du parc locatif. La société affiche un ratio de 19 ETP (équivalents temps plein) pour 1 000 logements, comparable à la moyenne observée chez les bailleurs de la Ville de Paris (19 ETP / 1 000 logements). Ce ratio est toutefois supérieur à la moyenne des ESH qui s'établit à 15⁸ ETP.

L'analyse de l'état des effectifs par catégories professionnelles montre que les cadres supérieurs et les cadres intermédiaires représentent la catégorie qui a le plus bénéficié de recrutements (40 cadres supérieurs et 28 cadres intermédiaires). Il est constaté une baisse de la catégorie des employés avec 27 salariés de moins. S'agissant des gardiens et des employés d'immeubles, la situation a peu évolué. En effet, l'effectif des gardiens passe de 590 en 2012 à 580 en 2017. Par ailleurs, les employés d'immeubles passent de 32 à 43, soit pour les personnels de proximité une variation quasi-nulle. La RIVP explique l'écart existant avec le niveau des effectifs moyens des ESH par le nombre élevé de gardiens (1 gardien pour 87 logements), résultant d'une stratégie délibérée de disposer d'un niveau élevé de qualité du service.

Le personnel bénéficie par ailleurs de conditions de rémunération qui semblent favorables. La rémunération médiane à la RIVP pour les catégories G1 à G4 qui inclut les salaires des employés d'immeubles, les gardiens logés ainsi que les salaires des gardiens encadrants est supérieure à celle des médianes figurant dans le rapport de branche 2016. Il est à noter que la rémunération brute inclut le bénéfice d'un 13^e mois, d'une prime de vacance représentant environ ½ mois de salaire et d'une prime d'intéressement. La RIVP souligne que les gardiens remplissent de larges missions et que leur temps de présence est important (45 heures hebdomadaires). La rémunération des catégories G4 à G8 ne s'écarte en revanche pas des médianes du rapport de branche, voire est légèrement inférieure. La RIVP précise donc qu'une analyse plus fine serait nécessaire pour mieux appréhender les écarts. L'Agence invite la RIVP à mener cette analyse.

En sus de la rémunération sur l'ensemble de la période contrôlée, le personnel de la RIVP bénéficie d'un accord d'intéressement renouvelé le 31 mai 2017. L'accord de participation a été également renouvelé. Les salariés bénéficient également d'un plan d'épargne d'entreprise (PEE). En 2013 et 2014, une prime de partage des profits a été versée à l'ensemble du personnel ayant effectué une année complète de travail.

Depuis 2015, la participation versée aux salariés a nettement diminué au profit de l'intéressement. L'accord d'entreprise qui fixait la participation de manière dérogatoire a été dénoncé suite à la fin du régime

⁸ Source : rapport de branche des ESH pour 2015.

conventionnel avec la Ville de Paris et la direction générale applique désormais la formule légale. Pour compenser cette diminution, un nouvel accord d'intéressement a été signé avec les représentants du personnel. Son montant a fortement évolué, la direction générale souhaitant, dans le cadre de ses nouveaux enjeux, utiliser l'intéressement comme un véritable outil managérial. L'objectif est d'impliquer individuellement les salariés dans un projet d'intérêt collectif.

Évolution de l'intéressement, de la participation, de la prime de partage des profits et de l'abondement du PEE

k€	2012	2013	2014	2015	2016
Intéressement	1 120	1 061	1 106	1 407	1 590
Participation	950	1 050	1 716	432	575
Prime de partage des profits	-	106	213	-	-
Versement complémentaire PEE	809	896	964	987	1 011
TOTAL	2 879	3 113	3 999	2 826	3 176

Source : Rapport de gestion 2016 du CA.

2.3.3.4 Le dialogue social

Lors des dernières élections des représentants du personnel en 2014, onze délégués du personnel ont été élus. Les membres du comité d'entreprise et du CHSCT ont été renouvelés. En 2016, la RIVP a missionné un prestataire afin de réaliser un baromètre social auprès de 1092 collaborateurs qui a recueilli un taux de participation de 67 % (731 réponses). Globalement, le niveau de satisfaction des salariés est élevé, il atteint en effet 81 %. Néanmoins, l'enquête a mis en évidence un manque de lisibilité de la vision stratégique des sondés sur la politique de satisfaction des locataires. Seuls 39 % des sondés déclarent y adhérer ce qui traduit une difficulté de communication interne, de compréhension de l'environnement et des enjeux de l'entreprise. Les salariés indiquent être très peu informés des attentes de la Ville de Paris d'où des incompréhensions de certaines demandes : seuls 29 % des administratifs estiment être bien informés par la direction. La RIVP cherche à répondre à ces attentes en favorisant les possibilités d'évolutions professionnelles. En 2017, 36 % des postes administratifs ont été pourvus en interne.

2.3.3.5 Le temps de travail

L'organisation du temps de travail à la RIVP est liée aux statuts distincts des administratifs et des gardiens. Le personnel administratif bénéficie de trois options : le régime horaire dit des « 32 heures » prévu à l'accord d'entreprise du 19 décembre 1995, le régime dit des « 35 heures⁹ » prévu à l'accord d'entreprise du 28 septembre 2006 et le forfait jours prévu à l'accord d'entreprise du 26 septembre 2013 qui concerne les salariés autonomes. Il existe concernant ces derniers deux forfaits de 178 et 204 jours. Selon ces différents régimes, le temps annuel effectif travaillé varie entre 1 692 heures et 1 820 heures (hors membres du comité de direction soumis à régime spécifique).

Les gardiens de la RIVP sont classés soit en catégorie A (non logés), soit en catégorie B (logés), conformément à la convention collective nationale (CCN) des gardiens, concierges et employés d'immeuble. Les gardiens de catégorie A sont rémunérés sur la base de leur temps de travail (35h). Les gardiens de catégorie B sont rémunérés sur la base d'unités de valeur (grille de tâches à réaliser) avec une amplitude de travail journalier de 12h avec une pause de 3h répartie sur la journée. Le nombre de jours de travail annuel est de 222 jours.

Le 26 mai 2016, un accord sur la classification des gardiens a été signé, mais ce dernier a été dénoncé en juillet 2017 par les syndicats. L'ensemble des postes de gardiens a été coté en 5 catégories en fonction de leurs niveaux de compétences (autonomie et encadrement). Un nouvel accord a été signé le 20 novembre 2017. Au

⁹ La proportion de salariés au régime des 35 heures est passée de 60 % au 31/12/12 à 71 % en 2018.

moment du contrôle, des recours ont été déposés par des gardiens qui font l'objet de discussions avec la direction des ressources humaines.

2.3.4 La commande publique

Jusqu'en 2017, la fonction achat était gérée par chaque direction avec l'assistance du service juridique pour la sécurisation des actes. Une commission d'appel d'offres a été nommée et la composition renouvelée en 2014 conformément à l'article R. 433-6 du CCH. Elle a décidé d'attribuer tous les marchés à procédure adaptée, passés en application des articles 27, 28 ou 29 du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016, d'un montant supérieur ou égal à 100 000 € HT. Sur la période du contrôle l'ensemble des marchés d'exploitation a été renouvelé.

L'activité de la commande publique est en pleine réorganisation au sein de l'organisme. Depuis début 2017, la direction générale a recruté un directeur des achats et constitué un pôle achat de 3 ETP avec comme objectif de professionnaliser la fonction achat, d'optimiser les processus, les outils, et la stratégie achat par le développement de la négociation ainsi que la mesure de la performance.

2.4 CONCLUSION

Les organes de gouvernance de la RIVP assument leur rôle dans des conditions globalement satisfaisantes. La direction générale se caractérise par une stabilité depuis 2008, les autres directions (la gérance, la construction et la DDGIE) ont connu des changements récents ou en cours, notamment la fonction achat.

La RIVP dispose des outils (procédures, expertise des personnels) qui lui permettent de mener ses différentes missions tout en cherchant à optimiser les coûts. Son organisation apparaît rationnelle, mais l'Agence relève le niveau élevé de la masse salariale.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Au 1^{er} janvier 2017, la RIVP gère 52 810 logements familiaux et est propriétaire de 130 foyers-logements tous donnés en gestion. Seuls 8 % des logements familiaux sont situés en banlieue et ils sont majoritairement non conventionnés. L'état du patrimoine¹⁰ de la RIVP est le suivant :

	Logements familiaux	Places en foyers		Total
		Unités autonomes*	Places et chambres**	
Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme	52 810		7 890	60 700
Nombre de logements en propriété non gérés par l'organisme	690		0	690
Nombre de logements gérés pour compte d'un autre organisme	0	0	0	0
Total	53 500		7 890	61 390

* Équivalence égale à un pour un ; ** Équivalence égale à un pour trois.

Ce patrimoine a évolué par l'apport d'une offre nouvelle de construction, de restructuration de chambres et d'acquisitions. Le parc géré est passé de 50 406 (31/12/2012) à 52 810 (31/12/2016) logements familiaux (cf.

¹⁰ Tableau réalisé avec le contrôleur de gestion.

§ 5.2.1). Le taux de croissance annuel moyen sur la période est de 1,1 %. 72,5 % de ces logements familiaux sont conventionnés à l'APL.

La RIVP n'est propriétaire que de 5 494 logements. 34 099 logements font l'objet d'un bail de longue durée, et 13 217 logements sont issus de conventions de dévolution de patrimoine (cf. § 2.1).

Depuis le 1^{er} janvier 2015, le nombre de logements en quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) s'établit à 8 067¹¹. Pour mémoire, le nombre de logement en ZUS au 31 décembre 2014 s'élevait à 8 650.

En 2012, la RIVP a rétrocédé 168 logements à l'AP-HP suite à l'échéance des baux emphytéotiques. Le mandat de gestion signé le 1^{er} janvier 2008 entre la RIVP et sa filiale HSF pour les 801 logements (ex-propriété de la SA de gérance Jeanne d'Arc) a été régulièrement reconduit.

La RIVP a également accru sa production de foyers-logements, ce parc passe de 69 foyers en 2012 à 130, totalisant 7 890 places : 3 243 de foyers étudiants, 1 221 places en résidences pour personnes âgées, et 3 426 autres foyers et résidences sociales.

L'organisme est propriétaire de 36 523 places de stationnement, de 1 788 locaux commerciaux, 561 bureaux et 815 locaux d'activités et d'ateliers.

L'âge moyen de mise en service du parc est de 50 ans¹². La répartition précise du patrimoine selon « l'âge de la pierre » (année de construction) n'est pas connue. La politique d'acquisition d'immeubles existants sur Paris implique une proportion conséquente de patrimoine très ancien. 20 % du patrimoine a ainsi été mis en service avant 1966, 35% du patrimoine provient de l'absorption de la SAGI dont le parc était très ancien.

La répartition du patrimoine par nature de financement est la suivante :

Nature de financement	PLUS	PLAI	PLS	PLI	Libre
Nombre de logements	21 399	1 422	15 381	3 392	11 216
En % du total	40,5 %	2,7 %	29,1 %	6,4 %	21,2 %

La répartition des logements par typologie montre une proportion de T1 et de T2 importante qui représente 37 % du parc, suivis de 31 % de T3 et de 32 % de T4 et plus. La RIVP est encore propriétaire de 14 chambres de moins de 7 m² donc ne répondant pas aux normes de la décence et de 473 chambres supérieures de plus de 7 m². La société s'est engagée dans un processus de regroupement des chambres en vue de créer des logements aux normes.

3.1.1.1 La performance énergétique du patrimoine

Le profil énergétique du patrimoine de la RIVP montre une surreprésentation des logements classés en D qui concernent 58 % du parc. Puis viennent les 13 494 (230 groupes immobiliers) logements ayant une consommation énergétique supérieure à 230 kwh/m²/an (E, F, G), représentant 25% du patrimoine. Ce taux correspond au ratio moyen de la région Île-de-France qui s'établit à 24 %¹³. 6% du patrimoine est classé en C, et moins de 1 % du patrimoine est classé en B.

5 407 logements n'ont pas d'étiquette énergétique en contradiction avec l'article L. 134.1 du CCH.

L'organisme doit se conformer à la réglementation et ce, dans les meilleurs délais en faisant réaliser ces diagnostics y compris les logements récemment mis en exploitation. Parmi les cas rencontrés, l'Agence a

¹¹ 16 % du patrimoine conventionné (5 649 logements) est en quartier prioritaire de la ville (QPV).

¹² Source DIS.

¹³ Source : SOes, RPLS au 1^{er} janvier 2016.

notamment relevé que 3 967 logements ont une étiquette dénuée de mention (158 groupes) et que 712 logements n'ont pas fait l'objet de diagnostic (31 groupes). Il appartient à la société de faire réaliser ces diagnostics et d'assurer une meilleure coordination de la gestion documentaire entre la direction de la construction et la direction de la gérance, pour les autres cas. L'organisme indique développer un outil de suivi des consommations individuelles permettant de réaliser les étiquettes énergétiques pour les logements construits avant 1948 dont le chauffage est individuel afin de se conformer à ses obligations.

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

L'évolution de la rotation est similaire aux autres bailleurs parisiens, elle reste faible (entre 2 300 et 2 500 congés par année) ; elle s'établit à 4,6 % en 2015 et à 4,8 % en 2016 comparée à la moyenne du département 75 qui s'élevait à 4,5 % et à la moyenne ÎdF à 6,4 %. La rotation reste plus forte sur les PLS. La RIVP mène cependant une politique active visant à favoriser la mobilité résidentielle en mobilisant suite à des congés son contingent en propre et les reprises pour un tour pour favoriser les mutations. Elle mène également une politique active de recensement des ménages en sous-occupation qui sont incités à quitter leur logement.

La vacance globale hors vacance technique est maîtrisée et inférieure à la moyenne du département ; elle s'établit à 1,6 % en 2015 et à 1,2 % en 2016 pour une moyenne sur le département 75 à 1,7 % en 2015 et 2,1 % pour l'ÎdF. Les délais de relogement moyens se sont établis en 2015 à 98 jours et en 2016 à 99 jours avec l'application du délai du préavis réduit à un mois auquel s'ajoute les délais nécessaires à la réalisation des diagnostics techniques.

Ces délais moyens de relocation recouvrent néanmoins des réalités différentes ; sur certains programmes, ils atteignent ou dépassent parfois 6 mois. Les délais moyens de relocation restent élevés et certains programmes présentent des taux de vacance supérieur à 3 mois, notamment sur le patrimoine non conventionné.

Fin 2016, l'Agence a dénombré 10 programmes¹⁴ qui présentaient un taux de vacance supérieur à 3 mois élevé hors vacance technique. Une partie de ces patrimoines sont gérés par la DT Nord qui porte des opérations de relogements (démolition de 124 logements du programme Python Duvernois dans le 20^e arrondissement) et une partie du parc présentant une faible attractivité (sites sensibles) notamment dans certains quartiers du 20^e ou 19^e arrondissement. À cela, s'ajoutent des niveaux de loyers correspondant aux PLS, et donc peu accessibles aux ménages aux revenus modestes. La RIVP envisage de créer une direction des politiques sociales qui aura pour mission de rendre les groupes sensibles plus attractifs. Les niveaux de vacance sont également plus importants sur le patrimoine de banlieue majoritairement non conventionné et réservé par la Ville de Paris. Le parc géré par la DT Centre situé dans l'Essonne (Les Ulis) et dans les Yvelines (Croissy-sur-Seine) a fait l'objet d'une visite de patrimoine qui a permis de constater des niveaux de vacance supérieurs à 10 %.

Le programme de Croissy-sur-Seine donné en gestion par l'AP-HP dans le cadre d'une convention est particulièrement inadapté au logement social, la vacance y atteint 30 % (Patrimoine historique qui compte 7 logements vacants sur 24). Les niveaux de loyer mensuel chargé les plus élevés atteignent 2 300 € et le loyer moyen des 17 logements quittancés ressort à 1 300 €. En conservant ce type de produit sans arbitrer sur son devenir, dans l'attente de la fin de la convention, la RIVP ne joue pas son rôle de bailleur social au regard de la demande. Leur situation géographique, leur atypisme ainsi que les niveaux de quittance (loyer et charges) sont les principales explications de la hausse de la vacance sur ces sites, bien que le plafond de ressources retenu par la RIVP soit le niveau PLS.

Pour le patrimoine de banlieue, il a été fixé un délai de 60 jours pour la relocation, avec d'abord le premier tour avec la Ville de Paris, puis la demande d'une seconde liste express (72h), la vente de droit unique, la saisie

¹⁴ Taux de vacance : 46 programmes avec une vacance globale supérieure à 5 %.

d'une collectivité locale et enfin dans son processus, la RIVP apporte en ultime réponse une baisse du loyer en décidant un prix plancher de 7 €/m² de SH.

Le taux moyen de vacance des parkings est élevé, il atteint 27 %. La société a mis en place plusieurs actions pour juguler cette situation très défavorable qui concerne l'ensemble des bailleurs de la Ville de Paris.

3.2 ACCESSIBILITÉ ÉCONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Historiquement, la RIVP affiche 18 financements différents correspondant chacun à des niveaux de loyers, (12¹⁵ financements pour la catégorie des logements conventionnés et 6 pour les logements non conventionnés). Les loyers pratiqués par la RIVP se situent au-dessus de la moyenne régionale Île-de-France (6,7€) et de la moyenne parisienne (7,8€). Au 1^{er} janvier 2016, le loyer moyen au m² de SH ressort à 8,48 € pour l'ensemble du patrimoine.

- Le niveau de loyer moyen du parc conventionné s'établit à 7,91€ au m² de SH et celui du parc non conventionné s'établit à 9,91 € au m² de SH.
- Les loyers libres et les PLI sont supérieurs au PLS rendant ainsi près de 30 % du parc de la RIVP peu accessible à la demande la plus sociale, majoritaire.

Depuis 2013, les hausses de loyers décidées par la direction générale ont été conformes au plafonnement en vigueur et le CA a délibéré chaque année sur les loyers des ILM 28¹⁶, conformément à l'article L. 442-10 du CCH. Le tableau suivant précise les taux moyen pratiqués par régime juridique des logements conventionnés et non conventionnés au 31 décembre 2016.

	Nombre d'habitations au 31/12/2016	Loyer mensuel pratiqué en €/m ² /SH
Assimilé PLAI	1 422	7,45
Assimilé PLUS ¹⁷	21 399	7,33
Assimilé PLS	15 381	8,89
Logements conventionnés	38 202	7,97
Loyers libres	10 331	9,27
PLI	3 392	11,41
Autres	885	11,03
Logements non conventionnés	14 608	9,91

Source : Rapport de gestion 2016 de la RIVP.

Au 31 décembre 2017, le niveau de loyer moyen de la RIVP avait peu évolué. Il s'établissait à 8,52€ /m²/SH.

Cette structure de loyer est liée aux caractéristiques historiques du financement des logements qui sont majoritairement de niveau intermédiaire, et confortée par une augmentation de la production de PLS sur la période contrôlée, par le conventionnement de masse, et par la construction neuve (57 % de l'ensemble du parc). Des niveaux plus bas de loyer sont cependant constatés pour certaines catégories de financements comme la Palulos (2 778 logements conventionnés) à 6,29 € et « loi de 1948 » à 5,86 € (122 logements non

¹⁵ 12 financements conventionnés : Palulos SC et SU, HLM 28, 5 niveaux de PLA, PLAI, PLUS, PLS et Prêt Conventionné Locatif ;

6 financements non conventionnés : PLI, libre, ILM 28, Prêt Locatif Social, Prêt expérimental CDC, Loi 1948.

¹⁶ ILM : immeuble à loyer modéré (ancien financement assimilé au PLUS avec un niveau de loyer au m²/SH à 7,50 € en 2016.

¹⁷ Assimilés PLUS : le niveau de loyer PLUS est en moyenne plus faible que le niveau de loyer PLAI en raison de la forte proportion des anciens financements assimilés au PLUS, notamment les Palulos ou PLA dont le loyer moyen ressort à moins de 7 €/m². Cette catégorie représente 14 000 logements. Par ailleurs, la proportion de logements financés en PLAI représente moins de 4 % du parc conventionné et a été financée récemment.

conventionnés). Des niveaux de loyers plus faibles ont également été relevés pour certains loyers dérogatoires (cf. § 3.2.1.1).

La politique de loyer du patrimoine non conventionné (14 608 logements) appliqué par la RIVP est identique à celle menée par l'ensemble des bailleurs de la Ville de Paris, en application de la politique décidée par la Ville de Paris (cf. § 2.2). La SEM pratique des niveaux de loyer soumis au respect des plafonds de ressources (PLS ou PLI). Ce choix permet de favoriser le maintien des classes moyennes sur le territoire en leur offrant une alternative au logement du privé. Le taux moyen des loyers de ces logements est nettement inférieur au loyer libre (cf. § 2.1) du parc privé parisien (22,7 €/m²) et ÎdF (17,4 €/m²).

3.2.1.1 Les loyers dérogatoires

Début 2017, la RIVP compte 2 319 locataires se voyant appliquer un loyer dérogatoire¹⁸. 643 sont issus des acquisitions-conventionnements et 1 676 sont issus des conventionnements de masse. La RIVP dispose d'un état à jour de la situation des ménages concernés.

Suite à l'enquête réalisée auprès de l'ensemble des ménages permettant de connaître leurs ressources, la RIVP dénombre 1 864 dossiers complets, 62 dossiers incomplets et 393 absences de réponses.

- La situation des ménages au regard des plafonds de ressources :

Sur les 1 864 ménages ayant transmis leurs ressources, 1 509 dépassent le plafond de ressources du régime juridique du logement occupé (PLAI, PLUS, PLS), soit 81 % des locataires ayant répondu. 355 ménages respectent les plafonds de ressources.

- La situation des ménages au regard des loyers pratiqués :

L'analyse porte sur l'ensemble des ménages (2 319) en distinguant ceux qui respectent les plafonds de ressources (355) et ceux qui ne les respectent pas (1 509 ménages ne respectant pas les plafonds de ressources + 393 n'ayant pas répondu à l'enquête + 62 ayant renvoyé un dossier incomplet). Ces derniers représentent au total 1 964 ménages.

Sur les 1 964 ménages, il est constaté que 68 % d'entre eux ont un loyer supérieur au maxima des conventions APL, il s'établit en moyenne à 13,52 m² pour un loyer plafond à 8,31 €/m², soit un écart de 62%. Pour 32 % des ménages restant, leur loyer s'élève en moyenne à 8,57 €/m² pour un loyer plafond à 11,62 €, soit un écart en pourcentage de -26 %.

Sur les 355 locataires respectant les plafonds de ressources d'après l'enquête SLS, 159 ménages ont un niveau de loyer pratiqué à 13,08€, supérieur à la convention APL qui s'établit à 8,76 €/m², ces derniers n'ont pourtant pas fait la démarche pour obtenir un bail avec un loyer conventionné non dérogatoire. L'écart entre le loyer pratiqué et le loyer à la relocation est de 49 %. Pour les 196 autres locataires, le loyer pratiqué moyen est à 7,97€/m², il est inférieur à celui du plafond la convention APL qui s'établit à 11,65€/m².

Le contrôle des plafonds de loyers des ménages en statut dérogatoire¹⁹ a permis de constater que le taux moyen du loyer pratiqué s'élevait à 12,19 €/m², avec une dispersion des loyers allant de 5,99€ pour le plus faible à 30,78 € pour le plus élevé. En moyenne, l'écart entre les niveaux de loyer dérogatoire pratiqué est

¹⁸ Ces ménages occupaient leur logement avant qu'il ne soit acquis et conventionné par la SEM, avec ou sans travaux. En application de l'article R. 353-16 du CCH, la réglementation prévoit que les ménages qui dépassent les plafonds de ressources ou ne répondent pas à l'enquête ressources se voient appliquer dès lors un loyer dérogatoire fixé par la convention APL. Ce loyer correspond en général au niveau du loyer antérieur, assorti d'une éventuelle majoration.

¹⁹ Le périmètre de contrôle porte sur 2 042 ménages en statut dérogatoire.

supérieur de 35 % au loyer maxi des conventions APL appliqué sur ce parc en dérogatoire. La répartition des locataires par tranche de loyers est la suivante :

- 32 locataires paient un loyer > à 20 €/m² (1,5 %) ;
- 284 locataires paient un loyer entre 15 € et 20 € (14 %) ;
- 1 578 locataires paient un loyer entre 8 € et 15 € (77,5 %) ;
- 148 locataires paient un loyer inférieur à 8 €/m² (7 %).

Pour ces 148 locataires, l'écart entre les loyers dérogatoires et les loyers maxi des conventions ressort à 8 %, ce taux montre que ces derniers ont pu bénéficier d'un effet d'aubaine du fait des niveaux de loyer quasi similaires sans être soumis à l'application du surloyer. Par ailleurs, 34 logements se voient appliquer un loyer dérogatoire légèrement inférieur au maxima de la convention APL. La majorité de ces logements se situe dans les 6^e (programme 74137) et 11^e arrondissements (49031).

À la demande de l'Agence, l'organisme a réalisé sur la base des dossiers complets reçus au titre de l'enquête SLS 2017, une simulation qui lui permet de déduire que 90 % des locataires en statut dérogatoire auraient des ressources supérieures à 120 % du plafond PLUS/PLS applicable à leur logement, donc soumis au SLS.

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

La SEM applique le décret n° 2009-1682 du 30 décembre 2009 relatif au supplément de loyer de solidarité (SLS) ainsi que la modulation de coefficient. Sur les 38 202 logements conventionnés, 10 817 sont exemptés de l'application du SLS depuis l'adoption du PLH de Paris et du nouveau découpage des quartiers prioritaires de la ville (QPV). En 2016, 1 739 ménages étaient assujettis au paiement du SLS dont 23 forfaitaires. Le montant quittancé s'est établi à 5 176 k€. Pour mémoire en 2015, le SLS quittancé s'élevait à 5 946 k€ à la société avec 1 721 locataires concernés dont 29 montants forfaitaires. La RIVP enquête sur l'ensemble de ses locataires, y compris les ménages bénéficiant du statut de loyer dérogatoire.

Le SLS mensuel moyen appliqué était de 250 € en 2016. L'exploitation de l'enquête SLS entre 2013 et 2016, a permis de constater que l'organisme assure un suivi rigoureux des ménages susceptibles de ne plus bénéficier d'un maintien dans les lieux. Entre 2014 et 2016, il y a une quarantaine de locataires qui ont donné congé et plusieurs dossiers sont en cours de traitement (contentieux, relances, ou changement de situation).

Malgré un suivi rigoureux des locataires ne pouvant bénéficier du maintien dans les lieux, l'organisme ne dispose pas d'une procédure formalisée et le dispositif repose sur une organisation fragile. Le mode opératoire et la maîtrise du processus reposent en effet sur une seule salariée. L'absence de cette salariée sur la période du contrôle a montré les limites que peut représenter cette situation.

Pour y remédier, et afin de prendre en compte l'augmentation de cette activité, la direction générale a décidé que le suivi de ces locataires dépendra désormais de chaque direction territoriale et sera assuré par les responsables contentieux. Seuls, la coordination et le contrôle resteront à la direction de la gérance. Une procédure formalisée est envisagée pour début 2019.

Le nombre de locataires potentiellement concernés par le nouveau dispositif de perte du droit au maintien dans les lieux défini à partir du seuil de 150 % des plafonds PLS prévu par la loi égalité citoyenneté, est estimé à 162 locataires de la RIVP (ressources 2016).

Les locataires de la RIVP bénéficiant de loyers dérogatoires sont enquêtés mais ne se voient pas appliquer de SLS depuis une délibération du CA du 5 octobre 2010.

L'applicabilité du SLS est précisée par une jurisprudence constante de la Cour de cassation²⁰, qui a considéré que tous les locataires logés dans le patrimoine conventionné et dépassant les plafonds de ressources, devaient se voir appliquer le SLS. Cette jurisprudence a, de surcroît, été récemment confirmée par un jugement du tribunal d'instance de Boulogne-Billancourt en date du 1^{er} avril 2016 (MIN 211 RG n° 11-15-000301 Plagnol/BATIGERE). Le conventionnement avec l'État emporte bien l'application des règles HLM et aucune exemption n'est prévue en faveur des ménages à loyer dérogatoire, si ce n'est désormais dans le cadre des nouveaux conventionnements qui seront couverts par la loi susvisée, pour une durée limitée.

La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, en prévoyant désormais une dérogation de trois ans au paiement d'un SLS pour les locataires en place à l'occasion de nouvelles opérations de conventionnement d'immeubles (article 82 de la loi, codifié dans l'article L. 441-3 du CCH), confirme implicitement que les locataires antérieurement soumis à des loyers dérogatoires étaient assujettis au SLS en tant que locataires du parc conventionné.

Sur la demande de l'Agence, la RIVP a estimé, sur la base des dossiers complets reçus au titre de l'enquête SLS 2017, que 90 % des locataires en statut dérogatoire auraient des ressources supérieures à 120 % du plafond PLUS/PLS applicable à leur logement. La RIVP indique avoir réalisé depuis, en 2018, l'enquête SLS auprès de l'ensemble des locataires occupant un logement conventionné, en vue d'un quittance du SLS à compter de 2019. Selon la RIVP, 1 470 ménages se voyant appliquer un loyer dérogatoire pourraient être assujettis au paiement du SLS. Pour 1 094 locataires, le montant moyen mensuel du SLS quittancé s'élèverait à 656 €.

3.2.3 Charges locatives

3.2.3.1 Provisionnement et régularisation des charges

Le contrôle a porté sur la régularisation de charges locatives 2015 intervenues en 2016.

Le processus de régularisation des charges locatives refacturées aux locataires est globalement bien maîtrisé. Les charges de l'exercice N sont régularisées en N+1. Les charges sont justifiées par des pièces justificatives. Les droits à l'information des locataires sont respectés. Notamment, ils sont informés un mois avant le quittance par courrier individuel et par affichage dans les halls d'immeubles. L'avis de régularisation contient les règles de répartition des charges, et leur rappelle la possibilité de venir contrôler les pièces justificatives. Un contrôle permanent (caractère récupérable des factures, bonne imputation comptable, quotité récupérable) est assuré localement par les comptables placés auprès de chaque direction territoriale. Il est complété par un contrôle annuel au siège par le service comptable dans le cadre du Cut-Off²¹ annuel des comptes et le contrôle de gestion. Un observatoire des charges est alimenté chaque année par le contrôle de gestion. Toutefois, si le processus de régularisation est réalisé dans de bonnes conditions, le montant des charges reste encore élevé pour un nombre important de résidences, et le comptage individuel du chauffage n'est pas encore amorcé alors que la date de mise en service obligatoire s'approche (31 décembre 2019, articles R. 241-7 à R.241-13 du Code de l'énergie).

Conformément aux dispositions légales (article 23 loi du 6 juillet 1989), les charges récupérables de l'année N sont régularisées dans l'année N+1. 99 % des groupes sont ainsi régularisés dans l'année N + 1 (constat porté sur les régularisations de 2015 et 2016). En règle générale, le processus débute en février et s'achève entre avril et mai (quittance).

²⁰ Arrêts n° 12-18918 du 10 juillet 2013, société ICF La Sablière ; n° 14-1821 du 29 septembre 2015, RIVP.

²¹ Le cut-off sur les comptes annuels est réalisé dans le but de rendre chaque exercice indépendant. Le cut-off regroupe donc les opérations passées à la clôture d'un exercice. Elle permet d'affecter de façon fiable et cohérente à chaque exercice, les opérations dont l'exécution est proche de la date de clôture.

Le contrôle permanent est réalisé tout au long de l'année par les comptables placés auprès de chaque DT. Un contrôle périodique est assuré au siège par les services comptabilité et contrôle de gestion au moment de l'arrêté des comptes et de la régularisation des charges. Pour les besoins du contrôle, il a été procédé à l'examen d'un échantillon de 5 dossiers de charges par directions territoriales. Si les charges refacturées aux locataires étaient justifiées par des factures, des disparités ont néanmoins été relevées dans le classement et l'archivage des factures au sein des trois DT.

Par ailleurs, une intention particulière devra porter sur le poste « eau ». Des erreurs de relevés des index de consommation par les prestataires sont portées à la connaissance des chargés de clientèle, ce qui expose la société à des procédures contentieuses (problème de fiabilité des données collectées par les deux prestataires de service ISTA et Proxiserve). La répartition de la charge totale d'eau entre la part logement et la part commune fait apparaître dans de nombreux cas des incohérences : pour un nombre important de programmes, la part commune apparaît en négative ce qui signifie que la part logement a été surestimée. Des erreurs dans les relevés des index de consommations, l'absence parfois de compteurs individuels pour les commerces et l'application de forfaits quand la société ne peut pas accéder aux compteurs individuels (l'organisme évalue à 20 % les locataires facturés avec un forfait eau, taux de pénétration des logements insuffisant), expliquent l'essentiel de ces dysfonctionnements. Le changement de prestataires de services, la généralisation du télé-relevage (actuellement un tiers du patrimoine en télé-relevage) et la facturation mensuelle au réel des consommations d'eaux aux locataires devraient résoudre ces dysfonctionnements.

Le contrôle externe des dossiers de charges (pièces justificatives) est effectué par les associations de locataires qui sont reçues dans les agences territoriales. Les pièces justificatives sont mises à la disposition des locataires qui le souhaitent. Une communication des résultats de la régularisation des charges est présentée au CCL. Un décompte individuel de charges (qui contient les règles de répartition des charges ainsi que la surface appliquée) est envoyé aux locataires, un mois avant le quittance de la régularisation des charges. Les provisions sont ajustées trois fois par exercice dont une après les résultats de la régularisation de charges.

À cette occasion, de nouveaux budgets prévisionnels de charges sont établis. L'ajustement des provisions aux charges réelles est efficient pour une grande majorité des groupes immobiliers. Concernant la régularisation des charges 2015, on constate un sur provisionnement global de 6,4 %. Pour 90 % des logements régularisés (47 127 lgts), les écarts entre les acomptes et les charges réelles sont inférieurs à plus ou moins 20 %. Seulement 7 % des logements (3 799 lgts) connaissent des sur provisionnements supérieurs à 20 % et 2 % des logements connaissent des sous provisionnements supérieurs à 20 %. Le processus de provisionnement apparaît donc en général bien maîtrisé.

3.2.3.2 Analyse du coût des charges supportées par les locataires

L'observatoire des charges 2016 réalisé par le contrôle de gestion de la RIVP permet de comparer les chiffres de la RIVP à ceux de l'USH 2014 et 2015 pour les OLS d'Île-de-France.

Le dernier rapport de contrôle de la MILOS avait observé que certains groupes immobiliers gérés par la société supportaient des charges locatives élevées pour des raisons qui tiennent essentiellement à la typologie du patrimoine (beaucoup de petits ensembles immobiliers) et à l'âge du patrimoine (l'âge moyen du parc établi par l'organisme est de 50 ans). Concernant le présent contrôle, les actions correctives menées sur le patrimoine depuis plusieurs années commencent à porter leurs fruits, puisque globalement sur 4 années les coûts moyens ont diminué. Cependant, les effets liés à la taille des patrimoines demeurent : les charges de gardiennage, d'entretien ménager et de chauffage demeurent importants pour les petits ensembles (bien que la société essaie de mutualiser les gardiens entre résidences de petites tailles, le ratio moyen de 0,8 gardien pour 100 logements constitue un facteur aggravant ; cf. § 4.3.3).

Pour un nombre important de logements, le coût des charges au m² de SH reste important comparativement aux coûts observés par l'observatoire des charges de l'USH. Cependant, en tendance depuis plusieurs années, on observe une baisse relative des charges notamment de chauffage qui est due aux mesures correctives mises en place par l'organisme ainsi qu'à la politique patrimoniale, dans le cadre du plan « climat » porté par la Ville de Paris (cf. § 2.2).

Selon que le chauffage est individuel ou collectif, et que le logement est desservi ou non par un ascenseur, les coûts médians diffèrent sensiblement. Ainsi s'agissant du niveau des charges 2015 :

Le coût médian au m² de surface habitable (SH) ressort à 34,01 € pour les logements en chauffage collectif équipés d'un ascenseur (23 883 logements, 195 groupes) pour une médiane USH 2015 de 30,71 €. En 2014, la médiane RIVP était de 34,90 € et la médiane USH de 31,59 €.

Pour les logements en chauffage collectif sans ascenseur (24 groupes, 716 logements), le coût médian 2015 au m² de surface habitable (SH) ressort à 37,46 €, soit à un niveau supérieur à la médiane USH. En 2014, la médiane RIVP était de 36,93 € et la médiane USH de 31,75 €.

Pour les logements en chauffage individuel équipé d'un ascenseur (392 groupes, 19 682 logements), le coût médian 2015 au m² de surface habitable (SH) ressort à 22,23 €, pour une médiane USH 2015 de 21,31 €. En 2014, la médiane RIVP était de 22,43 € et la médiane USH de 21,28 €.

Pour les logements en chauffage individuel sans ascenseur (131 groupes, 2 391 logements), le coût médian 2015 au m² de surface habitable (SH) ressort à 24,11 € pour une médiane USH de 19,55€. En 2014, la médiane RIVP était de 23,84 € et la médiane USH de 19,46 €.

Le coût élevé pour ces résidences s'explique principalement par le niveau élevé du chauffage et de l'entretien ménager par rapport aux médianes observées par l'observatoire des charges USH.

Concernant les opérations en chauffage collectif, la médiane RIVP était de 11,43 €/m² de SH en 2015 (10,20 € pour le chauffage au gaz et de 13,72 € pour le chauffage source vapeur) pour une médiane USH 2015 de 9,49 € pour le gaz et de 12,05 € pour la vapeur. En 2014, la médiane RIVP était de 12,34 € et la médiane USH de 10,09 € pour le gaz et 12,68 € pour la vapeur. L'analyse par segment montre que les coûts sont plus importants pour les petits groupes. Par exemple, pour les groupes de moins de 20 logements, la médiane 2015 était de 12,77 €. Inversement, la médiane pour les groupes de plus de 200 logements était inférieure à 11 €.

Concernant les dépenses d'entretien ménager, la médiane RIVP 2015 était à 8,02 €/m² de SH contre une médiane USH 2015 de 6,29 € (médiane USH 2014 à 6,59 €). Le patrimoine RIVP avec gardien supporte des charges d'entretien ménager supérieures au patrimoine sans gardien respectivement de 6,90 € contre 8,21 €. L'entretien ménager des groupes sans gardien connaît toutefois une augmentation régulière depuis 2011.

Par ailleurs, il est constaté une tendance à la baisse des dépenses d'eau puisque celles-ci ont baissé de 4,34 % à Paris et de 4,93 % en banlieue entre 2014 et 2015. Par ailleurs, le coût de l'eau est plus élevé pour les patrimoines en banlieue. En 2015, la médiane RIVP Paris était de 5,60 €/m² de SH tandis que la médiane RIVP banlieue était de 7,70 € et celle de l'USH de 6,40 €.

3.3 CONCLUSION

La vacance et la rotation dans le patrimoine de la RIVP sont modérées, conséquence du contexte lié au marché parisien, particulièrement tendu, qui engendre peu de mobilité. La vacance commerciale est maîtrisée, mais certains programmes notamment ceux situés en banlieue connaissent des niveaux élevés qu'il convient de réduire.

Les loyers font l'objet d'un suivi plus rigoureux d'autant que la société doit gérer 18 niveaux de loyer. L'application du SLS doit être étendue aux locataires soumis aux loyers dérogatoires.

Concernant les charges, le processus de régularisation est réalisé dans de bonnes conditions. Cependant, il est noté que le niveau moyen des charges à la RIVP reste élevé au regard des médianes observées sur le patrimoine HLM de l'Île-de-France, malgré des améliorations relevées depuis le dernier contrôle.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTÉRISTIQUES SOCIALES

La RIVP a réalisé en 2014 et 2016 l'enquête OPS. La RIVP a une connaissance relativement fine de la population qu'elle loge sur le parc conventionné, mais presque un tiers des ménages logés sur le patrimoine non conventionné (cf. § 3.2.1) échappe à tout dispositif d'enquête. La société ne dispose pas d'élément portant sur l'évolution de la composition de ces ménages et sur leurs revenus. À cela, il faut ajouter une partie des locataires auxquels est appliqué un loyer dérogatoire qui ne sont pas interrogés lors de l'enquête sur le SLS et qui échappent également à cette connaissance. La population logée en banlieue ne représente que 1,5% des réponses²².

La SEM présente un profil de régime juridique de logements atypiques, avec une surreprésentation des PLS, parmi les logements conventionnés (cf. § 3.2.1), destinés aux locataires disposant de ressources intermédiaires. Cette situation résulte de l'histoire de la société qui était une foncière de logements intermédiaires avant sa prise de contrôle en 2007 par la Ville de Paris qui a décidé de mener une politique plus sociale. La répartition des financements du patrimoine conventionné est la suivante : 40% de PLS, 56 % de PLUS et 4 % de PLAI. Entre 2014 et 2016, les caractéristiques de la population ont peu évolué, mais le taux de réponse toutefois a diminué passant de 92 % à 87 %.

Les données les plus significatives sont résumées dans le tableau ci-dessus elles montrent une population aux revenus très inégaux tant sur le patrimoine en PLUS qu'en PLS, avec une surreprésentation des ménages dont les ressources excèdent les plafonds PLUS (plus de 27 % en 2016). Une partie de la population logée sur le parc conventionné par la RIVP présente néanmoins des caractéristiques très sociales malgré un volume important de logements bénéficiant d'un financement PLS.

Les données sociales (2014 et 2016) comparées aux moyennes 2014

	OPS 2014	OPS 2016	Département 75	Île-de-France
Familles monoparentale	23 %	22%	19,3 %	20,5 %
Familles de 3 enfants et plus	6 %	5 %	10 %	12 %
Personnes seules	31 %	31 %	37,9 %	32,1 %
Ressources < à 20 % des plafonds réglementaires PLUS	19 %	15 %	15,9 %	15,1 %
Ressources < à 60 % des plafonds réglementaires PLUS	47 %	45 %	48,3 %	53,7 %
Ressources > à 100 % des plafonds réglementaires PLUS	25 %	27 %	23,6 %	14,8 %

Source : Tableau issu des enquêtes OPS 2014 et 2016 de l'organisme.

Plus précisément, il est constaté une hausse de la part des ménages ayant des revenus supérieurs à 100 % du plafond PLUS en raison de la forte proportion de logements PLS comparée aux moyennes régionales. Les caractéristiques sociales montrent un niveau de familles avec plus de trois enfants inférieur aux moyennes régionales (les T4 et + représentent un tiers des logements mais sont confrontés à une très faible rotation). Sur

²² La population de banlieue représente 469 ménages sur plus de 31 000 réponses (1,5 % des réponses).

les deux années, le niveau de bénéficiaires des aides au logement sur le parc conventionné a peu évolué, un tiers des locataires en place en bénéficie. Pour information, en 2016, ce taux de locataires du parc libre bénéficiant d'une aide au logement était de 16 %.

En raison de la forte proportion de PLS à Paris, une présentation distincte entre les 18 664 ménages logés en PLUS et ayant répondu à l'enquête et les 13 112 ménages logés en PLS est proposée. En 2016, s'agissant des ménages logés dans les PLUS la moitié d'entre eux peut être qualifiée de ménages aux revenus modestes. 52 % ont des revenus inférieurs à 60 % des plafonds réglementaires dont 20 % ont des ressources inférieures à moins de 20 % des plafonds d'accès au logement social.

S'agissant des ménages logés dans les PLS (plafonds du PLUS majorés de 30 %), la répartition de leurs revenus par rapport aux plafonds réglementaires PLS, permet de constater des déséquilibres. Les données recueillies montrent que 38 % des locataires logés dans les logements en PLS disposent de ressources inférieures à 60 % du plafond PLUS, ce qui a un fort impact sur le taux d'effort, et le reste à vivre notamment pour les 13 % de locataires les plus modestes (revenus < à 20 % du plafond PLS). Il est donc constaté une inadéquation entre les ressources des locataires et le régime juridique des financements, du fait des niveaux de loyers appliqués. Les locataires de Paris peuvent en revanche bénéficier de dispositifs d'accompagnement au logement permettant de supporter les dépenses liées au loyer « Paris logement », et à l'électricité ou le gaz « Paris énergie ».

Un tiers des locataires a des revenus supérieurs aux plafonds PLS. Ce taux a progressé en 2016, et dans le même temps, le nombre d'assujettis au SLS a progressé entre 2015 et 2016 avec une proportion de locataires ayant des taux de dépassement de 200 % qui a nettement progressé.

4.2 ACCÈS AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande à Paris

La RIVP ne désigne pas en direct de candidat à l'exception des mutations. La Ville de Paris enregistre, pour son compte les demandes de logement aux fins de délivrance du numéro unique. Toutefois, les services instructeurs de la RIVP prennent en charge l'enregistrement des demandes de mutation interne et procède à la radiation des demandes en cas d'attribution une fois le bail signé conformément à l'article R. 441-2-8 du CCH.

La demande locative locale est très élevée. Le fichier des demandeurs parisiens comptait 219 532 ménages fin 2015 dont 128 536 résidant à Paris.

Évolution du nombre de demandeurs demandant Paris entre fin 2012 à fin 2015 par plafond de ressources

	12/2012	12/2013	12/2014	12/2015
Nombre de demandeurs	139 985	134 375	194 221	219 532
< PLAI	69,8 %	70,1 %	68,2 %	70,3 %
PLAI < R < PLUS	20,2 %	20,3 %	22,2 %	20,3 %
PLUS < R < PLS	5,6 %	5,4 %	5,8 %	5,5 %
> PLS	3,6 %	4,2 %	3,8 %	3,9 %

Source : APUR.

La proportion la plus élevée des ménages qui sollicitent un logement à Paris disposent de ressources très modestes. Pour mémoire, en 2016, 54 % des entrants avaient des revenus inférieurs au plafond PLAI. Seuls 37 % des ménages ont pourtant été logés dans des logements dont les niveaux moyens de loyers sont les plus modérés (respectivement 7,45 €/m² et 7,33 €/m² pour les logements financés en PLAI et en PLUS ou assimilés,

cf. § 3.2.1). Plus de 63 % des entrants ont été logés dans des logements (PLS, loyers libres et autres) dont les loyers moyens se situent dans une fourchette allant de 8,89 €/m² à 11,41 €/m² (cf. § 3.2.1).

4.2.2 Le processus de sélection des candidatures en vue d'attribuer un logement

La RIVP a fait le choix de ne pas désigner de candidat en direct, son parc est en effet quasi entièrement contingenté. La RIVP désigne directement des candidats uniquement pour les mutations (contingent en flux uniquement identifié après un congé). La Ville de Paris est le principal réservataire, détenant 60 % de l'ensemble du parc de la RIVP. Les candidats désignés par la Ville de Paris font d'abord l'objet d'une cotation (cf. § 2.2) puis d'un second examen permettant de préciser la compatibilité du ménage en termes de typologie, de ressources et de régime juridique du logement. Ce système de cotation mis en place le 1^{er} octobre 2014 permet une égalité de traitement des candidats en classant les demandes, toutefois l'obtention des points est basé sur du déclaratif. Ces éléments déclarés sont ensuite vérifiés lors d'une instruction rigoureuse avant la présentation en CAL par la RIVP. S'agissant des autres réservataires, ces derniers proposent de un à trois candidats.

La Ville de Paris a mis en place un processus complémentaire de pré-sélection du contingent communal par le biais d'un service en ligne « Loc'Annonces » mis en place en 2015 (18 % des logements proposés). Il permet aux candidats de postuler sur des logements vacants qui peuvent avoir des délais de relocation plus longs que la normale. La liste des demandeurs validés fait également l'objet d'une cotation afin d'effectuer le classement et leur ordre de priorité adressé au bailleur. La RIVP qui détient plus de 10 000 logements en loyer libre, soumet l'ensemble de ses logements ne relevant pas d'un financement aidé au respect des plafonds de ressources prévus pour le PLS²³. Tous les logements gérés passent en commission d'attribution.

S'agissant des demandes de mutations, la RIVP a instauré un comité des mutations composé des trois directeurs territoriaux, du directeur de la gestion locative, et de la directrice de la gérance. Il a pour objectif de présélectionner les dossiers qui seront présentés en CAL, soit sur des logements rendus pour un tour ou pour des logements n'ayant pas de réservataire identifié. Elle se réunit en moyenne une fois par semaine et classe les demandes selon 6 critères de priorités : P1 sécurité, violence, évènement familial grave ; P2 santé, handicap ; P3 : impayés, baisse de revenus ; P4 sous-occupation ; P5 : sur-occupation (art R11-2 du CCH) ; P6 : autres motifs et PR : relogement (opération d'urbanisme).

La RIVP a signé la charte des mutations de la Ville de Paris approuvée par le Conseil de Paris du 27 mai 2015. Elle prévoit que le bailleur consacrera 25 % de son propre contingent aux demandes de mutation, il est aussi prévu de faciliter les mutations inter bailleurs. Une convention a été signée avec le préfet approuvant la mise à disposition de 20 % de son contingent qui sera dédié aux mutations. Entre 2012 et 2016, le nombre de demandes de mutation actives a progressé constamment. En effet, il a presque doublé, passant de 1 750 demandes enregistrées à 3 200 demandes à la fin de l'année 2016.

La RIVP n'a pas signé de convention avec les services de l'État concernant le SYPLO et le BALAE²⁴ permettant de trouver de façon plus rapide des potentiels demandeurs. Elle précise en revanche utiliser le système mis en place par la Ville de Paris « ACD75 », lui permettant de capter les publics prioritaires.

²³ Les plafonds de ressources du « PLS » équivalent à 130% des plafonds du « PLUS (cf. arrêté du 29 juillet 1987 modifié qui détermine les plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'État en secteur locatif).

²⁴ SYPLO : système prioritaire de logement est une application de la DRIHL afin de proposer des candidatures DALO aux bailleurs.
BALAE : Bourse aux logements des agents de l'État en Île-de-France. Cette application permet au bailleur de mettre en ligne les congés des logements réservés aux fonctionnaires. Ainsi, ces derniers peuvent postuler directement sur le logement.

4.2.3 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Avant l'adoption d'une charte d'attribution ou définition des orientations en matière d'attribution, la RIVP présentait les candidatures proposées par les réservataires sans politique de peuplement réellement définie mais en prenant en compte les obligations réglementaires lui incombant. Le conseil d'administration du 05 décembre 2017 a approuvé les orientations de sa politique d'attribution appelé « charte d'attribution » se conformant tardivement à son obligation de transparence et de publication prévues par l'article R. 441-9 du CCH. Le règlement intérieur des CAL est déjà en ligne au moment du contrôle.

Cette charte d'attribution ne retient pas d'axes prioritaires ou spécifiques, mais présente la RIVP comme un acteur de la chaîne de l'hébergement et du logement, mobilisé sur l'accès au logement des ménages prioritaires. L'organisme précise les modalités de la mobilité au sein du parc en y précisant toutes les aides prévues par l'article L. 442-3-1 du CCH. Il porte également à la connaissance du public et de ses locataires des aides spécifiques prévues par la RIVP lors du CA du 03 juin 2008. Ainsi, le parcours résidentiel des locataires du parc social notamment la lutte contre la sous-occupation apparaît comme une priorité. L'organisme affirme également son obligation de consacrer au titre de la mixité sociale, une part significative des attributions à des ménages à faibles revenus hors quartier prioritaire de la ville.

La charte d'attribution approuvée reste néanmoins très générale et imprécise ; elle traite des modalités d'enregistrement de la demande, du mode de désignation des candidats, des critères d'appréciation et d'études des dossiers (composition familiale et capacité financière), du passage en CAL, de l'accompagnement des candidats en situation de fragilité. Mais cette charte ne donne aucune recommandation chiffrée, sur le taux d'effort à ne pas dépasser (comme par exemple 35 % à Paris Habitat) et sur le montant du reste à vivre, indicateur complétant l'analyse de la candidature (10 € par unité de consommation fixé par Paris Habitat). Leur définition lui permettrait de gagner en lisibilité.

4.2.4 Gestion des attributions

4.2.4.1 Analyse de la gestion des attributions

La direction générale de la RIVP a instauré trois CAL pour l'attribution des logements de son patrimoine, soit une CAL par direction territoriale. Elles se réunissent chaque semaine, les dossiers présentés sont anonymes et les CAL sont ouvertes au public depuis 2016. Les CAL rendent compte de leur activité au travers d'un bilan annuel auprès du conseil d'administration conformément à l'article R. 441-9 du CCH. Ce bilan décrit le profil social et familial des ménages entrants ainsi que l'action de l'organisme en faveur des ménages prioritaires.

Ces CAL sont composées du directeur territorial, du responsable du service attributions, du responsable du service liaisons sociales, de deux responsables d'agence, et d'un représentant des locataires (6^e membre). Un représentant de la mairie centrale de Ville de Paris siège et quelques fois les représentants des mairies d'arrondissement. La composition de la DT centre et sud n'était pas réglementaire au moment du contrôle, en raison de mouvements de personnels. La situation a été régularisée par délibération du CA 26 juin 2018.

Depuis 2015, les CAL assument globalement leur rôle d'organe décisionnel. Avant cette date, les pratiques étaient relativement différentes d'une direction territoriale à l'autre. Certains services instructeurs ne présentaient pas systématiquement 3 candidats à l'examen de la CAL. La vérification de plusieurs dossiers a permis de mettre en lumière une pratique qui consistait à définir une liste de 3 candidats adressée notamment par la Ville de Paris, mais que deux candidats n'étaient pas invités à constituer leur dossier. De ce fait, la CAL ne validait qu'une candidature. Avec l'application immédiate du décret 2015-523 du 12 mai 2015 relatif au dispositif de gestion partagée de la demande de logement social et à l'information du demandeur les pratiques

ont été modifiées, les CAL étudient désormais l'ensemble des candidatures et statuent en effectuant les attributions par rang. Les membres de la CAL sont informés du taux d'effort et du reste à vivre de chaque candidat afin de pouvoir apprécier la capacité financière des ménages demandeurs.

Le volume de dossiers examinés a permis de constater l'augmentation du plan de charge des DT. Chaque service attribution assure le secrétariat des CAL.

Le volume d'activité des 3 CAL de la RIVP sur la période 2013 à 2016

	2013	2014	2015	2016
Nombre de congés	2 137	2 340	2 396	2 514
Nombre de livraisons	209	373	363	421
Nombre de dossiers étudiés	NC	NC	4 042	6 344
Nombre d'attributions	2 337	2 617	2 640	2 883
Nombre de désistement après CAL	94	131	127	231

Sources : Bilans annuels des attributions RIVP.

Le contrôle des procès-verbaux des CAL a permis de constater que les CAL modifient l'ordre de classement des réservataires si elles l'estiment opportun, même si ce dernier reste dans la majorité des cas, suivi.

Les candidats ayant refusé le logement avant la CAL, sont comptabilisés dans le quota des trois candidats à examiner, et n'offre pas de ce fait aux membres de la CAL un réel choix (article R. 441-3 du CCH).

Cette pratique revient à contourner la réglementation et l'article R. 441-3 du CCH dont les dispositions prévoient l'examen d'au moins trois candidatures si la demande le permet. S'il est juste d'acter les refus comme le stipule la réglementation, les prendre en compte ne permet pas à la CAL de jouer pleinement son rôle d'arbitrage et de décision. Dans la présentation d'un ou deux cas de refus connu et identifié en amont, la CAL ne fait qu'entériner une seule candidature et apparaît dès lors comme une chambre d'enregistrement. La RIVP met en avant la difficulté de relancer les réservataires, afin de remplacer les candidats non intéressés par d'autres demandeurs, ce qui décalera le passage en CAL et pourrait peser sur le délai de relocation. A l'instar du mode de présélection mis en place par la ville de Paris, la RIVP pourrait demander une liste plus importante de candidats à instruire à ses réservataires, notamment au regard de l'importance de la demande à Paris. Une analyse plus fine des candidatures devrait permettre une plus grande réactivité des services en charge de la sélection des candidatures (cf. § sur la demande).

Les non-acceptations par les candidats de l'offre qui leur est proposée après décision des CAL, sont par ailleurs en nette augmentation par rapport à 2012 (+ 60% en 2016). D'une part, cette augmentation est liée à l'accroissement du nombre de dossiers examinés, d'autre part trois autres raisons ont été identifiées par l'organisme :

- 72 % des cas entérinent un refus ou une absence de réponse du candidat. La RIVP rappelle que si un candidat refuse une proposition de logement, son dossier doit faire l'objet d'un passage en CAL afin d'acter le refus. Par ailleurs, les candidats proposés par la Ville de Paris qui refusent un logement proposé, voient leur dossier gelé pour une année.
- 21 % des cas concernent l'inadéquation entre l'offre de logement et la situation du candidat du fait de l'évolution des situations personnelles des candidats.
- 7 % des cas ne permettent pas d'aller au terme du processus, en raison d'une non-conformité des pièces fournies.

Le contrôle a procédé à l'analyse de l'ensemble des attributions réalisées entre 2015 et le 1^{er} semestre 2017 et la vérification de 300 dossiers de locataires ayant bénéficié d'un logement sur cette période. Il a été mis en

évidence une instruction rigoureuse des plafonds de ressources à l'exception d'un dossier (DT centre – erreur matérielle constatée sur les plafonds). 90 % de l'échantillon des dossiers représentaient principalement des logements PLS conventionné et des « PLI 180 %²⁵ » sans réservataires identifiés ou étant réservés par le préfet.

L'échec de la commercialisation des logements de niveau de loyer PLS ou PLI est important et ne correspond pas à la demande majoritaire de logement social. La RIVP qui s'inscrit fortement dans une offre de logement social intermédiaire parvient difficilement à capter les demandeurs répondant à ces critères d'attribution.

L'analyse montre que plus de la majorité des logements libérés ne trouve pas de candidats et fait l'objet d'une remise pour un tour en raison des niveaux de loyer, qui ne correspondent pas au niveau moyen des revenus des demandeurs parisiens. La RIVP a mis en place une procédure en cas d'échec de commercialisation (demande de nouvelle liste avec éventuelle baisse de loyer ou proposition d'un droit unique de réservation sur le logement). Cette dernière a évolué sur la période de contrôle, face à une difficulté qui n'apparaît plus seulement conjoncturelle mais structurelle. Pour rappel, entre 2013 et 2016, le contexte parisien s'est caractérisé par une constante augmentation du nombre de demandeurs en raison notamment de la régionalisation de la demande, mais il y a eu peu d'évolution sur le niveau de revenus de ces derniers. 70 % ont des revenus inférieurs au plafond PLAI, 20 % sont entre les plafonds PLAI et le PLUS, 6 % entre le plafond PLUS et le PLS et 4 % ont des revenus supérieurs au plafond PLS. Il appartient à la RIVP, outre sa procédure mise en place en cas d'échec de commercialisation, de mener une véritable réflexion sur les moyens à déployer pour capter cette catégorie aux revenus intermédiaires éligibles qui est sous représentée dans le fichier des demandeurs de logement social. La Ville de Paris a mis en place une plate-forme « Loc'Annonces » qui permet aux demandeurs de logement de postuler directement sur le site. La RIVP indique vouloir adhérer au dispositif.

4.2.4.2 La gestion des dossiers après CAL

L'analyse des dossiers des locataires a permis de vérifier les pièces demandées aux candidats avant l'instruction et les pièces remises à la signature du contrat de location. Le constat établi est identique pour l'ensemble des trois directions territoriales.

Dans les dossiers des locataires, certaines pièces conservées ne sont pas conformes aux prescriptions de l'arrêté du 24 juillet 2013 relative à la demande de logement et les contrats de locations ne sont pas systématiquement accompagnés de toutes les annexes obligatoires.

- Plusieurs pièces ont été retrouvées dans les dossiers, telles que des jugements de divorce ou des ordonnances de non-conciliation conservés dans leur intégralité. Il en est de même pour des certificats médicaux détaillant des pathologies. Par ailleurs, il a été retrouvé des chèques non encaissés (garanties diverses) qui doivent faire l'objet d'un traitement. Il appartient aux différents services d'attribution de sécuriser le processus et de mettre en œuvre la procédure CNIL diffusée aux services en janvier 2016. La RIVP indique que dans le cadre de la dématérialisation, la mise en conformité des dossiers de locataires est engagée, en application de la procédure définie par la CNIL, lui permettant ainsi de se conformer à la réglementation.
- La vérification de l'ensemble des pièces annexées au bail, a permis de mettre en évidence des fonctionnements différents et une rigueur relative dans le suivi des dossiers. En effet si l'Agence a bien pris en compte la dématérialisation du dossier technique et donc l'absence papier de certaines pièces, les investigations menées ont permis de constater que toutes n'étaient pas remises au locataire. Les items de la

²⁵ PLI : ce type de prêt locatif intermédiaire prévoit un plafond de ressources égal à 180 % du plafond PLUS. Le plafond du PLI dépend des années d'attribution du prêt.

liste des pièces à remettre qui sont inclus dans le bail ne sont pas systématiquement cochés, et une seconde liste (feuille isolée) mentionnant d'autres pièces remises au locataire (liste des équipements, des contacts...) y compris des pièces obligatoires, n'existe que dans certains dossiers.

- Les pièces suivantes n'ont pas systématiquement été remises au locataire : le décompte de surface corrigée ou utile, les DPE en majorité pour les programmes mis en exploitation, les DAPP²⁶ avant 2016.

La RIVP indique avoir mis en place un nouveau mode opératoire permettant la validation systématique de l'ensemble des pièces annexes au bail.

Le contrôle des radiations a montré que le système n'a pas été pleinement performant et opérationnel. Une évaluation du niveau des radiations devra être effectuée.

Des anomalies ont en effet été détectées au cours du contrôle, puis corrigées. Les demandeurs n'ont pas été tous radiés du SNE suite à des problèmes de paramétrage entre le progiciel interne et le système régional de façon automatique et systématique. Les équipes doivent donc procéder à des radiations manuelles. Fin 2017, le bailleur a mis en place un mode synchrone qui permettra aux équipes de disposer immédiatement de messages d'alerte afin de régulariser la situation.

La RIVP précise avoir mis en place une procédure et elle devra évaluer ces nouvelles modalités notamment par la mise en place d'un contrôle interne. Le rattrapage était en cours de finalisation pendant le contrôle, un bilan annuel devra être effectué dans les meilleurs délais. Un fichier mensuel faisant apparaître les anomalies est désormais en place et transmis systématiquement aux services en charge des attributions pour une correction manuelle si nécessaire.

4.2.4.3 Les attributions en faveur des publics prioritaires

La RIVP apporte sa contribution au relogement des publics prioritaires en particulier le DALO et les sortants d'hébergement. Entre 2014 et 2016, 25 % des attributions du parc conventionné de la RIVP ont été faites en faveur de ces ménages, quasi entièrement sur le parc conventionné (moins de 5 % sur le parc libre). Ce chiffre est conforme aux engagements pris dans la convention AORIF/ DRIHL signé le 10 octobre 2014. L'organisme atteint largement les objectifs de relogement des publics labellisés DALO. Les taux entre 2014 et 2016 se situent autour de 20 % pour un objectif fixé dans la CUS de 15 %. Il en est de même pour les sortants d'hébergement dont le taux évolutif fixé entre 2014 et 2016 de 8 à 10 % des attributions a été également respecté, soit en moyenne annuelle 175 relogement sur les trois ans.

L'organisme n'a en revanche pas respecté son objectif triennal fixé par l'accord collectif départemental portant sur la période de 2012-2016, il n'atteint son objectif qu'à 61 % (597 relogements sur 979). La portée de ce résultat est à relativiser compte-tenu du fait que l'organisme a montré sa capacité à consacrer 25 % de ses attributions aux ménages les plus modestes.

4.2.4.4 Gestion des contingents

Au 1^{er} janvier 2018, la RIVP ne détient pas de logements au titre de son propre contingent. Tous les logements sont contingentés à l'exception d'un patrimoine géré en flux au gré des congés de logements qui voient leur convention arrivée à échéance. Les réservations font l'objet d'un suivi qui apparaît rigoureux. Les trois principaux réservataires de l'ensemble du patrimoine sont la Ville de Paris qui détient plus de la moitié

²⁶ DAPP : diagnostic amiante partie privative.

des logements (58 %), suivi de la Préfecture de Paris avec 20 % et Action Logement (16 %). Les 6 % restants se répartissent entre le Conseil Régional d'Île-de-France (1 %), l'AP-HP (2 %) et les autres réservataires (3 %).

La convention de réservation de logements au titre du contingent préfectoral a été signée le 25 juillet 2012. Cette dernière a fait l'objet de divers avenants. Au moment du contrôle, le taux de réservation du contingent préfectoral sur le patrimoine conventionné s'élevait à 28,03 %. Le nombre de logements théorique à fournir dans le cadre des avenants aux conventions APL afin d'arriver aux 30 % est de 742. La société qui n'a pas complètement finalisé la répartition des logements entre les deux contingents (mal logé et fonctionnaire) doit finaliser ce recensement avec les services de l'État.

L'organisme n'a pas fourni au préfet le bilan des désignations qui doit être réalisé annuellement, contrairement à ses obligations contractuelles. L'article 2 du chapitre I dernier § de la convention de réservation des logements au titre du contingent préfectoral précise qu'un bilan annuel devra être établi par le bailleur. La spécificité du patrimoine réservé par le préfet qui comprend une part conséquente de PLS conventionné et qui est remis pour un tour à la RIVP nécessite que ce bilan soit réalisé de façon rigoureuse, d'autant que le contrôle a relevé une part importante de droit unique (DU) vendu à ses différents partenaires lors des échecs de commercialisation. Il convient de tenir une comptabilité partagée permettant de limiter les litiges.

La RIVP fait parvenir toutefois à la DRIHL le bilan des commissions d'attribution présenté au CA chaque année. Elle indique vouloir se rapprocher de la DRIHL pour examiner les modalités de fourniture de ce bilan.

4.3 QUALITÉ DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

4.3.1 La gestion de proximité

La gestion au plus près des locataires est assurée par les 3 directions territoriales. Par ailleurs, une agence de mise en exploitation (MEE) basée au siège a pour mission de gérer les programmes qui rentrent dans le patrimoine, en attente de travaux ou suite à une livraison. Cette agence gère également le patrimoine foyers-logements. Avec un gardien pour 85 logements, la RIVP veut maintenir un fort niveau de gardiennage de son patrimoine historique et conserver les exigences des standards parisiens²⁷. Les 623 gardiens et employés d'immeuble sont placés sous l'autorité des responsables techniques de secteur. Les gardiens assurent en général les deux tâches récupérables (sortie des ordures ménagères et ménage). En outre, ils prennent les réclamations des locataires, assurent la surveillance du patrimoine, reçoivent les entreprises et font les états des lieux. Les responsables de secteurs (62) gèrent entre 800 et 1 000 logements, ils assurent principalement le suivi des travaux et disposent d'un budget à cet effet.

La RIVP respecte la réglementation du niveau d'encadrement de son patrimoine qui prévoit un gardien pour 100 logements (article R. 127-2 du Code de la sécurité intérieure). En effet, 623 gardiens d'immeubles étaient employés au total fin 2016, ce qui représentait un ratio moyen d'une personne pour 86 logements. Ce niveau d'encadrement est supérieur à celui des deux autres bailleurs de la Ville de Paris.

4.3.2 Le traitement des réclamations

Plusieurs modes de saisine s'offrent aux locataires de la RIVP qui peuvent directement s'adresser au gardien, appeler le numéro unique du service relation locataire ou par mail via leur compte espace Internet. 25 % des locataires ont ouvert un compte depuis mai 2017.

²⁷ Standards parisiens (Ville de Paris) : qualité de l'entretien et proximité avec les locataires.

La RIVP a réorganisé la prise en charge des sollicitations des locataires en créant en septembre 2013 un service relation locataire (SRL) basé au siège. Ce service est placé sous la responsabilité d'une directrice accompagnée par une responsable qualité et une assistante. Une plate-forme téléphonique de 21 conseillers, encadrée par deux superviseurs, prend en charge l'ensemble des appels téléphoniques des locataires de 8h30 à 17h30. Tous les appels des DT ont été reportés sur cette centrale qui est l'unique porte d'entrée téléphonique. Dès 17h00 et le week-end ainsi que les jours fériés, un prestataire prend le relai. Ce dernier peut engager des travaux avec des fournisseurs qui ne sont pas sous contrat avec la RIVP. Un module de gestion des réclamations du progiciel de la gestion locative permet d'enregistrer chaque demande et de les clôturer. Le délai de prise en charge des réclamations fixé dans la CUS est de 30 jours alors que celui fixé par la RIVP est plus contraint, il est de 21 jours. Entre 2014 et 2016, la volumétrie des demandes des locataires traitées par les services de la RIVP, est la suivante :

	2014	2015	2016
Appels répondus	221 255	230 845	229 878
Affaires créées par le SRL suite aux appels	171 032	184 545	184 376
Affaire créées suite aux courriers reçus	10 853	12 083	12 099

Source : Direction de la qualité de la RIVP.

Une astreinte est assurée à trois niveaux. En termes opérationnels, l'astreinte est assurée par un responsable d'agence qui assure cette mission chaque semaine et par la responsable tranquillité-sûreté en alternance avec un prestataire. Un membre du comité de direction (3^e niveau) est en charge de la communication et des relations avec les élus.

4.3.3 La concertation locative

Un nouveau plan de concertation locative (PCL) pour la période 2015-2019 a été approuvé lors du CA du 11 juin 2015, faisant suite au précédent approuvé en 2011. Un conseil de concertation locative (CCL) se réunit régulièrement. Six associations sont signataires de ce nouveau plan qui a prévu de mettre en place à titre expérimental un conseil de concertation local dans chaque DT. Au moment du contrôle, ces conseils locaux n'existaient pas. Au sein des DT, les amicales de locataires et les associations sont reçues par les agences à leur demande.

Il existe un observatoire interne des incivilités et la RIVP est membre du GPIS de Paris. Une partie des sites sensibles est placée sous vidéosurveillance.

Pour la période 2015-2016, parmi les thèmes prioritaires qui font l'objet d'échanges, les sujets traités portent sur les compteurs d'eau, le conventionnement du parc, la maîtrise des charges, le programme de travaux et la charte de réhabilitation. Le conseil de concertation locative se réunit au moins deux fois par année. L'organisme a poursuivi la communication à destination de ses locataires par le biais d'un journal, d'une campagne d'affichage régulière, d'un livret d'accueil et par la possibilité d'ouverture de compte locataire par internet permettant le paiement de loyer, le dépôt de documents, l'envoi des enquêtes et le vote aux élections des représentants des locataires.

4.3.4 Les enquêtes de satisfaction

La RIVP réalise annuellement une enquête de satisfaction auprès de ses locataires. Depuis 2015, la taille de l'échantillon a augmenté passant de 5 % à 10 % (5 100 locataires), il est à noter que les locataires en contentieux et ceux dont le programme bénéficie d'une réhabilitation plan climat ne sont pas interrogés. En 2016, dans le cadre d'une démarche qualité de la Ville de Paris, le corpus de l'enquête proposée aux locataires de la RIVP était le même que ceux des locataires des trois autres bailleurs parisiens.

Bien que les résultats de l'enquête de satisfaction des locataires soient présentés au CCL, il serait souhaitable qu'ils soient diffusés aux membres du CA pour sa parfaite information.

Résultats des trois dernières enquêtes de satisfaction réalisées entre 2017 et 2015

	2017	2016	2015
Satisfaction globale de l'organisme	83 %	83 %	81 %
Propreté des parties communes	78 %	78 %	nc
Traitement des demandes techniques ou administratives	65 %	65 %	46 %
Qualité de l'intervention technique	82 %	82 %	75 %
Les relations avec les gardiens	91 %	91 %	89 %

Sources : enquêtes de satisfaction de la RIVP.

La RIVP affiche des taux de satisfaction très corrects et supérieurs aux niveaux habituellement observés dans le secteur HLM. La gestion de proximité avec 1 gardien pour environ 85 logements, la création du service relation locataire, et la mise en place de nouveaux contrats d'entretien notamment la plomberie-robinetterie ont un fort impact sur ces résultats. On note une forte stabilité entre les enquêtes 2016 et 2017. Il est toutefois noté une baisse du niveau de satisfaction des locataires concernant l'état des menuiseries (confort du logement) ; il passe de 69 % en 2015 à 61 % en 2016 et 2017. En outre, le niveau de satisfaction du fonctionnement du chauffage s'est également abaissé, passant de 69 % en 2015 à 65 %. Cette diminution ciblée de la satisfaction des locataires correspond à l'état d'une partie non négligeable du parc qui doit faire l'objet d'un plan de rattrapage de son niveau qualitatif (cf. § 5) et à un retard pris dans le plan de modernisation des chaufferies et de remplacement de chaudières individuelles ou des convecteurs.

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYÉS

Pour la gestion des impayés des locataires présents, les fonctions de recouvrement et précontentieux sont réalisées par les chargés de clientèle au sein de chaque agence tandis que la phase contentieuse est traitée en direction territoriale par des agents contentieux. S'agissant de la gestion de la dette des locataires partis, celle-ci est confiée à des sociétés de recouvrement.

En liaison avec le service des liaisons sociales de chaque direction territoriale, l'organisme a mis en place un dispositif d'accompagnement et de prévention du locataire pour limiter le volume des créances impayées. À ce titre, par exemple, la RIVP accompagne les futurs locataires dans leur démarche pour l'obtention d'aides spécifiques et elle les sensibilise aux risques d'expulsion. La RIVP s'efforce également de solvabiliser le locataire en ayant pour objectif de limiter le montant de la régularisation annuelle de charges ou bien en mettant en place des plans d'action pour réduire le coût des charges locatives.

Le recouvrement des créances locatives s'appuie sur des procédures formalisées et des logigrammes. Dès l'apparition du premier impayé locatif, différentes actions amiables sont mises en œuvre par les chargés de clientèle : courriers automatisés de relance personnalisés et gradués, actions de phoning, relances par le gardien, rendez-vous avec le locataire... Après trois relances infructueuses, les dossiers sont transférés au service contentieux qui peut également faire intervenir un cabinet de recouvrement. Par ailleurs, chaque responsable d'agence tient mensuellement une commission où sont évoqués tous les dossiers en phase précontentieuse afin de faire un état des lieux et de définir les actions à mener. Enfin depuis 2009, la RIVP s'est doté d'un comité de prévention des expulsions pour s'assurer que toutes les actions ont bien été diligentées avant la mise en œuvre d'une expulsion.

Le service des liaisons sociales en collaboration avec les chargés de clientèle intervient pour résoudre les problèmes administratifs, sociaux et financiers des locataires défaillants et mobilisent les dispositifs d'aide existants. Outre les dispositifs nationaux d'accompagnement sociaux liés au logement des personnes en difficulté (fonds de solidarité pour le logement, Locapass, plan d'apurement, effacement de la dette locative...),

des dispositifs spécifiques existent au niveau de la Ville de Paris comme par exemple, Paris logement famille ou Paris énergie familles. Par ailleurs, en présence d'une décision judiciaire prononçant l'expulsion d'un locataire, le Préfet de Police de Paris peut, moyennant une indemnisation par l'État du créancier, refuser le concours de la force publique pour l'exécution de la décision.

Évolution du nombre de défaillances

	2012	2013	2014	2015	2016	Évolution 2016/2012
Nombre de défaillances constatées ²⁸	59 655	60 019	61 350	63 556	65 870	6 215

Malgré la professionnalisation de la gestion des impayés et leur suivi actif au travers du reporting des services du contrôle de gestion, force est de constater une progression de plus de 10 % des défaillances sur ces dernières années. Selon la RIVP, l'origine de cette évolution pourrait s'expliquer, entre autres, par une paupérisation de son parc locatif. Pour endiguer cette tendance, l'organisme a commandité, fin 2017, une mission d'audit externe.

Évolution de la situation des impayés logements (secteur agréé)

En k€	2014	2015	2016
Quittancement annuel	529 043	565 851	556 081
Locataires – simples – comptes 411	46 134	46 810	39 728
Créances douteuses – comptes 416	17 581	19 685	28 900 ²⁹
Admissions en non-valeurs (ANV)	nd	723	1 430
= Créances locatives majorées des ANV	63 715	67 218	70 058
Créances majorées des ANV en jour de quittancement	44	35	46
Créances majorées des ANV en % du quittancement	12 %	11,9 %	12,6 %
Médiane SA d'HLM ÎdF		17 %	

Fin 2016, le stock de créances locatives majoré des ANV s'élève à 70 M€ et représente 12,6 % du quittancement annuel, soit un niveau nettement inférieur à la médiane 2015 des SA d'HLM d'Île-de-France. Le coût annuel des créances douteuses (logements et bureaux) se situe dans la moyenne observée chez les deux autres bailleurs de la Ville de Paris et est inférieur à celui de la profession (DIS des OPH et DIS des ESH), ce qui traduit une bonne maîtrise des flux d'impayés.

Cependant, sur la période 2014-2016, il est observé une évolution tendancielle défavorable sur laquelle la vigilance de la RIVP est appelée. Le coût des créances douteuses représente en moyenne 0,6 % du quittancement, mais depuis 2015, il atteint 0,8 % du quittancement.

Néanmoins, en raisonnant en flux et en faisant abstraction du stock de créances, le taux de recouvrement annuel demeure toujours au-dessus de 99 %, ce qui témoigne d'une situation satisfaisante.

Concernant les créances impayées sur les locaux d'activité et les foyers, celles-ci font l'objet d'une étude au cas par cas et d'un provisionnement spécifique.

Les procédures de recouvrement, de dépréciation sont clairement définies et n'appellent pas de remarque particulière.

4.5 CONCLUSION

La moitié des ménages logés par la RIVP sur son patrimoine conventionné présente des caractéristiques très sociales, avec concomitamment une surreprésentation des ménages dont les ressources excèdent les plafonds PLUS, en raison de l'importance du parc locatif intermédiaire.

²⁸ Le nombre de défaillances (défaut de paiement) peut concerner plusieurs fois un même locataire et concerne également les locataires partis.

²⁹ En 2016, changement de périmètre de la base de calcul de la provision pour créances douteuses, suite à la réforme comptable de 2015.

Le processus d'attribution est maîtrisé mais la pratique visant à comptabiliser des ménages ayant refusé la proposition de logement au titre des 3 candidats à examiner en CAL est à revoir.

Par ailleurs, les dossiers de locataires devront faire l'objet d'un suivi rigoureux par l'apport de l'ensemble des pièces annexes obligatoires au contrat de location. La gestion de proximité est exercée de manière globalement satisfaisante comme en atteste les enquêtes de satisfaction des locataires.

Les impayés sont par ailleurs globalement maîtrisés, la vigilance de la RIVP étant toutefois attirée sur une dégradation de la situation.

5. STRATÉGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La stratégie patrimoniale de la RIVP sur la période du contrôle a été déclinée d'après les arbitrages de la Ville de Paris, notamment le plan de conventionnement de masse, et les engagements signés dans la CUS en termes de livraisons de logements et d'hébergement, ainsi qu'en matière de réduction du patrimoine énergivore. Depuis 2016, elle découle de la charte d'objectifs et de moyens (cf. 2.2) signée pour quatre années avec la Ville de Paris qui prévoit une production de l'ordre de 850 agréments³⁰ par an en 2016 et 2017, et 1 100 agréments par an, de 2018 à 2020. Un nouveau plan stratégique de patrimoine (PSP) a été approuvé par le CA en juin 2017.

5.1.1 Le bilan du précédent PSP couvrant les années 2010 à 2015

La stratégie déclinée au travers de la mise en œuvre du précédent PSP (2010-2015) a permis à l'organisme de mener à bien plusieurs projets, mais le bilan dressé par l'organisme met en évidence des résultats insuffisants. Plusieurs objectifs n'ont pas été menés à termes. Les actions non achevées ont une échéance prévue en 2020. Le PSP a néanmoins mobilisé 229 M€ sur cinq ans, entre 2010 et 2015, pour le bilan suivant :

- Une amélioration de la connaissance du patrimoine, volet réalisé à 90 % grâce aux différentes campagnes de diagnostics menées depuis 2012 ;
- 100 % du plan de modernisation des ascenseurs ;
- Un plan de travaux pour la sécurité incendie réalisé à 75 % et la mise en sécurité électrique des parties communes et privées des groupes construits avant 1970 réalisé à 50 % ;
- La réhabilitation thermique des immeubles dont l'étiquette énergétique est classée en EFG en respectant les exigences du plan climat réalisé à 41 % ;
- En matière d'entretien des réseaux (ECS et EFS, Eaux pluie et eaux usées, chauffage et gaz) et de modernisation des chaudières, les objectifs sont très loin d'être atteints, ils sont respectivement de 10 % et de 30 %.
- Enfin, la végétalisation des toitures-terrasses suite à la mise en œuvre d'une charte 100 hectares signée avec la Ville de Paris réalisé à 50 %.

Le nouveau PSP qui couvre la période 2017 – 2026 vise l'atteinte de 4 objectifs. L'atteinte des objectifs inachevés du PSP 2010-2015 à l'horizon 2020, le maintien à niveau du patrimoine en respectant les obligations réglementaires et sécuritaires (budget prévisionnel de 210 M€), l'investissement sur le patrimoine à forts enjeux pour améliorer les prestations techniques (budget prévisionnel de 733 M€ sur 10 ans) et l'adaptation du

³⁰ Agréments : dossiers ou opérations ayant fait l'objet d'une décision de financement.

patrimoine aux enjeux de vieillissement. À cela, s'ajoute la poursuite du programme du regroupement des chambres (budget prévisionnel de 30 M€ à horizon 2024).

5.1.2 Le conventionnement de masse de logements en loyer libre ou intermédiaire de 2012 à 2016

Cette politique permet de créer du logement social en réintégrant des logements en loyer libre dans le parc social au sens de la loi Solidarité et renouvellement urbain, en leur appliquant un des trois niveaux de loyers PLAI, PLUS et PLS. La RIVP a fortement été mobilisée sur le projet de conventionnement de masse nécessaire pour combler le déficit de logements sociaux sur la Ville de Paris. Le Conseil de Paris a autorisé ce conventionnement par plusieurs délibérations. Le bilan se dresse à 4 845 logements sur la période pour la RIVP.

Le conventionnement en masse du patrimoine de la RIVP entre 2012 et 2015

Type de conventionnement	Nombre de groupes	Nombre de logements	Date prise effet conventionnement = date de signature de la convention
PLS – 1 ^{re} phase	14	1 543	30/04/2012
PLS – 2 ^e phase	15	974	02/04/2013
PLUS – 3 groupes	3	76	02/04/2013
PLAI – PLUS – PLS	16	1 061	18/12/2014
PLAI – PLUS – PLS	15	1 191	04-08/12/2015
	63	4 845	

En 2012 et 2013, aucun logement n'a été conventionné en PLAI, la Ville de Paris mobilisant principalement ces agréments principalement pour les foyers-logements. En 2014 et 2015, la position de cette dernière a évolué permettant le conventionnement de 472 logements en PLAI (10% des logements conventionnés). A contrario, plus de 60 % des logements ont été conventionné en PLS.

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Offre nouvelle

5.2.1.1 Une production en croissance avec un fort développement des foyers-logements

Sur la période 2012-2016, la RIVP a produit annuellement près de 300 logements familiaux en moyenne en construction neuve. Les achats en bloc et les restructurations de logements (transformation de chambres ou division de grands logements) ont représenté pratiquement autant de logements en termes d'accroissement de l'offre proposée par la RIVP. Parallèlement les logements sortis du patrimoine restent moindres (485 unités), dont 168 concernent des logements en bail rétrocedés à l'AP-HP, le reste étant issu des restructurations de logements. Au final, le taux de croissance annuel est de l'ordre de 1,1 % sur les logements familiaux.

La production de foyers-logements est la plus remarquable. En intégrant cinq années complètes (01/01/2012 au 31/12/2016), le nombre d'équivalent-logements passe de 4 672 à 7 890 unités. Le taux de croissance annuel dépasse donc les 8 %.

Pour l'ensemble de la production (construction neuve et acquisition), la moitié des logements ou foyers logement a été financée en PLUS (51 %), presque un tiers en PLAI destinés aux ménages ayant des revenus modestes (27,5 %) et enfin 21,5 % en PLS. Quelques programmes ont été financés en PLI et en libre.

La stratégie de la production s'opère en concertation avec les directions de la Ville de Paris qui fixent les catégories de financement des opérations et qui les affectent en priorité dans les arrondissements déficitaires.

36,7 % des logements sont issus d'achat en bloc ; 35,2 % de la construction en maîtrise d'ouvrage directe ; 20,3 % des restructurations³¹ ; 6,5 % en VEFA et 1 % en acquisition-amélioration.

L'évolution du patrimoine de logements familiaux sur les cinq années 2012-2016, est retracée dans le tableau suivant :

	Parc au 1 ^{er} janvier	Construction, AA	Achat bloc	Entrée ³²	Flux net ³³ après mvts	Sorties	Parc au 31 décembre
2012	50 214	200	46	30	+222	-306	50 406
2013	50 406	209	346	34	-5	-74	50 916
2014	50 916	370	186	60	-8	-68	51 456
2015	51 456	363	417	18	+5	-28	52 231
2016	52 231	319	252	11	+6	-9	52 810
Total		1 461	1 247	153	+220	-485	

La production des foyers, en forte croissance, a été marquée par une grande diversité d'opérations. La RIVP a construit 12 résidences étudiantes, 15 résidences sociales, un EPHAD, une résidence santé, une maison-relai et 7 centres d'hébergement d'urgence. Le mode de production privilégié a été la construction neuve en maîtrise d'ouvrage directe qui représente 79,2 % des logements, suivi des restructurations à 12 % et enfin de l'achat en bloc pour 8,6 %. L'évolution en volume sur la période 2012 à 2016 est la suivante :

	Parc au 1 ^{er} janvier	Construction, AA	Achat bloc	Entrée ³⁴	Flux net ³⁵ après mvts	Sorties	Parc au 31 décembre
2012	4 672	680	153	2	+31	0	5 538
2013	5 538	517	23	7	+15	0	6 100
2014	6 100	576	45	5	+76	0	6 802
2015	6 802	534	69	16	+137	0	7 558
2016	7 558	339	0	4	-11	0	7 890
Total		2 646	324	34	+248	0	

5.2.1.2 La production de PLAI entre 2012 et 2017

Tous programmes confondus, la RIVP a rempli les objectifs d'agréments des logements en PLAI inscrits dans la CUS et atteint 93 % des livraisons prévues en incluant la production de 2017. Le niveau de production de PLAI est donc en nette augmentation sur la période du contrôle suite aux décisions prises dans le PLH, et aux divers arbitrages de la Ville de Paris. 51 % des PLAI livrés au titre des logements familiaux sont en revanche issus du conventionnement en masse, et sont des logements déjà occupés par des ménages dont les revenus ne correspondent pas toujours au PLAI. En conséquence, cette politique de conventionnement n'a pas produit tous ses effets.

La part des logements en PLAI dans la production de logements familiaux pourrait encore être accrue au regard de la demande à Paris et des niveaux de revenus constatés. Cette offre nouvelle constitue un complément à l'offre la plus économiquement accessible actuellement proposée par la RIVP, constituée par des logements ayant bénéficié d'anciens financements (cf. § 3.2.1).

Les PLAI représentent près de 30 % de l'ensemble de la production intégrant logements familiaux et foyers-logements. S'agissant de la production de logements familiaux, les PLAI ne représentent toutefois que 16 %

³¹ 23 % de restructuration : ce taux important correspond au découpage de très grands appartements et aux restructurations de « chambres de bonne ».

³² Entrée sur patrimoine déjà existant, issue de transformation de chambre ou de division de très grands logements.

³³ Flux net inclus : des variations suite à une mise en exploitation après réhabilitation de patrimoine existant.

³⁴ Entrée sur patrimoine déjà existant, issue de transformation de chambre ou de division de très grands logements.

³⁵ Flux net inclus : des variations suite à une mise en exploitation après réhabilitation de patrimoine existant.

des logements financés, contre 39, 5% pour le PLUS et 44,5 % pour le PLS. Cette production globale offre donc des niveaux de loyer trop peu accessibles à la majorité des demandeurs parisiens.

En revanche, le financement des logements-foyers destiné aux populations fragiles ou en grande précarité est réalisé en PLAI en priorité pour les résidences sociales, et les centres d'hébergement d'urgence (CHU). Les résidences étudiantes ont toutes été financées en PLUS.

5.2.2 Réhabilitations

5.2.3 Un effort d'investissement soutenu en matière de réhabilitation

Après la phase de diagnostic technique et de l'évaluation des besoins en 2012, la RIVP rentre dans la phase opérationnelle de remise à niveau du patrimoine qui permettra à horizon 2022 la réhabilitation d'un quart du patrimoine. Les travaux effectués se répartissent en trois catégories : plan climat à Paris, ILM 28 à Paris, et les autres réhabilitations en banlieue. Cet important effort d'investissement est possible grâce aux subventions de la Ville de Paris qui représenteront 21 % du total (ILM 28 et Plan climat). Le reste du budget sera financé à 78,5 % par éco-prêts, PAM, prêts bancaires et par 1,5 % de fonds propres. La contribution du conseil régional d'Île-de-France représente moins de 1 %.

La direction technique planifie les réhabilitations, arbitrée par la direction de la gérance au travers d'un plan pluriannuel. D'après les éléments fournis par l'organisme, la répartition du budget par catégorie et leur niveau de consommation sont les suivantes :

	Budget à juin 2017	Montant facturé	Taux de consommation à fin 2017	Subventions Ville de Paris sur l'ensemble
Plan climat	340 M€	92,6 M€	27 %	70,7 M€
ILM 28	95 M€	13,6 M€	14 %	21 M€
Autres réhabilitation	42 M€	5,4 M€	13 %	Non concerné

- Le plan climat (baisse de l'étiquette énergétique pour atteindre 150 kwh/m² avec un gain moyen de 155 kwh/m²³⁶) : 10 000 logements sont programmés (115 programmes) et 7 585 ont déjà fait l'objet d'une décision de financement de la Ville de Paris. Fin 2017, 3 918 logements étaient réhabilités.
- ILM 28 : 2 836 logements sont programmés (9 programmes) et 1 640 ont déjà fait l'objet d'une décision de financement de la Ville de Paris. Fin 2017, un programme de 146 logements a été livré.
- Autres réhabilitations regroupent 7 programmes situés en banlieue : 1 675 logements sont programmés et 841 ont été traités ou en cours : Créteil Levrière dans le Val-de-Marne - 332 logements livrés ; Aubervilliers les Roses en Seine-Saint-Denis – 132 logements ; Issy-les-Moulineaux Éboué dans les Hauts-de-Seine – 124 logements, Montreuil en Seine-Saint-Denis - 253 logements, sont en cours.

Le plan pluriannuel à horizon 2022, évalué à 477 M€, porte donc sur un programme de plus de 13 000 logements³⁷.

Le coût au logement de ces réhabilitations est important et montre le retard d'entretien d'une partie non négligeable du patrimoine. Il est en moyenne de 35,1 k€/logement pour l'ensemble des réhabilitations. S'agissant du plan climat, le coût au logement est supérieur, il atteint 37,4 k€. Plusieurs programmes, en plus des travaux du Plan Climat s'intègrent dans un programme de réhabilitation globale. En plus des travaux d'isolation thermique, des réfections des réseaux et des créations de ventilation, s'ajoute un ensemble de

³⁶ Baisse de 155 kwh/m² ce qui en moyenne doit correspondre à un gain de 400 €/logement de baisse de charges avec un passage de l'étiquette E à C.

³⁷ Source : plan pluriannuel de travaux : 13 618 logements.

travaux portant sur la mise en conformité électrique, la réfection des salles de bain, l'amélioration de la sécurité incendie, l'accessibilité et la gestion des déchets.

Le coût au logement des premières opérations livrées du Plan climat illustre bien les besoins de ces patrimoines. Le montant investi par la Ville de Paris sous forme de subventions est important.

À titre d'exemple, le coût de la réhabilitation du programme Saint-Charles / 294 logements dans le 15^e s'est élevé à 6,9 M€, ce qui représente un coût moyen au logement de 24 k€. La subvention de la Ville de Paris de 1,9 M€ représente 28 % du coût total de l'opération.

Pour le programme Prairie / 45 logements dans le 20^e, le coût de la réhabilitation s'est élevé à 2,1 M€, ce qui représente un coût au logement de 47,8 k€. La subvention de la Ville de Paris à représente 328 k€, soit 17 % du coût total de l'opération.

Pour le programme les Halles Mondétour / 220 logements dans le 1^{er} arrondissement, le coût de la réhabilitation s'est élevé à 8,4 M€, ce qui représente un coût au logement de 38,2 k€. La subvention de la Ville de Paris à représente 1.7 M€ soit 20 % du coût total de l'opération.

S'agissant du programme de Créteil livré en 2017, le coût au logement est moindre et correspond plus au standard des réhabilitations classiques. Il s'est élevé à 16,5 k€ par logement³⁸.

5.2.3.1 Les restructurations des chambres et autres locaux d'habitation

La société a fait un diagnostic des programmes où les logements ne répondaient pas aux normes de décence. La société est propriétaire de 487 chambres dont 14 mesurent moins de 7 m² et 473 sont supérieures à 7 m², et 322 logements de type L1 à L4 qui ne disposent pas des éléments de confort réglementaire. Fruit de l'histoire, ces chambres ne répondent pas aux normes de décence prévues à l'article 4 du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

Un programme de résorption en quatre volets a été arrêté pour permettre de créer de nouveaux logements et d'apporter le confort nécessaire permettant de répondre aux normes de décence. Chaque année, l'objectif est de réaliser 18 regroupements de chambres de bonne. Cela représente un budget annuel d'environ 1,2 million d'euros. Dans la réalité, 10 à 15 chambres sont ainsi reprises chaque année et maintenues en vacance technique en attendant le départ des autres locataires logés à proximité. En 2017, vingt logements issus des regroupements font partie de la nouvelle offre de logements.

La RIVP précise que ce calendrier, arrêté dans une programmation pluriannuelle, est déterminé par des contraintes fortes de relogement de ménages à caractère très social, nécessitant des solutions sur mesure. L'Agence invite toutefois la RIVP à réfléchir à une accélération du processus, sans mésestimer les difficultés.

La société a fait appel à une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) pour suivre ce dossier. En 2017, la RIVP a identifié 61 locataires pour être enquêtés dans ce cadre.

³⁸ CREP : constat risque d'exposition au plomb.

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

5.3.1 Engagement et suivi des opérations

La RIVP dispose d'un service de maîtrise d'ouvrage interne composé d'une équipe de 4 directeurs, dont un en charge des opérations de réhabilitations lourdes sous la responsabilité du directeur de la construction. Chaque directeur gère ses collaborateurs, entre 4 à 5 chargés d'opération et deux assistantes. Une cellule financière composée de 5 salariés assure le suivi de ce plan de charge très soutenu. Deux autres spécialités sont en cours de recrutement à savoir un chargé de développement et un économiste de la construction. La direction de la construction a formalisé une procédure de maîtrise d'ouvrage.

La programmation des projets est concertée entre la direction de la construction sur l'offre nouvelle et la direction de la gérance, notamment pour les réhabilitations lourdes. Les projets sont globalement menés à termes dans des délais raisonnables au regard des contraintes des sites fortement peuplés et des obligations liées aux contraintes architecturales, environnementales.

L'analyse du calendrier de mise en œuvre des réhabilitations indique une montée en puissance sur les années 2019 et 2020 de l'exécution des programmations sur les 3 catégories de réhabilitations (cf. ci-dessus). Il appartient à l'organisme d'anticiper cette programmation en y affectant les moyens humains nécessaires à sa réalisation dans les délais.

La recherche des opérations se fait par le biais de plusieurs canaux. La majorité des opérations sont apportés par la Ville de Paris dans le cadre des préemptions, puis des désignations de la ville de projets en VEFA ou de réalisations de programmes dans les zones d'aménagement concertées (ZAC). La direction de la construction achète également des parcelles appartenant à l'État ainsi que des achats d'immobiliers ou de terrains à des institutionnels (assurances, post Immobilier...).

La cellule financière participe aux revues de projets plusieurs fois par an en assurant un suivi de l'ensemble des financements, des niveaux de trésorerie et travaille en lien avec le contrôle de gestion.

5.3.2 Analyse d'opérations

Les modes de productions sont variés et l'organisme a fait le choix de privilégier les réalisations en maîtrise d'ouvrage directe. Quatre modes de production ont été identifiés à savoir la construction neuve, la VEFA, l'acquisition-amélioration et la transformation d'usage / restructuration pour le développement des logements familiaux et des foyers-logements. La RIVP cultive ainsi un savoir-faire des projets complexes et innovants.

	Maîtrise d'ouvrage directe ³⁹	VEFA ⁴⁰	Acquisition amélioration ⁴¹	Achat en bloc ⁴²	Restructuration
Logements familiaux	35,2 %	6,5 %	1 %	36,7 %	20,3 %
Foyers-logements	79,2 %	0 %	0 %	8,6 %	12 %

Il est à rappeler que la SEM a développé des projets autres que du logement social familial ou foyers-logements. La direction de la construction a apporté sa contribution à la demande d'équipements collectifs de la Ville de Paris en livrant entre autres, une centaine de commerces, sept crèches, trois écoles

³⁹ MOD : construction de logement par les services internes de l'organisme qui disposent de compétences nécessaires à l'aboutissement des projets.

⁴⁰ VEFA vente en état futur d'achèvement. Mode alternatif de production neuve de logement réalisé par des promoteurs privés.

⁴¹ Acquisition-amélioration : alternative à la construction qui permet de transformer des logements privés en logement social.

⁴² Achat en bloc : achat d'un immeuble à un autre bailleur sans travaux.

polyvalentes, un théâtre, trois pépinières d'entreprises, un centre social ainsi que trois plateaux de bureaux et des locaux pour artisans.

Globalement les opérations financées (logements sociaux) ont reçu en moyenne 25 % de subventions dont 18,5 % en provenance de la Ville de Paris et 4 % de fonds propres. Ce niveau de subvention montre un modèle de financement du logement social à Paris complètement différent du modèle classique observé d'après l'étude HLM en chiffres 2016 issue des données de la DHUP et de l'USH. Le plan de financement moyen se décompose habituellement de 78 % de prêts, 14 % de fonds propres et 9 % de subventions.

L'effort financier de la Ville de Paris est massif. Le niveau de subvention moyen consenti par la ville sur les cinq dernières années, atteint 18,5 %. Des écarts entre certaines années ont été relevés car, en 2012 le niveau de subvention de la Ville de Paris atteignait 24 % sur l'ensemble de la production contre 14,5 % en 2015. Malgré ces conditions de financements favorables, les opérations en moyenne ne s'équilibrent qu'à partir de la 30^e année en flux annuel et dix ans plus tard en résultat cumulé.

Le niveau de fonds propres est néanmoins en progression. À peine à 1 % en 2012, suite au changement de régime (fin des conventions de gestion avec la Ville de Paris), le niveau n'a cessé de progresser, il était de 7,5 % en 2016, mobilisant davantage les ressources de la RIVP. Le niveau de prêts incluant prêt bancaire et CDC est de 65 % (cf. annexe 7.3 *Répartition des financements des opérations entre 2012 et 2016*).

Par ailleurs, les opérations ont bénéficié d'aides indirectes consenties au titre de la décote des baux emphytéotiques capitalisés. Ces baux sont conclus avec la Ville de Paris (cf. § 2.2) pour une durée de 65 ans et portent sur différents produits (immeuble, terrain, lots de copropriété). L'analyse d'un échantillon de 11 opérations⁴³ agréées en 2017 révèle un écart significatif entre l'évaluation de la valeur du bail par le service des « Domaines » et la valeur du bail consenti par la Ville de Paris au bailleur. Le contrôle a fait ressortir une décote pouvant aller de 17 % à 90 % de la valeur économique réelle estimée du bail. La valeur réelle (estimation des domaines) globale des baux consentis s'élève à 39 M€, la Ville de Paris les a cédés pour un montant de 12,9 M€, ce qui équivaut à une aide indirecte de 26 M€. L'aide indirecte au logement qui en découle varie d'un projet à l'autre, allant de 30 k€/logement jusqu'à 425 k€/logement (cf. annexe 7.2 « Échantillon de baux capitalisés en 2017 »).

Le coût moyen de sortie des opérations

Le prix moyen du coût de sortie au m² de SH des opérations réalisées par la RIVP est supérieur à la moyenne constatée sur Paris, s'agissant de la maîtrise d'ouvrage directe. En effet, d'après l'étude réalisée par la CDC en 2014 portant sur le financement des opérations de logements familiaux sur la période 2011-2013, le coût moyen des opérations en maîtrise d'ouvrage directe à Paris s'élevait à 4 000 € HT/m²/SH alors qu'à la RIVP sur la période il s'est élevé à 4 850 €/m². Pour la VEFA qui représente peu d'opérations, le coût moyen se situe à 3 950 €/m²/SH alors qu'il est en moyenne de 4 500 €/m² selon cette même étude.

S'agissant du financement des foyers-logements, le coût moyen au m² de SU demeure logiquement plus élevé : 5 409 €/m² en 2013, 6 522 €/m² en 2014, 5 764 €/m² en 2015 et 5 711 €/m².

Si certains projets livrés présentent des coûts élevés du fait de contraintes architecturales ou d'urbanisme liées à leur emplacement, l'Agence a identifié un échantillon⁴⁴ de programmes les plus chers dont le montant au m² est de l'ordre de 8 000 €/m²/SH. Les principales explications sont, en plus des coûts traditionnels

⁴³ 16 opérations ont été agréées en 2017 selon le mécanisme de décote des baux emphytéotiques ; seules 11 ont pu être analysées au vu des données recueillies.

⁴⁴ L'échantillon : 22 opérations avec des prix supérieur à 6 000 €/m² ou inférieur à 3 200 k€ analysés.

(foncier/construction/honoraires), des frais d'éviction⁴⁵ très importants pouvant atteindre jusqu'à 3,6 M€, le coût des baux capitalisés⁴⁶ qui peuvent atteindre plus de 3 250 €/m² (cf. ci-dessus), et des difficultés techniques au cours du chantier, comme la défaillance d'entreprises ou des reprises complètes de structure ou encore le mauvais rendu des plans qui limite les surfaces habitables. Sur ces opérations, les montants investis et le niveau des aides publiques consenties (directes et indirectes) sont d'un tel niveau que l'opportunité de mener à bien ces projets peut être sujette à caution.

Toutes opérations confondues, les coûts moyens de production à la RIVP se décomposent de la façon suivante : 57 % pour la construction, 35 % pour le foncier, et 8 % pour les honoraires. Le modèle USH est de 63 % pour la construction, 26 % pour le foncier, et 11 % des honoraires. S'agissant des opérations de construction neuve réalisées en bail capitalisé, la charge foncière est moins élevée ; elle représente en moyenne 20 % du coût de l'opération et la construction 67 %.

5.4 MAINTENANCE DU PARC

5.4.1 Entretien du patrimoine

La RIVP a mené depuis 5 ans une politique soutenue de maintenance en vue de procéder à la remise à niveau du patrimoine, dont une partie non négligeable n'avait pas fait l'objet de réhabilitation d'envergure depuis leur mise en service. Pendant cette période, l'organisme a veillé en priorité à sécuriser une partie du patrimoine en les mettant aux normes réglementaires, en étant attentif au fonctionnement des équipements et en mettant en œuvre la stratégie définie dans le PSP au travers de sa déclinaison dans le plan pluriannuel de travaux.

L'entretien du patrimoine de la RIVP est assuré par la direction technique pilotée au siège et placée sous l'autorité de la direction de la gérance. Il est également pris en charge au niveau de chaque DT par les pôles travaux chargés des réhabilitations et des travaux de gros entretien, et par les responsables techniques qui sont au plus près de la remise en état des logements ainsi que des parties communes et extérieures.

La direction technique et du développement durable (DTDD) dispose de spécialistes pour le suivi des équipements techniques (ascenseur et chauffage) et d'outils permettant d'avoir une connaissance en continu et assez fine des caractéristiques techniques⁴⁷ du patrimoine par le biais du logiciel Active 3 D et un outil de suivi de la maintenance des équipements par le biais « d'Isitech » qui communique l'état de fonctionnement, la disponibilité des ascenseurs et des portes de parking. Cet outil en cours de déploiement devrait s'élargir aux contrôles d'accès, et au recensement des installations comme les antennes relais et les immeubles fibrés.

Toutes les interventions (gros entretien et investissement) font l'objet d'une programmation dans le cadre d'un plan de travaux qui se décline en fonction de 3 catégories d'intervention : les opérations en Plan climat, les réhabilitations ILM 28 et les autres opérations de réhabilitations. Ce plan fait l'objet d'un suivi détaillé avec une prévision budgétaire de 2017 à 2022. Les nécessités techniques sont très variées en raison de l'âge des constructions qui va du 18^e siècle à 2017. Il existe par ailleurs des enveloppes budgétaires en fonction des thématiques : travaux de compteurs d'eau, chaudières, chaufferie, sécurité incendie, travaux sur les ascenseurs.

5.4.2 Évolution de l'entretien du patrimoine entre 2012 et 2016

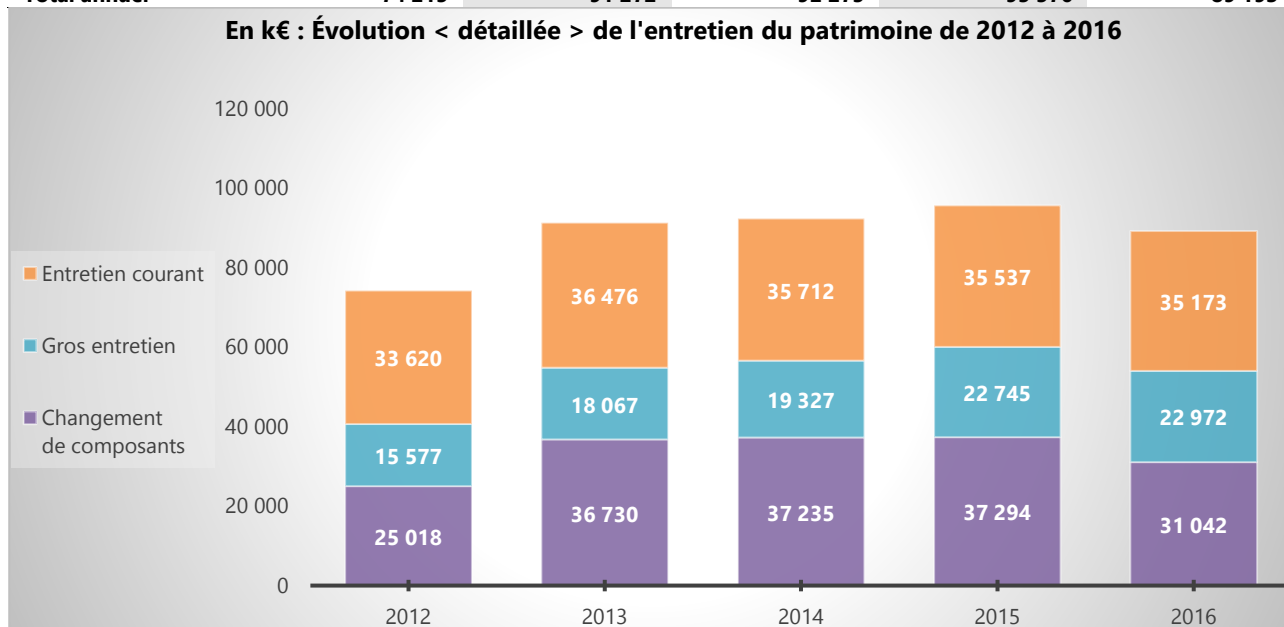
Le niveau d'entretien global a été soutenu sur la période du contrôle.

⁴⁵ Frais d'éviction : indemnités versées à l'ancien gérant d'un local professionnel équivalant au rachat du fonds de commerce.

⁴⁶ Baux capitalisés : bail emphytéotique comptabilisé en actif immobilisé financé par emprunts et amorti sur une longue durée.

⁴⁷ 45 composants techniques sont identifiés. L'outil évoluera pour devenir active 3D web et comprendra 15 composants.

En milliers d'euros (k€)	2012	2013	2014	2015	2016
Entretien courant	33 620	36 476	35 712	35 537	35 173
Gros entretien	15 577	18 067	19 327	22 745	22 972
Changement de composants	25 018	36 730	37 235	37 294	31 042
Total annuel	74 215	91 272	92 275	95 576	89 193



Chaque année, le directeur technique présente le plan de travaux annuel au conseil de concertation locative. La société devra maintenir ce rythme d'entretien afin de poursuivre la mise à niveau des équipements en particulier les chaufferies collectives et l'entretien des réseaux qui doit faire l'objet d'une stratégie technique portant sur le curatif et le préventif.

L'accessibilité et l'adaptabilité du patrimoine

La RIVP a fait réaliser en 2012 un diagnostic technique portant sur l'accessibilité du patrimoine. D'ici 2020, l'objectif de la RIVP est de rendre 40 % du parc accessible conformément à la convention relative à l'accessibilité et l'adaptabilité signée avec la Ville de Paris le 15 janvier 2014 et aux engagements inscrits dans le PLH de la ville. Au moment de la signature de la convention, 14 % des logements étaient accessibles aux personnes handicapées en fauteuil roulant, début 2017 (12 256 logements) le taux s'établissait à 23 %. À noter que 11 642 logements sont accessibles avec une canne. Pour atteindre son objectif, la RIVP s'est engagé à livrer 500 logements neufs accessibles et à rendre accessibles après travaux 1 350 logements en moyenne par an, conformément à la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 relative à l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

S'agissant de l'adaptabilité du patrimoine, l'organisme s'est vu fixer comme objectif d'adapter 3 % de son parc d'ici 2020. Cet objectif se décline par la livraison d'un quota compris entre 5 % et 10 % de logements adaptés dans les constructions neuves, et en livrant 5 % de logements adaptés aux situations de handicap et de mobilité des personnes, dans les opérations de réhabilitations ou d'acquisition-rénovation. Par ailleurs, en moyenne 150 logements sont adaptés à la demande des locataires. Au moment du contrôle, l'adaptabilité des logements se fait à la carte avec l'intervention d'un ergothérapeute pour les locataires de plus de 75 ans ou handicapés.

5.4.3 Exploitation du patrimoine

La direction technique prend en charge l'exploitation tout en assurant la consultation des marchés transversaux d'exploitation ainsi que les différents diagnostics. Elle partage le suivi des différents contrats avec les techniciens de secteur des directions territoriales.

Les marchés des diagnostics réglementaires (DTA, DAPP, DPE et les CREP⁴⁸) ont pour la plupart été renouvelés et ces derniers sont numérisés. Ils sont intégrés dans la gestion électronique des documents (GED) et sont tenus à la disposition des chargés de clientèle en agence chargés de faire signer les contrats de location.

La direction a mis en œuvre dans le cadre du PSP, plusieurs plans thématiques de modernisation ou de sécurisation des équipements afin de contribuer à la remise à niveau du patrimoine : chaufferie, ascenseurs, incendie, radiateurs...

Un plan de modernisation des chaufferies a été arrêté et une programmation définie soit par rapport à l'âge de ces dernières (- 25 ans) soit par rapport aux dépenses effectuées. La société compte 250 chaufferies et depuis 2009, 30 chaufferies ont été modernisées. Le plan de modernisation a pris du retard et les objectifs inscrits dans le précédent PSP ne sont atteints qu'à 30 % (bilan du PSP 2010-2015). Une campagne de changement de radiateurs électriques concernant 3 000 logements a été lancée en 2015 ainsi que le remplacement des ballons d'eau chaude pour une période de trois ans, soit 1 000 radiateurs par an pour un budget de 1 M€.

La RIVP impose un contrat d'entretien des chaudières individuelles à gaz à ses locataires sans accord collectif signé avec les représentants des locataires, en méconnaissance de l'article L. 442-3 du CCH. Les baux d'habitation prévoient la récupération des contrats d'entretien des chaudières. La RIVP précise également que le récapitulatif des charges récupérables validées par le conseil de concertation locative comprend explicitement les charges liées à l'entretien des chaudières individuelles.

L'analyse du contrat d'entretien a mis en évidence plusieurs faiblesses dans son exécution, principalement l'absence de bilans systématiques des trois prestataires sur les niveaux de pénétration dans les logements et la faiblesse du niveau de pénétration de certaines résidences. À la demande de l'Agence, la société a sollicité les trois prestataires titulaires du marché afin d'avoir une lisibilité de la situation par groupe d'immeubles. Il est rappelé que cet entretien obligatoire chaque année a pour but d'éviter les risques d'intoxication au monoxyde de carbone.

Les bilans transmis fin décembre 2017, par les 3 prestataires concernant la période du 1^{er} juillet 2016 au 30 juin 2017 :

	Nombre de chaudières	Entretiens réalisés	Taux de pénétration moyen /groupe
Prestataire 1	2 067	1 826	88 %
Prestataire 2	3 499	2 506	72 %
Prestataire 3	345	261	72 %

Ce bilan présente des taux de pénétration moyen qui restent très dispersés sur l'ensemble du périmètre concerné. Certains groupes d'immeubles ont des taux de pénétration très faibles qui peuvent se situer en dessous des 20 % après deux passages. C'est le cas des programmes suivants : n° 214 588 / 5 rue du Rhin - sur 50 logements, seuls 5 entretiens ont été réalisés ; n° 274 503 / 73 rue de Douville – sur 66 logements, seuls

⁴⁸ DTA : diagnostic technique amiante ; DAPP : diagnostic amiante des parties privatives ; DPE : diagnostic de performance énergétique ; CREP : constat de risque d'exposition au plomb.

10 entretiens ont été réalisés ; n° 214 593/ 1 à 3 cité Aubry - sur 24 logements, seuls 3 entretiens ont été réalisés.

Afin d'améliorer le taux de pénétration, les clauses contractuelles des marchés d'entretien ont donc été revues. En dessous de 80 % de taux de pénétration, une pénalité de 50 € hors taxe par logement sera appliquée chaque année. Il est demandé au titulaire de réaliser un taux de pénétration de 95 % sur 3 ans glissant. Le non-respect de ce taux engendra une pénalité de 300 euros hors taxe par logement.

5.4.4 Sécurité dans le parc

5.4.4.1 La sécurité incendie

La société assure avec rigueur l'entretien et la maintenance des équipements de sécurité incendie. La RIVP a fait réaliser un audit du patrimoine et a défini un plan pluriannuel de travaux programmé sur la période 2014-2020 qui a pour objectif de mettre en sécurité les groupes présentant des non-conformités par rapport à la date de permis de construire et d'apporter des améliorations avec comme référence la réglementation de 1986. 212 programmes sont concernés ce qui représentent 14 915 logements et les travaux programmés (création de désenfumage, d'installation de portes coupe-feu) mobilise une enveloppe budgétaire dédiée de 1,5 M€. Depuis 2014, 62 % du patrimoine concerné a déjà fait l'objet d'une mise aux normes, notamment les patrimoines anciens, en particulier ILM 28. La société entend traiter les 5 744 logements restants (134 groupes) d'ici à 2020.

5.4.4.2 Les ascenseurs

Le patrimoine de la RIVP compte 2 256 ascenseurs dont 2 078 ont été modernisés ou remplacés dans le cadre des travaux de sécurisation prévus pour 2010 et 2014. 178 ont été installés après l'année 2 000. Un cadre technique assure le suivi de la maintenance et la programmation des travaux d'ascenseurs. La société a mis en place un système de surveillance à distance interne « Isitech » qui assure également un suivi de l'état de fonctionnement des portes de parking. Ce système devrait être étendu au contrôle d'accès. Les gardiens effectuent un test de phonie tous les mois. La RIVP est membre fondateur de l'association exigences ascenseurs (AEA) qui regroupe 23 bailleurs sur l'Île-de-France, des personnes qualifiées et un collège de représentants des locataires, elle vise à améliorer les prestations et la réactivité des ascensoristes. Il est à noter que dans le cadre de la mise en place d'une charte graphique pour l'habillage des ascenseurs, 200 cabines sont programmées chaque année pour un coût estimé à 500 k€ à horizon 2020 ainsi que le remplacement de composants.

5.4.4.3 L'amiante

L'organisme a fait réaliser les DTA en 2005 et les a mis à jour en 2013 et 2014. Lors de cette campagne de diagnostics 46 groupes ont été identifiés contenant de l'amiante liste B dégradée. Afin de traiter ces dégradations, un marché de maîtrise d'œuvre a été attribué et deux entreprises sélectionnées pour mener à bien ce plan de travaux. La société a mené une action de sensibilisation auprès des locataires.

Les diagnostics amiante pour les parties privatives n'ont pas été étendus à l'ensemble du patrimoine (articles R. 1334-16 et 1334-29-5 du Code de santé publique).

Les diagnostics amiante partie privative sont réalisés (DAPP) à chaque sortie de locataire. Toutefois, la constitution des DAPP immédiate et généralisée pour les matériaux de la liste A est une obligation depuis le 1^{er} janvier 2013 (arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et au contenu des rapports de repérage). Comme les deux autres principaux bailleurs de la Ville de Paris, la RIVP a choisi de ne pas réaliser les DAPP dans leur globalité.

5.5 AUTRES ACTIVITÉS

5.5.1 Foyers et structures collectives

La RIVP est propriétaire de près de 130 structures d'hébergement dont la gestion est assurée exclusivement par des gestionnaires. Cela représente 7 890 places soit 3 058 équivalent-logements au 1^{er} janvier 2017. Au cours de la période contrôlée, l'organisme a construit et livré 37 structures collectives diversifiées : 12 résidences étudiantes, 16 résidences sociales dont une maison-relai, 7 centres d'hébergement d'urgence, une résidence pour personnes handicapées et vieillissantes et un foyer pour personnes âgées.

La gestion administrative et technique des foyers est performante. Initialement localisée à l'agence centre comme agence, l'activité a été transférée en novembre 2016 au siège de la société au sein de l'agence mise en exploitation (MEE). L'équipe dédiée est composée de 4 salariés dont 2 responsables techniques qui se partagent chacun un secteur géographique et un assistant budgétaire.

Au niveau organisationnel et administratif

L'organisation a été adaptée au développement du parc qui s'est accru de 68 % en 6 ans. La gestion administrative et technique des foyers n'appelle pas de remarque.

Les responsables techniques de secteur réalisent une visite annuelle afin de vérifier le respect par les gestionnaires de leurs obligations, notamment en matière de contrats d'entretien et de maintenance. Chacune de ces visites fait l'objet d'un compte-rendu précisant les obligations de chaque partie en matière de travaux à réaliser. Un suivi budgétaire de la participation pour couverture des travaux de renouvellement des composants et du gros entretien (PCRC) est réalisé avec rigueur.

La vérification du contenu des conventions de location n'appelle pas de remarques. Trois modalités de facturation sont appliquées sous la forme d'un forfait annuel (Cité Universitaire du 14^e), d'un prix au m² (CROUS) ou de redevance classique.

Au niveau du suivi technique

Les travaux réalisés sur le patrimoine sont pour l'essentiel programmés au travers d'un plan pluriannuel qui a évolué en fonction des urgences et des obligations du Plan climat. Un PSP-foyer était en cours d'élaboration au moment du contrôle.

5.5.2 Les autres activités de la RIVP

La direction générale de la RIVP a créé en 2013 une direction du développement et de la gestion immobilière pour les entreprises (DDGIE) afin de structurer l'activité immobilière à destination des pépinières d'entreprise et d'hôtels d'entreprises. La direction compte 17 salariés. Cette direction souhaitée par l'actionnaire majoritaire, a pour objectif d'accompagner les entreprises innovantes au cœur de Paris dans des conditions économiques très favorables.

Début 2017, 900 entreprises sont accueillies, soit plus de 5 000 salariés pour une surface globale d'environ 153 000 m² (938 locaux à usages de bureaux, d'incubateurs, d'hôtels d'entreprises, de locaux d'activité et d'ateliers professionnels). Un quart sont des start-up ou incubateurs (36 000 m²) et deux tiers sont des hôtels d'entreprises qui sont dédiés principalement à l'artisanat et aux PME-PMI. Les loyers sont encadrés et se situent autour de 200 €/m²/HT par an. La RIVP a repris 18 hôtels d'entreprises de la SAGI mais c'est l'activité de pépinières d'entreprise qui est la plus dynamique, permettant l'installation de start-up avec une partie « incubateurs ». En 2016, le chiffre d'affaires de la DDGIE s'est établi à 22,8 M€ (15,3 M€ en 2014). La DDGIE

prévoit de disposer de 24 000 m² de surfaces supplémentaires afin de répondre à la demande croissante des jeunes entreprises.

5.6 CONCLUSION

La politique de développement de l'offre de logements familiaux et de foyers-logements de la RIVP a été dynamique sur la période contrôlée. La société a financé une production plus sociale mais l'offre nouvelle au bénéfice des ménages les plus modestes pourrait être accrue pour compléter l'offre économiquement accessible actuellement proposée par la RIVP. La production de PLS reste à cet égard importante.

S'agissant de l'effort d'entretien, la RIVP dispose d'un ambitieux plan de réhabilitation de son patrimoine notamment le plus énergivore et a entrepris de rattraper un retard pris dans la maintenance. L'entretien du parc est convenablement assuré, mais la société doit préserver les intérêts des locataires en s'assurant que la maintenance des chaudières individuelles, dont elle a pris l'entière charge, soit réalisée dans les délais. La gestion technique des foyers-logements est satisfaisante et n'appelle pas de remarques particulières.

6. TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITÉ

La société dispose de guides de procédures touchant tous les aspects de la comptabilité. Ceux-ci sont régulièrement mis à jour. Placée au sein du Secrétariat Général, l'organisation de la direction comptable et financière n'a pas connu de modification majeure depuis la période du contrôle précédent : elle est toujours composée de trois pôles (construction et investissement, gérance et frais de structure, trésorerie) et comprend en sus de son responsable, 22 comptables, auxquels s'ajoutent les comptables placés dans chacune des trois directions territoriales (5 comptables par DT). La dématérialisation des factures fournisseurs liées à la gestion locative (150 000 factures par an) depuis 2015 a permis de réduire les délais de paiement de manière significative et de sécuriser le circuit facturation (réduction des pertes de factures, rattachement des factures au BC, meilleur suivi des factures). Le délai moyen de paiement mesuré sur les factures d'exploitation en 2016 est de 42,64 jours entre la date de facture et date de paiement. La société procède entre deux à quatre virements par mois selon un planning établi en amont.

Une comptabilité analytique et des domaines comptables distincts permettent de vérifier l'effectivité d'une comptabilité séparée par activité et de pouvoir distinguer le résultat soumis à l'impôt sur les sociétés (IS) du résultat non soumis à l'IS (secteur agréé). Elle permet également de répartir les frais de structure entre les différents utilisateurs (directions et services) et de calculer le coût analytique complet d'une unité locative. Les clés de répartition utilisées (effectifs, surfaces, consommations réelles) n'appellent pas de remarque et sont définies dans l'annexe littéraire.

La société applique la réglementation comptable applicable aux sociétés commerciales et les dispositions comptables du CCH relatives aux SEM immobilières récemment modifiées par le règlement 2015-04 de l'ANC. Les principes du PCG sont respectés. Les règles comptables appliquées et les changements de méthode sont présentés dans l'annexe littéraire. En particulier, en 2013, la société a décidé d'appliquer la méthode préférentielle concernant la comptabilisation des intérêts compensateurs (avis CNC n° 99-A du 5 juillet 1999)⁴⁹.

⁴⁹ Depuis cette date, les remboursements des intérêts compensateurs sont considérés comme des remboursements d'emprunts et non

En 2016, l'application du règlement 2015-04 précité a entraîné un changement de méthode de calcul de la provision pour gros entretien et des dépréciations pour créances douteuses, applicable au 1^{er} janvier 2016.

Les modalités de calcul des dépréciations pour créances douteuses et de la provision pour gros entretien sont conformes à la nouvelle réglementation issue du nouveau règlement ANC précité. Par contre, l'Agence a relevé que ce changement de méthode a eu un impact sur les résultats du secteur fiscalisé et du secteur agréé.

Concernant les créances sur locataires l'impact du changement de méthode comptable a conduit la RIVP à imputer 213 k€ en moins du report à nouveau au titre de l'ajustement de la provision pour dépréciation des créances douteuses portant sur les logements conventionnés et à comptabiliser au compte de résultat une dotation supplémentaire de 485 k€ au titre des logements soumis à l'impôt sur les sociétés. Concernant la provision pour gros entretien, le changement de méthode comptable 2016 entraîne une augmentation de la PGE N-1 de 14 530 k€ dont 9 236 k€ concernant les groupes exonérés d'IS avec un impact sur le report à nouveau, et 5 294 k€ pour les groupes fiscalisés.

Par ailleurs, les contrôles de fiabilité n'ont pas relevé d'irrégularités majeures. L'audit de la fonction comptable montre que celle-ci est bien tenue. La séparation des fonctions ordonnancement / paiement est effective. Le contrôle n'a pas relevé d'écart entre les documents de synthèse (bilan, compte de résultat) et la comptabilité de la SEM tenue sur le progiciel Qualiacc. Des contrôles des rapprochements entre les bases de la comptabilité générale et les logiciels métiers Ulis (gestion locative), Salvia (pour les emprunts), et Gesprojet (pour les constructions) sont effectués régulièrement.

6.2 ANALYSE FINANCIÈRE RÉTROSPECTIVE

L'analyse financière rétrospective a été réalisée sur les exercices 2012 à 2016. Les données sont exprimées soit en k€, soit en M€. Concernant l'analyse de l'exploitation, ne sont prises en compte que les charges non récupérables et les charges récupérables non récupérées pour les logements vacants. Les ratios de la RIVP tirés de son activité logement ont été comparés aux ratios Boléro produits par la DHUP. Pour les besoins du contrôle, d'autres sources de comparaison ont été utilisées comme les notes de conjonctures publiées par la CDC, et accessoirement les dossiers individuels de situation des deux fédérations HLM.

Il s'agit de la 1^{re} analyse financière réalisée après la sortie « du système conventionnel avec la Ville de Paris » en 2011 (cf. § 2.1). La RIVP assure depuis l'exercice 2012 tous les risques d'exploitation, financiers et exceptionnels sur 99 % du patrimoine géré. Au 31 décembre 2016, le domaine propre de la RIVP comptait 52 126 logements (99 % du total des logements gérés) et le domaine AP-HP qui relève encore des anciennes conventions de solde recouvrait 723 logements (soit 1 % seulement du total des logements).

La période contrôlée est marquée par un contexte de taux d'intérêts particulièrement favorable : le taux du livret A auquel la plupart des prêts étaient indexés a connu différentes baisses passant de 2,25 % en 2012 à 0,75 % à partir de 2015. Par ailleurs, les taux du marché se situent également à un niveau historiquement bas ce qui a conduit la société à réaménager sa dette pour 825,2 M€ en 2015 et 250,4 M€ en 2016 et ainsi profiter des opportunités du marché.

Le conventionnement de 4 895 logements libres a modifié le périmètre fiscal de la société se traduisant par des économies d'impôts sur les sociétés (IS). L'application de la réglementation qui en découle, notamment en

plus comme des charges financières. Annulation des intérêts compensateurs inscrits à l'actif du bilan au poste charges à répartir sur plusieurs exercices en diminution du report à nouveau.

matière de loyers (cf. § 3.2.1) et d'occupation, fait donc partie des exigences et des contreparties attendues.

Les paramètres de calcul de la cotisation de base CGLLS (applicables aux loyers d'habitations et foyers) ont été partiellement modifiés suite à l'adoption de la loi de finances 2016, qui a créé le Fonds national des aides à la pierre. Pour alimenter ce fonds, la loi de finances a modifié les paramètres de la cotisation de base. Le taux de cotisation est augmenté à 1,58 % et le Supplément de loyer de solidarité (SLS) est exclu de l'assiette des loyers pour être taxé à part. Son taux de prélèvement est fixé à 85 %.

6.2.1 L'exploitation (toutes activités)

En 2016, le chiffre d'affaires de l'activité d'acquisition, de construction et de gestion de logements sociaux a représenté 82 % du total des produits d'activités. Liée à l'activité locative, les loyers de commerces pour l'essentiel en pieds d'immeubles, ont représenté 8 % des produits d'activités. Les loyers tirés de la location de bureaux et d'immeubles d'activités ont représenté 7 % du total des produits d'activités. En qualité de maître d'ouvrage délégué, la RIVP réalise des équipements publics pour le compte de son actionnaire principal la Ville de Paris. La vente d'équipements publics varie selon les années en fonction des sorties de stocks. En moyenne, sur la période 2012-2016, elle a représenté 3 % du total des produits d'activités.

L'analyse financière de l'activité, point de départ du diagnostic financier, a permis d'apprécier la croissance de la société (chiffre d'affaires qui a augmenté de plus de 10 % en 5 ans, le taux de croissance des logements familiaux est de 5 %) et de mesurer son aptitude à dégager des ressources nécessaires à son développement.

6.2.1.1 Un EBE stable et en légère progression

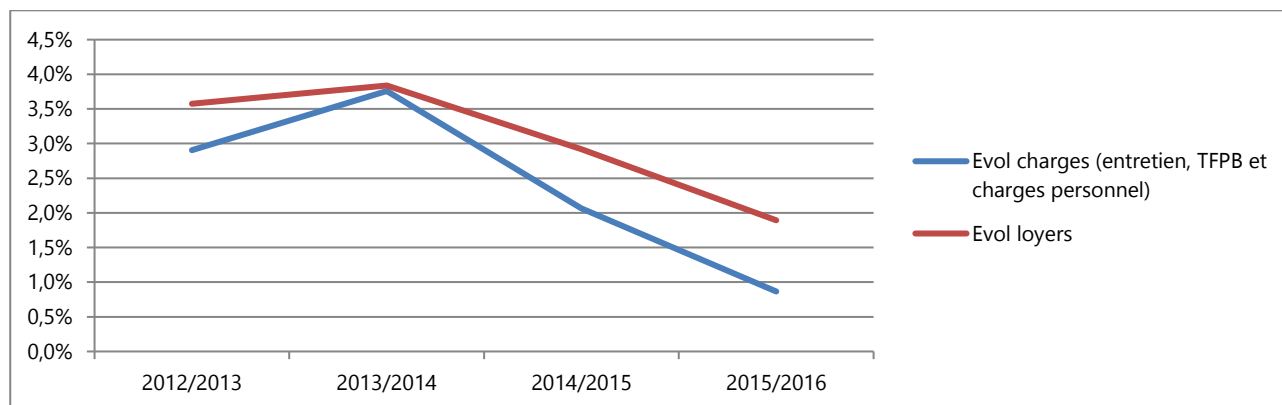
Formation de l'EBE (détail en annexe 7.4)

En k€	2012	2013	2014	2015	2016	% Évolution moyenne annuelle 2012 - 2016
+ Produit total	416 007	435 291	472 762	461 792	470 959	2,51 %
- Coûts de production de la promotion immobilière	-2 190	-7 489	-27 593	-2 645	-2 425	2,06 %
- Achats stockés d'approvisionnements	-385	-413	-382	-352	-359	-1,39 %
- Variation des stocks	0	0	0	0	0	
- Achats non stockés de matières et fournitures	-1 831	-2 003	-1 758	-1 338	-1 850	0,21 %
- Pertes pour défaut de récupération de charges	-770	-2 167	-685	-733	-372	-13,54 %
- Charges de maintenance immobilière	-69 085	-71 868	-75 068	-75 930	-77 023	2,20 %
- Charges de maintenance de structure	-1 004	-1 125	-895	-776	-807	-4,28 %
- Loyers des baux à long terme	-10 225	-12 567	-15 174	-14 555	-14 704	7,54 %
- Autres coûts de gestion NR	-25 094	-24 613	-25 275	-26 280	-26 216	0,88 %
VALEUR AJOUTÉE	305 423	313 045	325 932	339 183	347 202	
+ Subventions d'exploitation	973	825	822	302	962	-0,24 %
- TFPB	-26 022	-25 806	-24 901	-25 521	-25 084	-0,73 %
- Autres impôts, taxes et versements assimilés	-3 840	-3 747	-4 102	-4 271	-11 255	23,99 %
- Impôts, taxes sur rémunérations	-3 304	-4 280	-4 135	-4 246	-4 330	5,56 %
- Salaires et traitements	-45 730	-45 516	-49 080	-50 213	-51 108	2,25 %
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION (EBE)	227 500	234 520	244 536	255 233	256 387	2,42 %

L'excédent brut d'exploitation (EBE) correspond à l'excédent des produits courants sur les charges courantes. C'est la ressource fondamentale de la société qui ne prend en compte ni les produits et charges de nature strictement financière, ni les produits et charges exceptionnels. Il traduit la capacité de la société à dégager une marge au niveau de son activité.

L'EBE calculé selon la méthode du plan comptable général (PCG) a augmenté de 13 % entre 2012 et 2016. Rapporté aux loyers, l'EBE est stable, il représente en moyenne 56 % des loyers sur la même période, taux plus élevé que celui constaté chez les deux autres bailleurs de la Ville de Paris. À titre de comparaison, la note « Perspectives annuelles » de la CDC donne un taux moyen de 51 % pour la période 2011 à 2014. Cette situation résulte du fait que les produits augmentent au même rythme que les charges. Les produits d'exploitation

(principalement les loyers) ont augmenté de 13 % entre 2012 et 2016, tandis que les principaux postes de charges ont connu une augmentation plus modérée. Les charges de personnel ont augmenté de 11 %, les charges d'entretien de 12 % et la TFPB a connu une baisse globale de 4 %.



L'analyse des principales composantes de l'EBE permet d'identifier plus finement les causes de ses évolutions. Le principal élément explicatif est le bon niveau des produits d'exploitation et en particulier les loyers, qui permettent de faire face à des charges dont l'évolution est continue.

Analyse des produits

Variation des produits d'exploitation

En k€	2012	2013	2014	2015	2016	Var. annuelle moyenne	Évol 12/16
Loyers	403 402	417 820	433 857	446 522	454 975	2,44 %	12,8 %
+ Ventes d'immeubles	18 197	0	3 601	35 501	12 178	-7,72 %	-33,1 %
+ Prestations de service	1 464	1 317	2 204	1 469	2 015	6,61 %	37,7 %
+ Gestion d'immeuble pour compte de tiers	1 110	1 119	1 060	1 178	1 120	0,18 %	0,9 %
+ Produits des activités annexes	1 081	1 073	1 185	1 493	1 274	3,34 %	17,8 %
Chiffre d'affaires	425 254	421 329	441 906	486 163	471 563	2,09 %	10,9 %
+ Production immobilisée	6 054	6 495	6 048	6 875	7 448	4,23 %	23,0 %
- Variations de stocks et transferts	-15 300	7 467	24 809	-31 247	-8 052	-12,05 %	-47,4 %
Produit total	416 007	435 291	472 762	461 792	470 959	2,51 %	13,2 %

Entre 2012 et 2016, les produits des activités ont augmenté de 56 M€ avec un taux de croissance annuel de 2,51 % (13,2 % au total).

Les produits d'exploitation sont en hausse grâce à un accroissement de la masse des loyers et la maîtrise des risques locatifs. Entre 2012 et 2016, le parc de logements locatifs s'est accru de 2 596 logements familiaux et de 3 218 logements foyers. Par ailleurs, le nombre de locaux professionnels s'est accru de 645 unités. En termes de chiffre d'affaires, les loyers et redevances foyers constituent la principale ressource d'exploitation de la RIVP.

- Les produits issus des loyers en hausse

Variation des loyers

Loyers en k€	2012	2013	2014	2015	2016	Évol moyenne 2012-2016	Évol 2012- 2016
Logement non conventionné	123 290	117 126	109 787	99 789	100 960	-3,92 %	-18,1 %
Logement conventionné	185 345	200 483	217 083	230 777	233 084	4,69 %	25,8 %
Supplément de Loyer	5 097	5 365	5 910	5 946	5 176	0,31 %	1,5 %
Résidences pour étudiants - Foyers et résidences sociales	18 145	19 858	19 152	20 928	23 255	5,09 %	28,2 %
Loyer parkings	20 232	20 519	20 744	21 123	21 388	1,12 %	5,7 %
Loyers panneaux publicitaires	1 529	1 630	1 610	1 538	1 572	0,55 %	2,8 %
Loyer commerces	31 192	32 825	34 257	35 325	36 066	2,95 %	15,6 %
Loyers locaux d'activités et bureaux	18 084	19 626	24 912	30 715	31 946	12,05 %	76,7 %
Loyers locaux divers	487	388	401	380	1 529	25,68 %	213,6 %
Loyers	403 402	417 820	433 857	446 522	454 975	2,44 %	12,8 %

En 2016, la masse totale des loyers se répartit à 74,6 % pour les loyers des logements familiaux, à 5 % pour les redevances de foyers et résidences sociales, à 5 % pour les parkings et panneaux publicitaires, à 7,9 % pour les commerces et 7,4 % pour les loyers des locaux d'activités et bureaux. Entre 2012 et 2016, les loyers ont augmenté globalement de 12,8 %. Ce sont les loyers des locaux d'activités et bureaux qui ont connu la plus forte augmentation ; il s'agit d'une augmentation en volume essentiellement, l'activité tertiaire s'est développée depuis 2014 avec la création de la direction du développement et de la gestion de l'immobilier d'entreprise (DDGIE) qui, au 1^{er} janvier 2017, gère 18 groupes d'immeubles de bureaux seuls et 16 hôtels d'entreprises. Entre 2014 et 2016, le parc immobilier d'entreprise s'est accru de 645 nouveaux locaux.

Concernant les logements familiaux, le conventionnement progressif de logements libres se traduit par une baisse mécanique des loyers de ces derniers et concomitamment explique l'augmentation des loyers conventionnés (effet prix limité en fonction des augmentations annuelles et effet masse en fonction de l'augmentation du nombre de logements).

Rapportés aux logements, les loyers annuels des logements familiaux sont nettement supérieurs à ceux constatés par les organismes HLM d'Île-de-France y compris le loyer moyen des deux autres bailleurs de la Ville de Paris. En 2016, les loyers annuels des logements représentent 6 482 €/logt, (logements conventionnés 6 101 €/lgt ; logements non conventionnés 6 911 €/lgt). À titre de comparaison, le loyer moyen au logement pour les OPH d'Île-de-France était de 4 100 € en 2015, et de 4 820 € pour les ESH. Le parc de logements non conventionnés représente en 2016, 26 % des logements totaux, ceux-ci procurent 29 % des loyers totaux.

L'augmentation importante des loyers des logements foyers (redevances versées par les gestionnaires) de 28,2 % en 5 ans, s'explique essentiellement par la livraison de 12 résidences étudiantes, 15 résidences sociales, un EPHAD, une résidence santé, une maison-relai et 7 centres d'hébergement d'urgence ce qui représente un accroissement du parc de 3 018 équivalents logements-foyers.

Par ailleurs, caractéristique des bailleurs de la Ville de Paris et de la RIVP en particulier, les loyers des commerces et des locaux d'activités représentent 15 % des loyers quittancés en 2016. Les raisons de leur évolution à la hausse sont expliquées infra.

Les ventes d'équipements collectifs réalisés dans des ZAC en cours d'aménagement au profit de la Ville de Paris oscillent entre 1 % et 7 % du chiffre d'affaires selon les années en revues. Par exemple, il est relevé la cession en 2012 d'un théâtre et d'une crèche réalisés sur le M9C de la ZAC Paris Rive Gauche pour 18,2 M€, la

cession en 2015 de terrains aménagés sur la ZAC Broussais, la cession en 2016 d'une crèche et d'une salle polyvalente sur la ZAC Porte des Lilas et l'Îlot des Mariniers pour 12,2 M€.

Quant aux produits des activités annexes, ils représentent en moyenne annuelle moins de 1 % du chiffre d'affaires.

- Des risques locatifs maîtrisés pour partie

Au vu des données relatives aux impayés et pertes financières liées à la vacance (données fournies par le contrôle de gestion de la société), les risques locatifs sont plutôt maîtrisés pour les logements et les locaux professionnels. Le délai de relocation moyen des logements à moins de 100 jours est supérieur aux normes du secteur HLM d'Île-de-France mais se situe dans la moyenne basse des trois opérateurs HLM de la Ville de Paris. En revanche, les pertes financières concernant la vacance des parkings sont très importantes et représentent en moyenne plus du tiers du quittance total de ces dernières.

Le calcul détaillé des pertes financières dues à la vacance des logements, des emplacements et stationnements et des locaux professionnels figure en annexe 7.5.

L'analyse des données fournies par le contrôle de gestion de la société porte sur les exercices 2012 et 2016. Les pertes financières liées à la vacance des logements (hors indisponibles pour raison techniques) qui viennent minorer le montant des loyers perçus, sont constantes autour de 1,6 % des loyers. Ils se situent en deçà des médianes du secteur HLM (Offices et ESH d'Île-de-France) et des deux autres organismes HLM de la Ville de Paris. En 2016, les pertes financières se montent ainsi à 5 337 k€ et représentent 1,6 % des loyers de la même année. Le délai de relocation moyen des logements à moins de 100 jours⁵⁰ se situe en dessous de celui constaté chez Paris Habitat et au même niveau que celui constaté chez Élogie-SIEMP. En revanche, il reste supérieur à celui constaté chez les bailleurs HLM (offices et ESH) d'Île-de-France.

En dépit des mesures prises comme la création d'un GIE commerces avec les autres bailleurs parisiens, une politique de loyers plus attractive, une ouverture de la commercialisation à l'ensemble des parisiens, des travaux de sécurisation et de valorisation, les pertes financières liées à la vacance des emplacements et stationnements sont particulièrement importantes et représentent en moyenne plus de 40 % des loyers des parkings. En 2016, la vacance financière des parkings s'est élevée à 9 560 k€ pour un quittance total de 22 959 k€ soit une perte totale de 41,6 % du quittance. Problème récurrent chez les bailleurs parisiens, la vacance des emplacements et stationnements fait l'objet à la RIVP d'un suivi régulier au niveau des directions territoriales, et les orientations prises vont dans le sens d'une réduction du nombre d'emplacement notamment au moment des réhabilitations et d'une transformation d'usage (ex DT nord avec la transformation d'un parking souterrain en salle de boxe).

Les pertes financières liées à la vacance des locaux professionnels (bureaux, commerces, et autres locaux professionnels) tendent à se stabiliser (2,4 % des loyers depuis deux ans), malgré la montée en puissance de l'activité traduite par l'augmentation de son chiffre d'affaires (49,7 M€ en 2012 et 69,5 M€ en 2016). Il est à relever que la société a professionnalisé son activité de location tertiaire en créant en 2014 une direction spécialisée (DDGIE).

Les pertes annuelles de loyers pour impayés des logements locatifs sont quant à elles contenues (cf. § 4.4).

⁵⁰ Il s'agit du délai entre la date de congés et la date de remise en location d'un logement.

Analyse des charges décaissables d'exploitation

L'analyse des soldes intermédiaires de gestion de la société sur la période en revue a mis en évidence la maîtrise des principaux postes de charges qui ont augmenté moins vite que les produits. La RIVP présente une structure de charges comparable à celle d'une société HLM. En 2016, l'analyse en structure des charges concourant au calcul de l'EBE a fait ressortir le poids des charges d'entretien et travaux réalisés sur le parc immobilier pour 37 % du total des charges, le poids des charges de personnel pour 26 %, et de la fiscalité immobilière pour 12 %. Le reste étant éclaté sur divers postes de charges, dont les loyers des baux pour 7 %, et les cotisations CGLLS, pour 5 %.

Évolution des charges réelles d'exploitation

	2012	2013	2014	2015	2016	Évol en %
Nombre d'unités locatives (UL)	58 498	58 691	60 137	61 760	62 859	
Charges d'exploitation réelles	189 154	196 835	204 293	207 272	214 993	13,7 %
en % des loyers	46,9 %	47,1 %	47,1 %	46,4 %	47,3 %	
Médiane HLM (source CDC 2016)	49,8 %	48,7 %	49,3 %			
par UL	3 234	3 354	3 397	3 356	3 420	
Médiane HLM (source CDC 2016)	2 269	2 278	2 297			
dont Charges de gestion (frais généraux + charges de personnel)	92 098	96 283	101 461	102 519	110 029	19,5 %
en % des loyers	22,8 %	23,0 %	23,4 %	23,0 %	24,2 %	
Médiane HLM (source CDC 2016)	24,1 %	23,4 %	23,9 %			
par UL	1 574	1 641	1 687	1 660	1 750	
Médiane HLM (source CDC 2016)	1 101	1 096	1 112			
dont Effort de maintenance global	70 949	74 597	77 904	79 115	79 662	12,3 %
en % des loyers	18 %	18 %	18 %	18 %	18 %	
Médiane HLM (source CDC 2016)	15,0 %	14,7 %	15,0 %			
par UL	1 213	1 271	1 295	1 281	1 267	
Médiane HLM (source CDC 2016)	686	688	698			
dont Charges foncières (TFPB + TOM)	26 107	25 955	24 928	25 638	25 302	-3,1 %
en % des loyers	6 %	6 %	6 %	6 %	6 %	
Médiane HLM (source CDC 2016)	10,5 %	10,5 %	10,4 %			
par UL	446	442	415	415	403	
Médiane HLM (source CDC 2016)	553	641	597			
dont Charges de personnel	45 730	45 516	49 094	50 250	51 143	11,8 %
en % des loyers	11 %	11 %	11 %	11 %	11 %	
par UL	782	776	816	814	814	

Les charges de gestion ont atteint 110 029 k€ en 2016. Elles comprennent les achats stockés et non stockés de matières et fournitures pour 2 209 k€, les frais généraux pour 41 310 k€ (dont 14 704 k€ au titre des loyers des baux), les impôts et taxes hors impôts immobiliers pour 15 367 k€ (dont 8 787 k€ de cotisations CGLLS et 5 077 k€ de taxes sur les salaires), et les charges de personnel pour 51 143 k€. Elles ont connu une hausse de 19,5 % en 5 ans et de 3,6 % en moyenne par an. En 2016, le coût moyen par unité locative ressort à 1 750 € et 24,2 % des loyers. La médiane HLM 2014 calculée par la CDC était de 23,9 % des loyers et 1 112 €/lgt.

Les charges de personnel qui ont atteint 51 143 k€ en 2016, représente 24 % des dépenses réelles décaissables d'exploitation et ont progressé de 11,8 % en 5 ans et de 2,3 % en moyenne par an (cf. § 2.3.3.3). Le coût moyen par unité locative en 2016 ressort à 814 € et 11 % des loyers. Ces charges ont toutefois progressé moins vite que la valeur ajoutée qui a progressé de 13,5 %. En 2016, les charges de personnel représentaient 15 % de la valeur ajoutée et 11 % du chiffre d'affaires (chiffre stable sur la période).

Évolution des charges de personnel rapporté au chiffre d'affaires

En k€	2012	2013	2014	2015	2016	Évolution en %
Rem + charges social	45 456	44 904	48 541	49 318	50 291	10,6 %
Personnel intérimaire	273	612	553	932	852	211,6 %
Total charges de personnel	45 730	45 516	49 094	50 250	51 143	11,8 %
Valeur ajoutée (VA)	303 559	310 317	323 111	336 034	344 599	13,5 %
Charges Personnel / VA	15 %	15 %	15 %	15 %	15 %	-1,5 %
Chiffre d'affaires	425 254	421 329	441 906	486 163	471 563	10,9 %
Charges Personnel / CA	11 %	11 %	11 %	10 %	11 %	0,9 %

La fiscalité immobilière comprend les taxes foncières sur les propriétés bâties (TFPB), la taxe d'ordure ménagère et la taxe de balayage. Ces taxes ont atteint 25 302 k€ en 2016, soit 12 % des dépenses réelles décaissables d'exploitation et ont connu une baisse de 3,1 % en 5 ans. En 2016, le coût moyen par unité locative ressort à 403 €/lgt et 6 % des loyers. La médiane HLM 2014 calculée par la CDC était de 10,5 % des loyers et 597 €/lgt.

Les charges d'entretien et de maintenance du parc immobilier contiennent les travaux d'entretien et de réparations courants engagés sur contrats et hors contrats, ainsi que les dépenses de gros entretien. Elles ont atteint 79 662 k€ en 2016, soit 37 % des dépenses réelles décaissables d'exploitation ce qui constitue une progression de 12,3 % en 5 ans et de 2,3 % en moyenne par an. Le coût moyen par unité locative en 2016 ressort à 1 267 € et 18 % des loyers. La médiane HLM 2014 calculée par la CDC était de 15,0 % des loyers et 698 €/lgt. L'effort de maintenance consacré au logement en termes d'entretien apparaît en effet très significatif (cf. § 5.4.2).

6.2.1.2 Une capacité d'autofinancement (CAF) et un autofinancement net en hausse

En k€	2012	2013	2014	2015	2016	Évolution moyenne 2012-2016
EBE	227 500	234 520	244 536	255 233	256 387	2,42 %
+ Autres produits de gestion courante	809	2 105	2 613	1 618	1 125	6,83 %
- Autres charges d'exploitation	-3 203	-2 476	-2 987	-3 107	-2 255	-6,78 %
- Pertes sur créances irrécouvrables	-989	-1 344	-1 887	-1 189	-1 972	14,81 %
+ Rem nette de la trésorerie disponible	2 962	1 933	2 679	1 695	1 778	-9,71 %
- Frais financiers locatifs	-88 400	-87 280	-78 610	-67 803	66 554	-5,52 %
- Autres charges financières	-3 809	-	-	-	-	-100,00 %
+ Résultat exceptionnel réel	1 661	3 292	2 261	19 619	4 780	23,54 %
- Participation	-2 822	-2 928	-2 052	-1 925	2 353	-3,57 %
- IS	-9 360	-10 541	-11 083	-13 174	-9 137	-0,48 %
= CAF brute PCG	124 348	137 283	155 470	190 968	181 799	7,89 %
En % produit d'activité	30 %	32 %	33 %	41 %	39 %	
- Remboursement en capital des emprunts	-107 485	-114 691	-125 155	-135 328	-132 735	
= Autofinancement net HLM	16 863	22 592	30 315	55 640	49 064	22,61 %
En % chiffre d'affaires	4 %	5 %	7 %	11 %	10 %	
En % des loyers	4 %	5 %	7 %	12 %	11 %	

La capacité d'autofinancement brute, c'est-à-dire l'excédent brut d'exploitation diminué du montant des intérêts d'emprunt et corrigé des produits financiers et autres charges financières ainsi que des produits et des charges exceptionnels, représente l'épargne que la société est susceptible de dégager lors d'un exercice donné.

La RIVP a dégagé une capacité d'autofinancement positive au cours de la période sous revue, laquelle s'est constamment accrue pour atteindre en moyenne 35 % du chiffre d'affaires. En 2016, la capacité d'autofinancement (CAF) brute ressort à 181,8 M€, en 2016, soit 39 % du chiffre d'affaires. Cet indicateur est en nette progression, renforcé ces deux dernières années par les produits exceptionnels. Hors éléments exceptionnels, il se situerait autour de 34 % du chiffre d'affaires. Ainsi, la bonne tenue de la capacité

d'autofinancement brute s'explique par le cumul de l'augmentation susmentionnée de l'excédent brut de fonctionnement, de la baisse des charges d'intérêts et par l'existence de produits exceptionnels⁵¹.

Les charges financières, intérêts compensateurs inclus, sont constituées pour l'essentiel d'intérêts locatifs, qui malgré une baisse de 28 % en 5 ans, demeurent supérieures aux ratios référents des organismes HLM d'Île-de-France tant en % des loyers qu'en € par logement. En 2016, les charges d'intérêt de la dette locative s'établissaient à 55 012 k€ ce qui représentaient 1 440 €/lgt et 15,9 % des loyers. Par comparaison, la médiane ÎdF 2015 était de 400 €/lgt et 8,53 % des loyers pour les OPH et de 13,19 % des loyers et 690 €/lgt pour les ESH. Les autres charges financières sont constituées du coût de la dette des locaux administratifs et des locaux d'activités.

Les produits financiers s'établissent à 1,7 M€ en 2016, soit 0,4 % des loyers et 33 € par logement familial géré. Ils sont inférieurs aux ratios référents des organismes HLM d'Île-de-France, tant au regard de la masse des loyers que du patrimoine en gestion.

En 2014, 2015 et 2016, les résultats exceptionnels⁵² réels apportent un surplus de CAF brute de un point en moyenne et de 4 points en 2015. Ils sont principalement constitués des dégrèvements de TFPB (pour travaux plan climat, et travaux d'accessibilité handicap).

Après remboursement du capital de la dette (voir analyse détaillée de l'encours ci-dessous), l'autofinancement net, c'est-à-dire le financement disponible pour les investissements, s'est fortement amélioré pour se situer depuis 3 ans au niveau médian des organismes HLM. En 2016, il atteint 49 064 k€ soit 11 % des loyers, niveau proche des médianes du secteur HLM (12,65 % du CA pour les OPH et 11,07 % pour les ESH en 2015).

L'amortissement des emprunts représente 73 % de la CAF en 2016, soit un niveau nettement plus favorable que ceux de 2012 (86 %). L'augmentation de la CAF plus importante que celle des annuités en capital explique la situation.

Évolution de l'annuité de la dette

ANNUITÉ DE LA DETTE en k€	2012	2013	2014	2015	2016	% Évolution 2012-2016
Intérêts de la dette	92 208	90 552	82 102	67 803	66 554	-27,8 %
Amortissement du capital	106 821	114 642	126 374	131 882	133 227	24,7 %
Annuité	199 029	205 194	208 476	199 685	199 781	0,4 %
Loyers	403 402	417 820	433 857	446 522	454 975	12,8 %
Nombre de logements	55 947	57 004	58 230	59 784	60 700	8,5 %
Capitaux restants dus	2 769 602	2 851 270	3 012 949	3 161 919	3 200 165	15,5 %
Annuité / loyers	49 %	49 %	48 %	45 %	44 %	-11,0 %
Annuité / logement	3 557	3 600	3 580	3 340	3 291	-7,5 %
Remboursement dette en capital / CAF en %	83,4 %	83,5 %	81,3 %	69,1 %	73,3 %	-12,1 %
Taux d'intérêt moyen de la dette	3,3 %	3,2 %	2,7 %	2,1 %	2,1 %	-37,5 %

Comme les deux autres principaux bailleurs sociaux de la Ville de Paris, la RIVP a profité de la baisse des taux d'intérêts pour réaménager une partie de son encours en transformant livret A contre taux fixe ou livret A contre inflation avec swap taux fixe. Cette gestion active de la dette associée à la baisse du taux du Livret A (taux historiquement bas) a permis à la société de réduire ses frais financiers et se couvrir contre une hausse du taux du livret A supérieure à l'inflation. La part des loyers consacrée au paiement des annuités de la dette a ainsi diminué de 5 % en 5 ans passant de 49 % en 2012 à 44 % en 2016.

⁵¹ Constitués principalement par les dégrèvements de TFPB

⁵² Hors produits et charges calculés.

Toutefois, les annuités calculées conformément à la méthode Boléro demeurent comparativement aux organismes HLM d'Île-de-France (médiane OPH et médiane ESH IDF) très élevés. L'annuité 2016 de 199 781 k€ représentent 3 291 €/lgt, niveaux très supérieur aux ratios Boléro (B7) de 1 360 € au logement pour les OPH et de 2 331 € au logement pour les ESH.

Le taux d'intérêt moyen de la dette (pour l'essentielle locative), y compris à caractère relais, est limité à 2,1 % en 2016, en repli par rapport aux exercices précédents. Les conditions favorables d'emprunt ont contribué à diminuer la part des intérêts, qui a été en partie compensée par la hausse des remboursements en capital conformément au mécanisme de double révisabilité applicable à la plupart des emprunts conclus avec la Caisse des Dépôts (CDC).

Plusieurs opérations de réaménagement de la dette ont eu lieu entre 2012 et 2016. Ces opérations ont portées sur la transformation de l'encours à taux révisables (essentiellement livret A) en taux fixe en prévision de la remontée des taux d'intérêts. À l'issue de ces opérations, la répartition de l'encours est plus diversifiée, 54,41 % à taux fixe contre 45 % à taux révisable (livret A 32,24 %, inflation 13,11 %).

Répartition de l'encours de la dette par type de taux en M€ au 31 décembre 2016

	TOTAL	%	Couverture	Avant réaménagement	%	Réaménagement		
EURIBOR	44,4 M€	1,39 %	-36,4 M€	8,1 M€	0,25 %	8,1 M€	0,25 %	
LIVRET A + LEP	1 196,8 M€	37,40 %	-110 M€	1 086,8 M€	33,96 %	-55,3 M€	1 031,6 M€	32,24 %
INFLATION	613,8 M€	19,18 %	-194,4 M€	419,4 M€	13,11 %		419,4 M€	13,11 %
TAUX FIXE, Taux Fixe	1 345,1 M€	42,03 %	-340,8 M€	1 685,9 M€	52,68 %	55,3 M€	1 741,1 M€	54,41 %
TOTAL GÉNÉRAL	3 200,2 M€	100 %		3 200,2 M€	100 %		3 200,2 M€	100 %

Au 31 décembre 2016, le montant net de la dette est de 3 200,2 M€. Avant réaménagement livret A, l'encours était constitué à hauteur de 42,03 % à taux fixe, 56,6 % Livret A + Inflation et à 1,4 % monétaire. Après réaménagement, l'encours se répartit à 54,41 % à taux fixe, livret A et inflation à 45,34 % et Monétaire 0,25 %.

6.2.1.3 Analyse de la rentabilité d'exploitation du secteur agréé (annexe 7.7)

La rentabilité d'exploitation du secteur agréé (activité logements locatifs sociaux conventionnés exonérée d'impôt sur les sociétés) mesurée sur les exercices 2015 et 2016 suit la même tendance que celle relative à l'ensemble des activités. L'EBE d'un bon niveau favorisé par des loyers élevés, permet de couvrir les remboursements d'emprunts (charges financières et capital), ce qui procure à la société un autofinancement net proche des standards du secteur HLM.

- L'EBE se maintient à bon niveau

Le contrôle a relevé que même si les charges sont importantes au regard des médianes Boléro, leurs évolutions sur la période ont été contenues, et le dynamisme des produits explique en grande partie l'augmentation de l'EBE sur la période de 16 %. En structure, l'EBE représente 57 % des loyers en 2015 et 56 % en 2016, et plus de trois fois les charges financières (365 % en 2015 et 351 % en 2016). À titre de comparaison, la note « perspectives annuelles » de la CDC donne un taux moyen de 51 % pour la période 2011-2014.

Les produits d'exploitation permettent de faire face aux charges réelles d'exploitation. En 2015 et 2016, les loyers annuels moyens au logement ressortent respectivement à 6 101 € et 6 101 €. Ils se situent très nettement au-dessus des ratios « Boléro » 2015 correspondant de 4 100 € pour les OPH et 4 833 € pour les ESH.

En 2016, les charges d'entretien et travaux réalisés sur le parc immobilier ont représenté 36 % des charges d'exploitation, les charges de personnel 28 %, et la fiscalité immobilière, 11 %. Le reste étant éclaté sur divers postes de charges, dont les loyers des baux pour 7 %, et les cotisations CGLLS, pour 5 %.

Analyse comparative des données de la RIVP avec les médianes Boléro et les médianes calculées par la CDC sur le secteur agréé

	2015	2016	Évolution en %
Nombre d'unités locatives (UL)	37 825	38 202	
Charges d'exploitation réelles	134 342 035,06	161 992 257,44	
en % des loyers	46,2 %	47,0 %	
Médiane HLM (source CDC 2014)	49,3 %		
par UL	3 552	4 240	
Médiane HLM (source CDC 2014)	2 297		
dont Charges de gestion	66 302 189,13	84 391 518,03	27,3 %
en % des loyers	22,8 %	24,5 %	
Médiane HLM (source CDC)	23,9 %		
par UL	1 753	2 209	
Médiane HLM (source CDC)	1 112		
dont Effort de maintenance	51 228 237,99	58 206 280,65	13,6 %
en % des loyers	18 %	17 %	
Médiane HLM (source CDC)	15,0 %		
par UL	1 354	1 524	
Médiane HLM (source CDC)	698		
dont Charges foncières (TFPB)	15 546 009	17 165 056	10,4 %
en % des loyers	5 %	5 %	
Médiane HLM (source CDC)	10,4 %		
par UL	411	449	
Médiane HLM (source CDC)	597		
dont Charges de personnel	39 037 559	44 978 055	15,2 %
en % des loyers	13 %	13 %	
Médiane HLM (source Boléro)	14,7 %		
par UL	1 032	1 177	
Médiane HLM (source Boléro)	765		

Les charges de gestion calculées selon la méthode CDC ont atteint 84 392 k€ en 2016. Elles comprennent les achats stockés et non stockés de matières et fournitures pour 1 292 k€, les frais généraux pour 30 214 k€ (dont 10 349 k€ au titre des loyers des baux), les impôts et taxes hors impôts immobiliers pour 10 349 k€ (dont 8 787 k€ de cotisations CGLLS), et les charges de personnel pour 42 954 k€. En 2016, le coût moyen par unité locative ressort à 2 209 € et 24,5 % des loyers. La médiane HLM 2014 calculée par la CDC était de 23,9 % des loyers et 1 112 €/lgt.

Les charges de personnel, qui ont atteint 44 978 k€ en 2016, représentent 28 % des dépenses réelles décaissables d'exploitation. Le coût moyen par unité locative en 2016 ressort à 1 177 € et 13 % des loyers.

Les taxes foncières sur les propriétés bâties (TFPB) ont atteint 17 165 k€ en 2016, soit 11 % des dépenses réelles décaissables d'exploitation. En 2016, le coût moyen par unité locative ressort à 449 € et 5 % des loyers. La médiane HLM calculée par la CDC était de 10,5 % des loyers en 2014 et 597 €/lgt.

Les charges d'entretien et de maintenance du parc immobilier (entretien courant + gros entretien) ont atteint 57 913 k€ en 2016, soit 36 % des dépenses réelles décaissables d'exploitation. Le coût moyen par unité locative en 2016 ressort à 1 524 € et 17 % des loyers. La médiane HLM calculée par la CDC était de 15,0 % des loyers en 2014 et 698 €/lgt.

- Analyse des coûts de gestion (méthode Boléro)

Le calcul des coûts de gestion a fait l'objet de plusieurs retraitements pour assurer une comparabilité avec les ratios Boléro utilisés par la profession. Notamment, ont été soustraits du calcul des coûts de gestion, les loyers des baux emphytéotiques considérés comme des amortissements financiers. Compte tenu de ces retraitements, les coûts de gestion s'élèvent respectivement pour 2015 et 2016 à 1 477 €/lgt et 1 806 €/lgt. Le coût de gestion 2016 de 68 978 k€ est composé de 49 978 k€ de charges de personnel (65 %), de 13 651 k€ de frais généraux corrigés des loyers des baux emphytéotiques (35 %), et de 10 348 k€ d'impôts et taxes hors

TFPB (dont 10 349 k€ de cotisations CGLLS). À titre de comparaison, en 2015, la médiane Boléro correspondant (B6) était de 1 430 €/lgt pour les offices et de 1 526 €/lgt pour les ESH.

Entre 2015 et 2016, l'augmentation de la cotisation CGLLS (versement de 80 % du SLS) explique en grande partie l'augmentation des coûts de gestion de 23,4 %, passant de 55,9 M€ à 68,9 M€ (+15,2 % pour les charges de personnel, +203 % pour les charges fiscales, et 1,6 % pour les frais généraux).

Les frais généraux non récupérables, calculés selon la méthode Boléro, sont restés assez stables en 2 ans. En 2016, ces charges représentaient 355 € par logement géré (357 € en 2015). Les frais généraux sont composés pour 32 % par les honoraires et frais actes contentieux, pour 17 % par les charges de copropriété et pertes charges locaux vacants, pour 14 % par les loyers des locations immobilières et loyers des locations mobilières et pour 7 % par les assurances.

Les impôts et taxes (hors TFPB et taxes sur les salaires) qui comprennent les cotisations CGLLS ont fortement progressé entre 2015 et 2016 en raison de l'augmentation des cotisations CGLLS. En effet, en 2016, les cotisations à la CGLLS, qui s'élèvent à 8,4 M€, représentent 1,4 % des loyers et 17,2 % de l'autofinancement courant HLM. Cette charge exogène incompressible s'est accrue au cours des dernières années, où elle est passée de 52 € par logement familial en propriété en 2015 à 219 € en 2016. Il y a plusieurs explications à cette augmentation :

- La réforme de la cotisation de base en 2015, avec une augmentation du taux de taxation du SLS qui passe de 1,58 % à 85 % ; cette évolution est indépendante de la politique menée par la société.
- La hausse de la cotisation additionnelle dont la part variable est assise sur l'autofinancement locatif. L'amélioration de l'autofinancement net a directement concouru à impacter cette hausse.

En 2016, les coûts internes portés au coût des opérations d'investissement au titre de la production immobilisée minorent les coûts de gestion de 6,6 M€.

- Les charges de maintenance sont élevées

Les charges de maintenance non récupérables (entretien courant + gros entretien) rapportées au nombre de logements gérés sont très nettement supérieures aux médianes des OPH et des ESH d'Île-de-France, traduisant la politique de rattrapage engagée par la RIVP (cf. § 5.4.1). En 2016, les dépenses correspondantes se sont élevées à 58,2 M€ (29 M€ d'entretien courant et 29,2 M€ de gros entretien), ramenant le ratio au logement à 1 524 € soit 55 % au-dessus de la médiane ESH d'Île-de-France 2015 de 698 €. En moyenne, ces charges représentent 35 % des dépenses réelles d'exploitation de l'exercice.

- La capacité d'autofinancement (CAF) et l'autofinancement net de l'activité agréée (annexe 7.8) se situent à un niveau élevé

Le contrôle a relevé que la RIVP a dégagé sur son activité agréée une capacité d'autofinancement positive, qui représente 41 % des loyers en 2016. La capacité d'autofinancement est en progression en raison de la hausse de l'EBE susmentionnée et l'augmentation des dégrèvements de TFPB obtenus. Hors éléments exceptionnels, la CAF se situe à 40 % des loyers en 2016.

Les charges financières, intérêts compensateurs inclus, sont constituées pour l'essentiel d'intérêts locatifs, qui malgré une baisse du taux de livret A demeurent supérieures aux ratios référents des organismes HLM d'Île-de-France tant en % des loyers qu'en € par logement. En 2016, les charges d'intérêt de la dette locative s'établissaient à 55 012 k€ ce qui représentaient 1 440 €/lgt et 15,9 % des loyers. Par comparaison, la médiane ÎdF 2015 était de 400 €/lgt et 8,53 % des loyers pour les OPH et de 13,19 % des loyers et 690 €/lgt pour les ESH. Les autres charges financières sont constituées du coût de la dette des locaux administratifs.

Les produits financiers s'établissent à 1 732 k€ en 2016, soit 0,5 % des loyers et 45 € par logement familial géré. Ils sont inférieurs aux ratios référents des organismes HLM d'Île-de-France, tant au regard de la masse des loyers que du patrimoine en gestion.

En 2015 et 2016, les résultats exceptionnels⁵³ réels apportent un surplus de CAF brute de un point. Ils sont principalement constitués des dégrèvements TFPB (pour travaux plan climat, et travaux d'accessibilité handicap).

Après remboursement du capital de la dette de 90 476 k€ (voir analyse détaillée infra), la capacité d'autofinancement nette disponible, c'est-à-dire le financement disponible pour les investissements, atteint 52 131 k€ en 2016 (34 389 k€ en 2015) ce qui représente une épargne nette de 15 % des loyers (12 % en 2015), niveau proche des médianes du secteur HLM (12,65 % du CA pour les OPH et 11,07 % pour les ESH en 2015).

L'amortissement des emprunts représente 63 % de la CAF en 2016, soit un niveau nettement plus favorable que ceux de 2015 (72 %). L'augmentation de la CAF plus importante que celle des annuités en capital explique la situation.

La CAF et l'autofinancement net de l'activité agréée se maintiennent donc à un haut niveau en 2015 et 2016.

6.2.2 L'analyse de la structure financière

Entre 2012 et 2016, la structure financière de la RIVP s'est améliorée grâce au renforcement des fonds propres alimentés par l'autofinancement dégagé qui a permis d'accompagner la croissance des investissements et d'améliorer l'autonomie financière.

Historiquement, la société s'est développée sous le régime des conventions de gestion avec la Ville de Paris. Ce modèle économique ne permettait pas à la société de se constituer une épargne pour autofinancer ses investissements ; les résultats étaient reversés aux mandants, et le résultat propre constitué essentiellement par la rémunération en qualité de mandataire était en partie reversé aux actionnaires sous forme de dividendes. Depuis 2012, le changement de modèle économique, a permis à la société de se dégager de l'autofinancement. Les résultats épargnés (après versement des dividendes uniquement sur le résultat fiscalisé), permettent d'apporter des fonds propres dans le financement des investissements et de réduire la part d'emprunt.

L'analyse fonctionnelle du bilan comptable a pour objectif de vérifier que les ressources détenues à long terme financent au moins l'actif immobilisé, que le cycle d'exploitation dégage une ressource en fonds de roulement (ou que, dans le cadre contraire, le besoin en fonds de roulement soit financé par l'excédent des ressources à long terme sur les biens durables), et que la situation de trésorerie soit positive.

⁵³ Hors produits et charges calculés.

Bilan fonctionnel de 2012 à 2016

RIVP en k€	2 012	2 013	2 014	2 015	2 016
CAPITAUX PROPRES (+)	1 277 611	1 422 342	1 519 298	1 597 732	1 647 180
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (+)	60 763	54 285	58 303	62 044	80 251
<i>dont PGR</i>	55 596	45 995	49 164	52 420	68 180
AMORT. ET PROVISIONS (d'Actifs immobilisés) (+)	1 728 078	1 837 703	2 025 673	2 141 487	2 285 881
DETTES FINANCIERES (+)	2 839 129	2 918 390	3 079 441	3 210 633	3 249 175
ACTIF IMMOBILISÉ BRUT (-)	-5 722 145	-6 122 546	-6 443 263	-6 804 829	-7 073 454
Fonds de Roulement Net Global (A)	183 436	110 174	239 452	207 066	189 034
STOCKS (Toutes natures) (+)	4 296	11 763	39 379	8 133	149
<i>dont Accession</i>	4 296	11 763	39 379	8 133	149
AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION (+)	84 118	86 826	96 166	106 709	96 035
PROVISIONS D'ACTIF CIRCULANT (-)	-13 364	-14 137	-14 685	-17 623	-20 043
DETTES D'EXPLOITATION (-)	-73 184	-110 314	-112 601	-102 357	-103 290
Besoin (+) ou Ressource (-) en F.R. d'Exploitation (B)	1 866	-25 862	8 259	-5 138	-27 150
CRÉANCES DIVERSES (+)	214 700	245 033	250 301	256 058	248 110
DETTES DIVERSES (-)	-174 978	-153 590	-148 563	-134 880	-126 262
Besoin (+) ou Ressource (-) en F.R. Hors Exploitation (C)	39 722	91 443	101 738	121 178	121 848
Besoin (+) ou Ressource (-) en Fonds de Roulement (D = B+C)	41 589	65 581	109 997	116 040	94 698
TRÉSORERIE NETTE (A - D)	141 848	44 593	129 455	91 027	94 336
Ajouter Concours bancaires Passif (C/519)	636	92 040	5 592	49 406	46 648
Trésorerie du Bilan Actif	142 483	136 632	135 047	140 433	140 984

L'analyse du bilan fonctionnel et des ratios de structure montrent que la structure financière s'est renforcée en 5 ans. Les grands équilibres bilanciaux sont respectés, le fonds de roulement net global (FRNG) positif chaque année couvre le besoin en fonds de roulement ce qui permet à la société de disposer d'une trésorerie libre de tous emploi. Le renforcement des capitaux propres fait diminuer le poids de l'endettement, ce qui améliore l'autonomie financière. Sur la période, les capitaux propres ont augmenté de 29 %, chiffre supérieur à l'augmentation des emprunts de 18 %.

Le fonds de roulement net global (FRNG)

Le fonds de roulement net global (FRNG) représente l'excédent des ressources permanentes sur les emplois stables. Il assure le financement du besoin en fonds de roulement. Le FRNG a augmenté de 5 598 k€ en 5 ans et il est positif chaque année. L'organisme respecte donc les grands équilibres financiers. Dans le même temps, le BFR a augmenté de 53 110 k€ en raison principalement des subventions en attente d'encaissement dans une période marquée par des investissements importants. Cela a pour conséquence arithmétique de diminuer la trésorerie nette de 47 512 k€, qui reste tout de même à un niveau confortable autour de 100 M€.

Le fonds de roulement net global (FRNG) de 189 034 k€ en 2016 se situe à un niveau proche des médianes HLM. Il représente 2,8 mois de dépenses moyennes et 3 580 €/lgt pour une médiane 2015 des OPH de 4 mois et de 3,46 mois pour les ESH. La hausse du FRNG s'explique tout d'abord, par le renforcement des capitaux propres (239 210 k€ de résultats cumulés dont 8 880 k€ redistribués aux actionnaires) et ensuite par un recours équilibré aux emprunts pour financer les opérations en cours (sachant que le taux de subvention des opérations de construction et d'amélioration du patrimoine des opérateurs HLM de la Ville de Paris est très supérieur à celui des autres organismes HLM ; cf. § 5.3.2).

Les capitaux propres couvrent en moyenne 30 % des immobilisations (chiffre inférieur à celui observé par la note de conjoncture de la CDC de 2016 qui fixait la médiane des OLS à 37 %), mais les ressources permanentes (capitaux propres + amortissements et provisions + les dettes financières) financent la totalité des immobilisations et le besoin en fond de roulement (BFR).

Autonomie financière de la société

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Capitaux propres	1 277 611	1 422 342	1 519 298	1 597 732	1 647 180
Provisions pour risques et charges	60 763	54 285	58 303	62 044	80 251
Amortissements et provisions pour dépréciation de l'actif immobilisé	1 728 078	1 837 703	2 025 673	2 141 487	2 285 881
Ressources internes (A)	3 066 452	3 314 329	3 603 274	3 801 263	4 013 313
Dettes financières (B)	2 627 119	2 714 638	2 877 902	3 021 487	3 059 181
Ressources permanentes (A+B)	5 693 571	6 028 967	6 481 176	6 822 749	7 072 493
Ressources internes / Ressources permanentes	53,86%	54,97%	55,60%	55,71%	56,75%
Ratio B13 Boléro	32,23%	33,76%	34,01%	34,08%	34,71%
Médiane des ESH d'Île-de-France				38,8 %	

Le poids de l'endettement dans le total du bilan s'est réduit de presque deux points en cinq ans (62,6 % en 2012 et 60,9 % en 2016) ce qui se traduit par une augmentation de l'autonomie financière de la RIVP. Le ratio d'autonomie financière (Boléro B13) qui mesure la part des ressources internes sur l'ensemble des capitaux permanents, donne une indication sur le niveau d'endettement, se situe à un niveau inférieur à la médiane Boléro B13 de 38,8 % en 2015. En tendance, les ressources internes (donc la profitabilité de l'organisme) progressent plus rapidement que les emprunts ce qui explique l'amélioration du ratio d'autonomie financière qui tend à se rapprocher du niveau médian des organismes HLM.

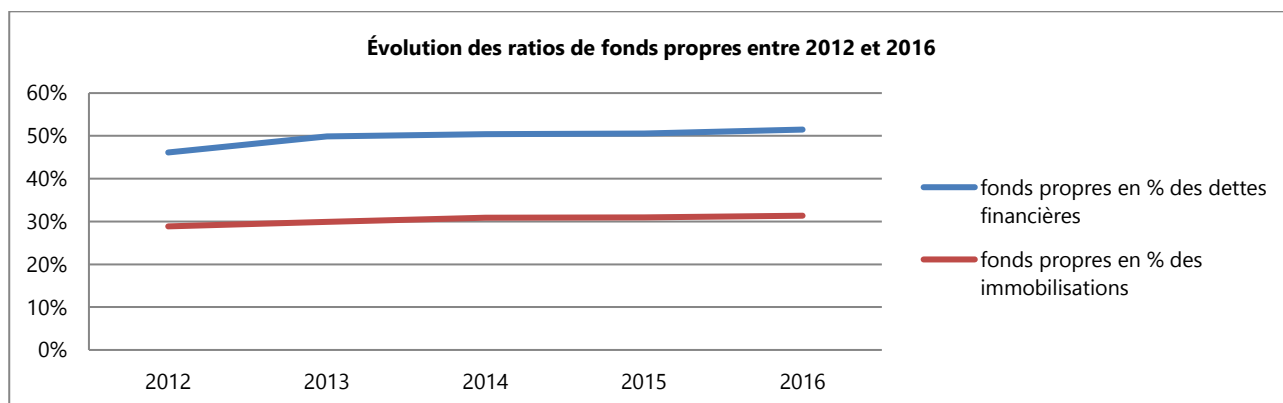
En intégrant le cumul des amortissements comme ressources, ce ratio s'améliore même très nettement. Dans le cas de la RIVP, les ressources acquises en vue de l'amortissement du patrimoine (dépréciation de l'actif au sens comptable) peuvent être intégrées dans le raisonnement dans la mesure où le patrimoine présente une valeur économique extrêmement élevée au regard du marché.

- Évolution du poids de l'endettement net par rapport aux capitaux propres

L'évolution du ratio d'endettement net (endettement net / capitaux propres) confirme également cette tendance à l'amélioration. En 2012, l'endettement net (capitaux restants dus nets des disponibilités et VMP) représentait 2,1 fois les capitaux propres. En 2016, le rapport tombe à 1,9 fois les capitaux propres.

En k€ RIVP	2012	2013	2014	2015	2016
Endettement net	2 627 119	2 714 638	2 877 902	3 021 487	3 059 181
Capitaux propres	1 277 611	1 422 342	1 519 298	1 597 732	1 647 180
Ratio d'endettement net	2,1	1,9	1,9	1,9	1,9

- Évolution du ratio de fonds propres



L'évolution du poids des fonds propres relativement aux dettes financières est passée de 46 % à 51 % entre 2012 et 2016. L'évolution du poids des fonds propres par rapport aux immobilisations suit la même tendance. En 2012 les fonds propres représentaient 29 % des immobilisations nettes contre 31 % en 2016.

- Évolution de la capacité de désendettement

La capacité de désendettement est un ratio qui mesure le rapport entre la capacité d'autofinancement et l'encours de la dette, la première finançant la seconde. Exprimé en nombre d'années, ce ratio est une des mesures de la solvabilité financière de la société. Il permet de déterminer le nombre d'années (théoriques) nécessaires pour rembourser intégralement le capital de la dette, en supposant que la société y consacre la totalité de sa CAF. À encours identiques, plus une société dégage de l'épargne, et plus elle pourrait rembourser rapidement sa dette.

En 2016, la RIVP avait une capacité de désendettement de 17 ans. Entre 2012 et 2016 la société a amélioré sa capacité théorique de désendettement de 4 ans ; en 2012 il fallait 21 ans de CAF pour rembourser son encours (17 ans en 2016). L'évolution de ce ratio est liée à l'amélioration de la rentabilité de l'exploitation, la capacité d'autofinancement progressant plus vite que la dette. À titre de comparaison, le ratio de désendettement de Paris Habitat était de 10 ans et celui d'Élogie de 21 années.

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Emprunts et dettes financières (1)	2 627 119	2 714 638	2 877 902	3 021 487	3 059 181
CAF courante (2)	124 348	137 283	155 470	190 968	181 799
Ratio = 1/2	21	20	19	16	17

- Les tableaux emplois ressources

Les tableaux de financement de la société (tableaux emplois / ressources) permettent d'apprécier l'évolution du FRNG sur la période.

En flux, les importants investissements réalisés sur la période (1 404 953 k€ d'investissement soit 5 878 logements et équivalents logements livrés, et 4 900 logements réhabilités) ont été financés sans affaiblir la structure financière : celle-ci reste solide, et l'organisme dispose de ressources financière long terme (FRNG et trésorerie).

En k€	2013	2014	2015	2016	Cumul
Capacité d'autofinancement	137 283	155 470	190 968	181 799	665 520
Cessions d'éléments de l'actif immobilisé	1 710	15 965	5 093	9 680	32 449
Augmentation des capitaux propres	0	0	0	0	0
Augmentation des dettes financières hors refinancement	232 722	288 480	282 331	171 473	975 006
Augmentation des dettes financières refinancement	0	0	1 190 966	252 128	1 443 094
Remboursements sur prêts et autres immobilisations financières	15	173	146	223	557
Subventions d'investissements notifiées	149 650	90 377	56 519	40 589	337 135
Variation des dépôts de garantie	866	2 864	-8	296	4 018
Ressources durables	522 246	553 330	1 726 015	656 188	3 457 778
Dividendes versés	2 805	13 725	7 002	6 740	30 272
Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé	437 882	279 746	409 098	279 609	1 408 594
dont baux emphytéotiques	0	0	0	0	0
Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé financier	495	288	203	257	1 243
Remboursements des dettes financières hors ra	115 201	125 455	133 361	133 227	507 243
Remboursements des dettes financières ra	35 853	1 347	1 190 966	252 128	1 480 294
Autres emplois fixes (yc intérêts compensateurs)	3 272	3 492	17 770	0	24 534
Emplois durables	595 508	424 052	1 758 400	671 960	3 449 920
Variation du fonds de roulement	-73 262	129 278	-32 386	-18 032	5 598

La variation du fonds de roulement sur les exercices 2012 à 2016 s'explique comme suit :

La politique d'investissement et les choix de financement ont impacté le fonds de roulement net global de l'organisme. Entre 2012 et 2016, le FRNG est passé de 183 436 k€ à 188 875 k€, soit une variation de 5 598 k€

qui correspond à la différence entre les ressources et les emplois dont les principaux flux sont précisés ci-dessous :

1 971 887 k€ d'emplois cumulés (hors remboursement anticipé) entre 2012 et 2016 :

Au cours de cette période, la société a acquis ou produits des actifs immobilisés pour 1 408 594 k€, a remboursé 507 243 k€ d'emprunts (hors remboursements anticipés sur emprunts locatifs) et versé 30 272 k€ de dividendes à ses actionnaires. Durant cette période, la RIVP a livré 5 878 logements et équivalents logements, et réhabilité 4 900 logements.

2 014 684 k€ de ressources stables mobilisées (hors refinancement dette réaménagée) entre 2012 et 2016 :

Pour financer ses emplois durables, la société a mobilisé 2 014 684 k€ de ressources stables dont 975 006 k€ d'emprunts nouveaux (hors emprunts de refinancement), dont 337 135 k€ de nouvelles subventions notifiées, dont 665 520 k€ de ressources internes (CAF), et 32 449 k€ de produits de cessions d'actifs immobilisés. Les subventions notifiées représentent en moyenne 24 % du financement des investissements réalisés par la société.

Le besoin en fonds de roulement

Le besoin en fonds de roulement (BFR) est constitué par la différence entre les valeurs réalisables à court terme et les dettes à court terme. Il traduit le décalage entre la perception des recettes et le paiement des dépenses.

Le BFR est constitué du besoin en fonds de roulement d'exploitation (BFRE) et du besoin en fonds de roulement hors exploitation (BFRHE). Concernant le 1^{er} solde, le bas de bilan de la RIVP présente un besoin en fonds de roulement en 2012 et 2014 et un excédent en fonds de roulement en 2013, 2015 et 2016, le montant des dettes d'exploitation étant supérieures aux créances d'exploitation (les créances locatives sont en moyenne encaissées plus rapidement que le paiement des fournisseurs).

Concernant le second solde, le bas de bilan présente un besoin en fonds de roulement hors exploitation qui évolue en fonction du niveau d'activité de maîtrise d'ouvrage. De 39 722 k€ en 2012, celui-ci atteint 121 848 k€ en 2016. Cette situation, relativement normale pour une société en cycle d'investissement, s'explique par le stock de subventions notifiées et restant à percevoir : celles-ci atteignent 248 110 k€ en 2016. En effet, les emplois à court termes sont constitués essentiellement par les subventions notifiées en attente d'encaissement et les ressources à court termes par le solde des dettes fournisseurs d'immobilisation (y compris ceux concernant les paiements des baux emphytéotiques comptabilisés en immobilisations incorporelles).

En résumé, le besoin en fonds de roulement est important et traduit une forte activité de maîtrise d'ouvrage.

La trésorerie

Le niveau de la trésorerie se stabilise autour de 100 M€. Par prudence, la société s'est fixée pour objectif de disposer d'une trésorerie moyenne de 100 M€ soit 2,5 mois de loyers. L'excédent inemployé est placé en compte à terme.

Évolution de la trésorerie entre 2012 et 2016

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Trésorerie actif	142 483 262	136 632 330	135 046 578	140 432 674	140 983 967
Trésorerie passif	635 738	92 039 628	5 591 646	49 406 039	46 648 179
Trésorerie nette	141 847 524	44 592 702	129 454 932	91 026 636	94 335 787
Loyers	403 402 332,61	417 819 739,07	433 856 688,20	446 521 625,40	454 975 275,86
<i>Trésorerie / loyers en mois</i>	<i>4,2</i>	<i>1,3</i>	<i>3,6</i>	<i>2,4</i>	<i>2,5</i>

La trésorerie nette évolue en fonction du décalage entre les investissements réalisés et la mobilisation des financements définitifs.

La société dispose de plusieurs lignes de découvert pour assurer le préfinancement de ses opérations de constructions et de réhabilitations que l'on retrouve au passif du bilan dans l'attente de la réalisation des financements définitifs. Le décalage entre les investissements réalisés et la mobilisation des financements définitifs explique les variations à la hausse comme à la baisse de la trésorerie nette constatées sur la période.

Le niveau de la trésorerie apparaît stable et n'inspire pas d'inquiétude.

6.3 L'ANALYSE FINANCIÈRE PRÉVISIONNELLE

Réalisée en interne, le Plan Moyen Terme (PMT 2016-2035) a été présentée au conseil d'administration de la société. Il vise à valider les orientations retenues en matière patrimoniale (production neuve, réhabilitation, gros entretien) et à vérifier la soutenabilité de ces investissements tant au niveau du compte de résultat que de la structure financière. L'année de référence est l'année 2015.

Sur le plan du développement, l'objectif sur la période 2016-2035 est la production de 15 550 logements familiaux, de 5 551 logements étudiants et 3 580 logements foyers sociaux. Un plan de travaux d'investissement (réhabilitation classique, réhabilitation ILM 28, plan climat Paris) d'un montant global de 1 373 399 k€ de 2017 à 2035, avec une programmation de 1 500 logements de 2017 à 2020 puis une actualisation de 2 % sur les volumes financiers pour les années restantes. Un plan de travaux pluriannuel de gros entretien pour une enveloppe financière global de 629 982 k€. Ces prévisions sont conformes aux objectifs assignés par la Ville de Paris dans la Charte d'objectif et de moyen (repris dans la CUS).

Pour les postes liés à l'exploitation, les hypothèses d'actualisation des produits et des charges n'appellent pas de remarques.

En fonction de ces hypothèses, les projections font apparaître les résultats suivants :

- La capacité d'autofinancement (CAF) et l'autofinancement net

La capacité d'autofinancement de 206 M€ en moyenne annuelle augmente chaque année de plus de 3 %, suffisante pour couvrir les annuités d'emprunts. L'augmentation des loyers (impact des nouveaux logements et augmentations annuelles) couvre l'augmentation des charges d'exploitation et financières. Ce niveau de CAF permet de faire face aux remboursements d'emprunts et aux fonds propres investis sur la période. L'annuité des emprunts augmenterait de 2,05 % en moyenne chaque année, soit une évolution inférieure à celle de la CAF, ce qui explique l'augmentation de l'autofinancement net de 6,3 % en moyenne par an.

- Les flux de trésorerie annuels et le niveau de trésorerie

Les hypothèses de financement des investissements sont les suivantes :

La construction de logements sociaux familiaux (15 550 logements) est financée à hauteur de 70 % par emprunts, 22 % par des subventions (dont 17 % Ville de Paris) et 8 % par fonds propres. Les logements étudiants (5 551 logements) sont financés à hauteur de 42 % par emprunts, 8 % par fonds propres et 50 % par des subventions. Les logements foyers sociaux (3 580 logements) sont financés à hauteur de 31 % par emprunts et 69 % par subventions.

Pour les réhabilitations en plan climat, le coût moyen au logement de 35 000 € serait couvert par 66 % d'emprunts et 34 % de subvention.

Au total, les flux d'investissement nécessitent des besoins en fonds propres de 266 586 k€ largement couvert par l'autofinancement net cumulé de 805 607 k€ auxquels il faut soustraire le versement de dividendes pour un total de 107 856 k€.

Pour les opérations nouvelles en cours (déjà délibérées) les fonds propres investis seraient de 22 586 k€ au total de 2016 à 2020 soit 2 % des investissements. Pour les opérations non identifiées (qui n'ont pas encore fait l'objet d'une délibération), les fonds propres seraient de 244 172 k€ soit 8 % de fonds propres de 2018 à 2020 puis 6 % pour les années suivantes.

L'impact des investissements sur le bilan en général et sur la trésorerie en particulier est donc soutenable puisque les flux de trésorerie annuels seraient positifs chaque année. La trésorerie annuelle serait en moyenne de 3 500 € par logements soit à un niveau supérieur à la médiane de 2 400 € calculée par la CDC sur les comptes 2014 des OLS.

L'analyse prévisionnelle confirme la soutenabilité des investissements prévus. Toutefois, celle-ci a été réalisée en 2016 prenant comme année de référence l'année 2015, l'année 2016 correspondant au budget prévisionnel actualisé. Une version actualisée est donc en cours de traitement pour notamment évaluer les incidences des baisses de loyers telles que définies par l'article 126 de la loi de finances 2018.

6.4 CONCLUSION

La situation financière toujours marquée par le poids de l'endettement et de certaines charges (personnel et entretien) s'est nettement améliorée au cours des cinq dernières années : la profitabilité en nette amélioration (EBE, CAF) et l'ampleur des aides publiques consenties à l'occasion des investissements ont permis d'assurer le financement d'une activité de maîtrise d'ouvrage soutenue tout en consolidant la structure financière. Cette consolidation vaut pour le secteur agréé, comme pour l'ensemble des activités prises globalement.

Le plan de développement à moyen et long terme confirme, sous réserve du respect des engagements pris en matière de maîtrise des charges, la tendance à l'amélioration de la profitabilité de l'exploitation. Les orientations prévues en matière de développement de l'offre locative et d'amélioration du patrimoine sont soutenables sur la base des hypothèses économiques connues à ce jour qui nécessiteront d'être régulièrement actualisées.

7. ANNEXES

7.1 INFORMATIONS GÉNÉRALES, CAPITAL ET RÉPARTITION DE L'ACTIONNARIAT DE L'ORGANISME

(SEM avec conseil d'administration)

RAISON SOCIALE :	RÉGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE PARIS
-------------------------	---

SIÈGE SOCIAL :		
Adresse du siège :	11-13 avenue de la Porte d'Italie	Téléphone : 01 77 75 11 00
Code postal :	75013	
Ville :	PARIS	

PRÉSIDENTE :	Frédérique CALANDRA
---------------------	----------------------------

DIRECTEUR GÉNÉRAL :	Serge CONTAT
----------------------------	---------------------

ACTIONNAIRE DE RÉFÉRENCE :	VILLE DE PARIS
-----------------------------------	-----------------------

CONSEIL D'ADMINISTRATION AU : 31/12/2017			
	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'actionnaire d'appartenance
Président :	Frédérique CALANDRA		Ville de Paris
	Pierre AIDENBAUM	Pierre AIDENBAUM	
	Bruno JULLIARD		
	Pauline VERON		
	Carine PETIT		
	Aurélie SOLANS		
	Nicolas BONNET-OULALDJ		
	Jean-Pierre LECOQ		
	Christian HONORE		
	Éric AZIERE		
	Henry FOURNIAL		Habitat en Région Services
	Marianne LOURADOUR		Caisse des Dépôts
Représentants des locataires (SA) :	Doris NICOUT		CLCV
	Pierre SPINAT		SLC-CSF
	Jacques CHAUBEAU		CNL 75

ACTIONNARIAT			Actionnaires les plus importants (% des actions)	
	Capital social en €	33 784 400	Ville de Paris	79.74 %
	Nombre d'actions :	844 610	Habitat en Région Services	10.13 %
	Nombre d'actionnaires :	4	SNI	5.77 %
			CDC	4.36 %

COMMISSAIRE AUX COMPTES :	Cabinet PRICEWATERHOUSECOOPERS Audit Cabinet MAZARS
----------------------------------	--

EFFECTIFS AU : 31/12/2017	Cadres :	258	Total administratif et technique : 475
	Maîtrise :	165	
	Employés :	52	
	Gardiens :	576	Effectif total : 1 095
	Employés d'immeuble :	44	
	Ouvriers régie :		

7.2 ÉCHANTILLON DE BAUX CAPITALISÉS EN 2017

Baux capitalisés consentis à la RIVP en 2017									
Nom du programme	Arrondissement	Nature du bien	Prix d'acquisition par la Ville de Paris	Valeur du bail (DOMAINE)	Bail Consenti à la RIVP			Écart	Durée du bail
41 rue de Bercy	12	Immeuble	4 010 000,00 €	3 600 000,00 €	2 980 000,00 €	0,83 €	17%	620 000,00 €	65 ans
70 rue du Chemin vert	11	Immeuble	4 200 000,00 €	3 500 000,00 €	410 000,00 €	0,12 €	88%	3 090 000,00 €	65 ans
25 rue Jasmin	16	Terrain	nc	8 000 000,00 €	1 620 000,00 €	0,20 €	80%	6 380 000,00 €	65 ans
31 rue des Bergers	15	Immeuble	2 600 000,00 €	2 100 000,00 €	190 000,00 €	0,09 €	91%	1 910 000,00 €	65 ans
18 rue de La Jonquière	17	29 lots de copropriété	nc	3 900 000,00 €	1 350 000,00 €	0,35 €	65%	2 550 000,00 €	65 ans
7 rue Lantiez	17	Immeuble	6 200 000,00 €	5 400 000,00 €	2 610 000,00 €	0,48 €	52%	2 790 000,00 €	65 ans
46 rue Notre Dame des champs	6	Immeuble	9 864 000,00 €	8 500 000,00 €	2 970 000,00 €	0,35 €	65%	5 530 000,00 €	65 ans
66 rue Pelport	20	Immeuble	1 189 000,00 €	1 440 000,00 €	740 000,00 €	0,51 €	49%	700 000,00 €	65 ans
20 rue Philippe de Girard	10	Immeuble	2 000 000,00 €	1 500 000,00 €	10 000,00 €	0,01 €	99%	1 490 000,00 €	65 ans
1 rue Robert Blache	10	Terrain	nc	190 000,00 €	10 000,00 €	0,05 €	95%	180 000,00 €	65 ans
46 rue des Trois frères	18	Immeuble	1 102 500,00 €	900 000,00 €	60 000,00 €	0,07 €	93%	840 000,00 €	65 ans
				39 030 000,00 €	12 950 000,00 €			26 080 000,00 €	
NB : Sur 16 opérations consenties en bail capitalisé, 7 délibérations ne portent pas d'information permettant de compléter le tableau.									

7.3 RÉPARTITION DES FINANCEMENTS DES OPÉRATIONS ENTRE 2012 ET 2016

Répartition DES FINANCEMENTS (%) DES OPÉRATIONS EN CONSTRUCTION NEUVE DE 2012 À 2016						
	2012	2013	2014	2015	2016	Total (%)
Prêt bancaire	4,96	13,3	11,41	5,81	7,13	8,5
Prêt CDC	51,87	57,2	52,72	62,35	54,93	55,8
SUBVENTIONS	40,87	25,41	29,24	28,05%	30,28	25,2
dont VDP	24,82	17,63	17,22	14,56	17,99	18,4
dont État	11,42	2,92	6,98	5,96	8,72	7,2
dont autres	4,61	4,85	6,54	7,53	3,65	5,4
Fonds Propres	1,05	2,55	4,76	3,78	7,65	4,0

7.4 CALCUL DÉTAILLÉ DE L'EBE (TOUTES ACTIVITÉS)

En €	2012	2013	2014	2015	2016	Var. 16/12	Var en %
+ Ventes d'immeubles (1)	18 197	0	3 601	35 501	12 178	-6 019	-33 %
+/- Variation de stock des produits	-15 300	7 467	24 809	-31 247	-8 052	7 248	-47 %
- Coûts de production de la promotion immobilière	-2 190	-7 489	-27 593	-2 645	-2 425	-235	11 %
Marge activité promotion	706	-22	816	1 609	1 701	994	141 %
+ Produits des activités	407 057	421 329	438 305	450 662	459 385	52 327	13 %
+ Production immobilisée	6 054	6 495	6 048	6 875	7 448	1 394	23 %
- Achats stockés d'approvisionnements	-385	-413	-382	-352	-359	26	-7 %
- Achats non stockés de matières et fournitures	-1 831	-2 003	-1 758	-1 338	-1 850	-19	1 %
MARGE BRUTE	411 601	425 385	443 029	457 456	466 324	54 723	13 %
- Autres achats et charges externes	-108 042	-115 068	-119 918	-121 422	-121 725	-13 684	13 %
<i>dont locations mobilières et immobilières</i>	4 095	3 818	3 670	3 776	3 604	-491	-12 %
<i>dont loyers des baux emphytéotiques</i>	10 225	12 567	15 174	14 555	14 704	4 479	44 %
<i>dont entretien travaux logements</i>	70 949	74 597	77 904	79 115	79 662	8 713	12 %
<i>dont honoraires et frais actes contentieux</i>	7 665	6 308	7 357	7 167	6 681	-984	-13 %
VALEUR AJOUTÉE	303 559	310 317	323 111	336 034	344 599	41 039	14 %
+ Subventions	973	825	822	302	962	-12	-1 %
+ Transfert charges d'exploitations	1 864	2 728	2 835	3 186	2 639	775	42 %
- Impôts et taxes	-33 166	-33 833	-33 138	-34 038	-40 669	-7 503	23 %
<i>dont taxes liées aux rémunérations</i>	3 851	4 828	4 641	4 796	5 077	1 225	32 %
<i>dont TFPB</i>	26 022	25 806	24 901	25 521	25 084	-938	-4 %
<i>dont TOM</i>	85	149	28	118	217	132	156 %
<i>dont cotisation CGLLS</i>	1 666	1 447	2 156	2 344	8 787	7 121	427 %
- Charges de personnel	-45 456	-44 904	-48 541	-49 318	-50 291	-4 835	11 %
- Personnel extérieur	-273	-612	-553	-932	-852	-578	212 %
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION	227 500	234 520	244 536	255 233	256 387	28 887	13 %
+/- Autres produits et charges	-3 384	-1 714	-2 261	-2 678	-3 102	281	-8 %
+/- Résultat financier	-89 247	-85 347	-75 931	-66 108	-64 776	24 471	-27 %
+/- Résultat exceptionnel	1 661	3 292	2 261	19 619	4 780	3 119	188 %
- Participation	-2 822	-2 928	-2 052	-1 925	-2 353	470	-17 %
- IS	-9 360	-10 541	-11 083	-13 174	-9 137	223	-2 %
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT (CAF)	124 348	137 283	155 470	190 968	181 799	57 451	46 %

7.5 ESTIMATION DE LA PERTE FINANCIÈRE DUE À LA VACANCE DES LOGEMENTS, DES EMPLACEMENTS ET STATIONNEMENTS ET DES LOCAUX PROFESSIONNELS

Estimation des pertes financières dues à la vacance hors indisponibles en k€	2012	2013	2014	2015	2016
loyers lgt en k€	313 733	322 974	332 780	336 512	339 220
Pertes de loyers des lgts	5 136	3 417	4 607	5 437	5 337
Coût de la vacance financière lgt en % des loyers	1,6 %	1,1 %	1,4 %	1,6 %	1,6 %
loyers PK en k€	21 761	22 148	22 354	22 661	22 959
Pertes de loyers des PK en k€	9 287	9 322	9 586	9 791	9 560
Coût de la vacance financière PK en % des loyers	42,7 %	42,1 %	42,9 %	43,2 %	41,6 %
loyers locaux professionnels en k€	49 764	52 839	59 570	66 420	69 540
Pertes de loyers des LP en k€	2 475	1 526	1 698	1 618	1 669
Coût de la vacance financière LP en % des loyers	5,0 %	2,9 %	2,9 %	2,4 %	2,4 %

7.6 IMPACT DES IMPAYÉS SUR LE QUITTANCEMENT

En k€	Calcul du coût annuel				
	2012	2013	2014	2015	2016
DAP créances douteuses	5 302	5 251	5 814	7 134	10 257
Compte 654	989	1 344	1 887	1 189	1 972
RAP créances douteuses	3 622	4 478	5 294	4 196	7 838
Total	2 669	2 117	2 407	4 127	4 392
Quittancement annuel	497 606	516 892	532 776	543 864	558 011
en % du quittancement	0,5 %	0,4 %	0,5 %	0,8 %	0,8 %

7.7 CALCUL DE L'EBE ET DE LA CAF ACTIVITÉ AGRÉÉE

En k€	2015	2016
Loyers	290 713	344 977
+ Ventes d'immeubles	4 848	-
+ Prestations de service	699	935
+ Produit des activités annexes	1 673	1 144
= Chiffre d'affaires	297 932	347 055
+ Subventions d'exploitation	198	862
+ Production immobilisée	5 686	6 643
- Variations de stocks et transferts	4 087	63
= Produits total d'exploitation	299 730	354 497

En k€	2015	2016
Produit de gestion (1)	299 730	354 497
- Achats stockés d'approvisionnements	-248	-282
- Achats non stockés de matières et fournitures	-644	-1 010
- Pertes pour défaut de récupération de charges	-560	417
- Charges de maintenance immobilière	-50 509	-57 913
- Charges de maintenance de structure	-540	-628
- Loyers des baux à long terme	-5 770	-10 962
- Autres coûts de gestion NR	-17 207	-18 625
- TFPB	-15 546	-17 165
- Autres impôts, taxes et versements assimilés	-3 411	-10 349
- Impôts, taxes sur rémunérations	-2 990	-3 383
- Salaires et traitements	-34 931	-39 571
+ Autres produits de gestion courante	1 049	752
- Autres CHARGES d'exploitation	-533	-800
- Pertes sur créances irrécouvrables	-733	-1 430
- Transfert de charges d'exploitation	-719	-294
	-133 293	-161 240
3. EBE (1-2)	166 437	193 257

En k€	2015	2016
1. EBE PCG	166 437	193 257
+ Rem nette de la trésorerie disponible	1 645	1 732
- Frais financiers locatifs	-45 586	-55 012
+ Résultat exceptionnel réel	2 821	4 285
- Participation	-1 314	-1 656
= CAF brute PCG retraitée	124 003	142 607
En % produit d'exploitation	41,4 %	40,2 %
= CAF brute PCG retraitée hors éléments excpt	121 182	138 322
En % produit d'exploitation	40,4 %	39,0 %

7.8 ÉVOLUTION DE LA CAF ET DE L'AUTOFINANCEMENT NET (ACTIVITÉ AGRÉÉE)

En k€	2015	2016	% Évolution moyenne annuelle 2012-2016
1. EBE PCG	166 437 192,21	193 256 691,31	16,1 %
+ Rem nette de la trésorerie disponible	1 645 032,52	1 732 324,24	5,3 %
- Frais financiers locatifs	45 585 725,00	55 011 612,17	20,7 %
- Autres charges financières	-	-	
+ Résultat exceptionnel réel	2 821 208,53	4 285 236,94	51,9 %
- Participation	1 314 209,30	1 655 667,38	26,0 %
- IS	-	-	
= CAF brute PCG retraitée	124 003 498,96	142 606 972,94	15,0 %
En % produit d'exploitation	41 %	40 %	
En % des loyers	43 %	41 %	
= CAF brute PCG retraitée hors éléments exceptionnels	121 182 290,43	138 321 736,00	
En % produit d'exploitation	42 %	40 %	
- Remboursement en capital des emprunts locatifs	-89 614 000,00	-90 476 000,00	
= Autofinancement net HLM	34 389 498,96	52 130 972,94	
En % produit d'exploitation	11 %	15 %	
En % des loyers	12 %	15 %	

7.9 SIGLES UTILISÉS

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

