

SCP La Maison Familiale de Provence

Marseille (13)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2019

N° 2019-043

RAPPORT DE CONTRÔLE 2019
N° 2019-043
SCP La Maison Familiale de Provence
Marseille (13)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2019-043

SCP La Maison Familiale de Provence – Marseille (13)

Fiche récapitulative					
N° SIREN : 309 123 479					
Raison sociale : Société anonyme coopérative de production HLM "La maison familiale de Provence"					
Présidente : Michèle Perryer					
Directeur général : Christian Abbès					
Adresse : 72 avenue de Toulon 13006 Marseille puis 141, boulevard du Prado - 13008 Marseille					
Actionnaire principal : Expansiel Promotion					
AU 31 DÉCEMBRE 2018					
Nombre de logements familiaux gérés :	0	Nombre de logements familiaux en propriété:	271	Nombre d'équivalents logements (logements foyers...) :	36
Indicateurs	Organisme	Région PACA	France métropolitaine	Source	
PATRIMOINE					
Logements vacants	2,2 %	3,8 %	4,7 %	(2)	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacances technique)	0,4 %	1,0 %	1,4 %	"	
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	5,5 %	7,4 %	9,4 %	"	
Evolution du parc en propriété depuis 5 ans (% annuel)	23,1 %	1,9 %	1,5 %	(2)	
Âge moyen du parc (en années)	6 ans hors AA	38	39	(2)	
POPULATION LOGÉE					(1)
Locataires dont les ressources sont :					
- < 20 % des plafonds	13,7 %	23,9 %	22,2 %		
- < 60 % des plafonds	55,7 %	61,3 %	60,7 %		
- > 100 % des plafonds	10,5 %	11,2 %	10,6 %		
Bénéficiaires d'aide au logement	46,0 %	43,0 %	45,6 %		
Familles monoparentales	31,5 %	22,8 %	21,4 %		
Personnes isolées	33,3 %	35,2 %	39,4 %		
GESTION LOCATIVE					
Médiane des loyers mensuels (euros/m² de surface habitable)	6,6	5,6	5,6	(2)	
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)	19,7 %	s.o.	10,1 %	(3)	
Taux de recouvrement (% des loyers et charges)	91,0 %	s.o.	98,7 %	(3)	
STRUCTURE FINANCIÈRE ET RENTABILITÉ					
Excédent brut d'exploitation / produits des activités	42,0%	s.o.	s.o.	(3)	
Autofinancement net / produits des activités	5,6%	s.o.	3,5 %	(3)	
Fonds de roulement net global (mois de charges courantes)	35 mois	s.o.	17 mois	(3)	
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de charges courantes)	23 mois	s.o.	17 mois	(3)	

(1) Enquête OPS 2018

(2) RPLS au 1/1/2018

(3) médiane des SCP de province 2017 Harmonia

POINTS FORTS :

- ▶ Bonne capacité de montage et de suivi d'opérations locatives, en accession, en propre ou pour autrui
- ▶ Parc locatif globalement attractif et récent avec une vacance faible
- ▶ Appartenance au groupe Valophis pouvant apporter soutien méthodologique et financier

POINTS FAIBLES :

- ▶ Maîtrise insuffisante de la gestion locative confiée en gérance à Logéo Méditerranée
- ▶ Parc locatif éloigné du siège
- ▶ Coûts de gestion importants
- ▶ Glissement dans le temps des livraisons de logement
- ▶ Changement d'accords stratégiques avec l'arrêt de la coopération avec Logéo Méditerranée
- ▶ Stock d'impayés croissant et taux de recouvrement faible
- ▶ Profitabilité en baisse impactant la situation bilancielle
- ▶ Système d'information incomplet

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Mise à disposition du DG irrégulière
- ▶ Calcul de la production immobilisée
- ▶ Régularisation tardive des charges locatives

Les anomalies réglées en cours de contrôle ne seront pas mentionnées dans la version définitive

Précédent rapport de contrôle : Sans objet
Contrôle effectué du 23 avril 2019 au 28 octobre 2019
RAPPORT DE CONTRÔLE: juillet 2020

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2019-043

SCP La Maison Familiale de Provence – 13

Synthèse	7
1. Préambule	8
2. Présentation de l'organisme	9
2.1 Présentation de l'organisme et contexte socio-économique	9
2.2 Gouvernance et management	10
2.2.1 Évaluation de la gouvernance y compris financière	10
2.2.2 Relations intra-groupes et conventions réglementées	11
2.2.3 Évaluation de l'organisation et du management	12
2.2.4 Organisation de la commande publique	12
2.3 Conclusion	13
3. Activité d'accession à la propriété	13
4. Activité locative	13
4.1 Caractéristiques du patrimoine	14
4.1.1 Description et localisation du parc	14
4.1.2 Données sur la vacance	14
4.2 Accessibilité économique du parc	15
4.2.1 Loyers	15
4.2.2 Supplément de loyer de solidarité (SLS)	15
4.2.3 Charges locatives	15
4.3 Conclusion	15
5. Politique sociale et gestion locative	16
5.1 Caractéristiques des populations logées	16
5.2 Accès au logement	16
5.3 Qualité du service rendu aux locataires	17
5.4 Traitement des impayés	18
5.5 Conclusion	19
6. Stratégie patrimoniale	19
6.1 Analyse de la politique patrimoniale	19
6.2 Évolution du patrimoine	20
6.2.1 Offre nouvelle	20

6.2.2	Réhabilitations.....	20
6.3	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage.....	20
6.3.1	Engagement et suivi des opérations.....	20
6.4	Maintenance du parc.....	21
6.4.1	Entretien du patrimoine	21
6.4.2	Sécurité et performance énergétique dans le parc	21
6.5	Ventes de patrimoine à l'unité.....	21
6.6	Conclusion	21
7.	Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	22
7.1	Tenue de la comptabilité	22
7.2	Analyse financière	22
7.2.1	Performance d'exploitation.....	23
7.2.2	Mode de financement des activités.....	25
7.2.3	Situation bilancielle	26
7.2.4	Projection financière	28
7.3	Conclusion	28
8.	Annexes.....	29
8.1	Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme.....	29
8.2	Organigramme général de l'organisme au 1 ^{er} juillet 2019.....	30
8.3	Organigramme du groupe d'appartenance	31
8.4	Montants facturés dans le cadre des conventions réglementées	32
8.5	Hypothèses et résultats de l'analyse prévisionnelle.....	33
8.6	Sigles utilisés.....	34

SYNTHESE

La SCP HLM « La Maison Familiale de Provence » (MFP) est un organisme créé en 1977, actif depuis 2010, date de l'entrée au capital de groupe Valophis. Cet organisme possède un parc locatif récent de 271 logements et 36 équivalents-logements en foyers situés dans le département des Alpes-Maritimes, soit loin de son siège. Il propose de l'accession sociale (102 logements produits et vendus) et réalise de la maîtrise d'ouvrage déléguée (810 logements produits pour Logéo Méditerranée). Les deux actionnaires principaux en sont Expansiel Promotion (groupe Valophis) pour 71 % et Logéo Méditerranée (qui a fusionné le 1^{er} juillet 2019 avec la SA HLM Immobilière Méditerranée pour fonder 3F Sud, filiale d'Action Logement Immobilier) pour 24,1 %.

Une coopération s'était instituée entre MFP et Logéo Méditerranée, MFP réalisant la maîtrise d'ouvrage pour Logéo Méditerranée et Logéo Méditerranée réalisant les gestions locative, financière et administrative pour MFP. L'absorption de Logéo Méditerranée par 3F Sud a amené MFP à conclure au premier juillet 2019 des conventions d'assistance administrative et locative avec l'OPH Valophis Habitat, maison mère du groupe Valophis basé dans le Val-de-Marne.

Si sa capacité de maîtrise d'ouvrage est réelle, plusieurs aspects de gestion sont à améliorer : le conseil d'administration ne comporte pas de représentant des locataires, il ne détermine pas la rémunération du directeur général, la commande publique est perfectible. La mise à disposition du directeur général par le GIE Expansiel n'est pas régulière. Pendant la période contrôlée, l'organisme a insuffisamment suivi la gestion locative confiée à Logéo Méditerranée, qui s'est avérée défailante : retards de régularisation de charges, règlement intérieur de la CAL irrégulier, impayés grandissants, contrôles concernant la santé et la sécurité des locataires insuffisants.

La performance d'exploitation est en léger déclin, affaiblie par des retards de livraison des opérations et des coûts de gestion grandissants. La situation bilancielle est correcte, mais les stocks et en-cours pèsent sur le besoin en fonds de roulement.

MFP doit réexaminer son modèle économique : il ne réalisera plus à terme de prestations pour 3F Sud, et le groupe Valophis est questionné par l'ANCOLS sur sa stratégie envers ses filiales du sud de la France. Ce modèle économique devra être traduit dans un plan stratégique de patrimoine réaliste et dans sa projection financière. De cette projection dépendra la viabilité économique de MFP, qui n'est actuellement pas acquise, ainsi que le soutien financier nécessaire de sa maison mère, en montant et en durée.

Le Directeur Général par intérim,



Akim TAÏROU

1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de l'organisme « La Maison Familiale de Provence » (*MFP*) en application de l'article L. 342 2 du code de la construction et de l'habitation : « 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'Etat 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'efficience de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...). »

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

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

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

La société MFP n'avait pas été contrôlée précédemment par la Mission Interministérielle d'Inspection du Logement Social (*Milos*) ou l'ANCOLS.

Ce présent contrôle n°2019-043 s'inscrit dans une série de contrôles portant sur le groupe Valophis. Ainsi, le contrôle de MFP s'est effectué de façon concomitante avec celui des autres entités suivantes du groupe, toutes localisées à Créteil dans le Val-de-Marne :

- ▶ Contrôle n°2018-084 de la SCP Valophis La Chaumière de l'Île de France ;
- ▶ Contrôle n° 2018-083 l'OPH Valophis Habitat ;
- ▶ Contrôle n° 2019-022 SCP d'Hlm Expansiel Promotion ;
- ▶ Contrôle n° 2019-023 SA d'Hlm Valophis Sarepa.

Pour rappel, la SCP d'Hlm Expansiel Sud-Ouest Notre Maison (31) a fait l'objet du contrôle n° 2017-075 du 17 octobre 2018.

L'OPH Valophis Habitat (*office rattaché au Conseil départemental du Val-de-Marne*) est à la tête du groupe éponyme. Il a été choisi d'intégrer dans son rapport de contrôle, avant la partie spécifique à son activité propre, une partie destinée à la présentation, au fonctionnement et au pilotage du Groupe Valophis, partie dans laquelle est notamment abordé le rôle du GIE Expansiel.

Dans ce cadre, les rapports de contrôle spécifiques aux entités filiales du groupe se reporteront à la partie Groupe du rapport de contrôle de Valophis Habitat pour aider à leur compréhension.

De plus, L'ANCOLS a réalisé de façon concomitante le contrôle de la SA d'HLM Logéo Méditerranée (*rapport n° 2019-003*), avec laquelle MFP avait conclu des conventions d'assistance mutuelle jusqu'au 30 juin 2019.

2. PRESENTATION DE L'ORGANISME

2.1 PRESENTATION DE L'ORGANISME ET CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Présentation de l'organisme

La société anonyme coopérative de production d'HLM « La maison familiale de Provence » (*MFP*), de nom commercial : La maison familiale de Provence-groupe Valophis, existe depuis le 14 janvier 1977. Son siège était à l'époque à La Fare les Oliviers (*Bouches du Rhône*). Après une activité réduite et une décision de continuation de l'activité en 2000 malgré un actif net inférieur à la moitié du capital social, les organismes HLM Expansiel Promotion (*coopérative HLM du Val-de-Marne*) et Sud Habitat (*SA d'HLM des Bouches-du-Rhône, devenu Logéo Méditerranée*) sont entrés au capital en 2010. MFP a ainsi intégré le groupe Valophis.

Au 31 décembre 2017, son capital était de 3 881 128,50 euros, réparti en 862 473 actions à 4,50 euros l'unité, majoritairement détenu par Expansiel promotion (71 % du capital) et Logéo Méditerranée (24,1 % du capital). Le siège social a été transféré au 72 avenue de Toulon à Marseille en 1999.

Des augmentations de capital ont eu lieu en 2014 (600 750 euros) et en 2015 (900 000 euros), souscrites par Expansiel Promotion.

MFP exerce trois activités, toutes sociales :

- ▶ Production en propre d'immeubles locatifs sociaux ;
- ▶ Production en propre de logement destinés à l'accession sociale (*PSLA et accession à coût maîtrisé*) ;
- ▶ Maîtrise d'ouvrage déléguée produisant des logements locatifs sociaux exclusivement pour la société Logéo Méditerranée.

La gestion locative de son parc était exercée par mandat par la SA HLM Logéo Méditerranée jusqu'au 30 juin 2019.

Au 31 décembre 2018, elle possédait 271 logements locatifs, deux foyers (36 équivalents-logements), avait produit en propre quatre opérations (107 logements) destinées à l'accession et avait produit 719 logements depuis 2010 pour Logéo Méditerranée. Son effectif est passé de 5,1 équivalents temps plein en 2013 à 20 équivalents temps plein au 1^{er} juillet 2019 (*onze fin 2017*).

Son parc locatif est entièrement situé dans la partie côtière du département des Alpes-Maritimes. Cette spécialisation est issue d'un partage des lieux d'opérations avec Logéo Méditerranée : Logéo Méditerranée

pour les Bouches-du-Rhône et MFP pour les Alpes-Maritimes. Les opérations d'accession livrées par MFP sont situées dans le Var, les Alpes-Maritimes et les Bouches-du-Rhône.

Contexte socio-économique

La région Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA) bénéficie d'une croissance démographique portée essentiellement par le solde migratoire. Toutefois, elle est également marquée par une précarité importante de sa population (*en 2013, 17,3 % de ses habitants, 14,5 % pour la France métropolitaine, vivent sous le seuil de pauvreté ; ce seuil se situe à 15,8 % pour les habitants des Alpes-Maritimes*). Cette région est la plus chère sur le plan immobilier après l'Ile-de-France ; les loyers sont élevés et l'accession à la propriété est également difficile pour les personnes à revenus modestes ou moyens, au regard des prix élevés constatés.

La partie côtière des Alpes-Maritimes, située entre mer et montagne, est caractérisée par une densité de population forte, un foncier rare et donc cher, entraînant une grande tension sur le marché locatif et des prix élevés dans le secteur non social. Ces différents facteurs génèrent une forte demande pour du locatif HLM. Le parc de logements sociaux des Alpes-Maritimes est sous-représenté : il constitue dans le département 9,3 % seulement du parc total, contre 14 % au niveau régional et 17 % en France métropolitaine. Malgré une hausse de la production annuelle moyenne de logements sociaux depuis 2002, l'offre locative sociale y reste encore nettement insuffisante.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance y compris financière

Le conseil d'administration (CA) est présidé par Mme Michèle Perryer depuis le 1^{er} novembre 2011. Les CA sont fréquents (*cinq par an*). La présence moyenne atteint 92 % d'administrateurs présents et 100 % d'administrateurs présents ou représentés. L'ensemble des sujets financiers et de production sont abordés : *lancements et clôtures des opérations (après un rappel dans le dernier rapport de révision), projets de budget, augmentations de loyers, arrêts des comptes, niveau de la production immobilisée, informations de gestion*. Néanmoins, le service rendu aux locataires et les attributions sont peu évoqués. Par ailleurs, le CA exprime lors de ses différentes réunions un certain nombre de demandes au directeur général (*Un plan de développement pour 2015-2018, des comparaisons des ratios de gestion avec la région et le national, un meilleur taux d'encaissement des loyers, la présentation du ratio annuité/loyers, une analyse des causes de la vacance des parkings, un suivi des suites du rapport de révision*). Ces demandes sont peu suivies d'effets.

Le directeur général, M. Christian Abbès, est mis à disposition de MFP par le GIE Expansiel depuis 2011 par une convention dont le dernier renouvellement date du 18 juillet 2017, et est valable quatre ans. Sa situation est irrégulière sur trois points :

- ▶ les délibérations du CA concernant sa nomination n'abordent pas sa rémunération, ce qui est contraire à l'article L. 225-53 du code de commerce ;
- ▶ le cumul de son mandat social et de son contrat de travail est irrégulier, ne remplissant pas les conditions nécessaires (*existence d'une fonction technique distincte de la fonction de DG, deux rémunérations, et un lien de subordination*) ;
- ▶ la convention de mise à disposition précise que M. Christian Abbès rend compte au président du GIE Expansiel, alors qu'il devrait rendre compte au président du CA de la Maison Familiale de Provence.

De plus, ce montage est coûteux pour l'organisme ; la rémunération brute annuelle du DG pour l'exercice 2018 est de 121 522 euros, les charges sociales patronales de 68 7066 euros, les charges annexes (*véhicule de*

fonction) de 10 168 euros soit un total de 200 395 euros. La refacturation du GIE Expansiel vers MFP comporte une TVA de 40 079 euros, qui ne serait pas due si le DG était directement payé par MFP. Dans sa réponse, l'organisme ne partage pas l'analyse de l'ANCOLS et argue que le DG n'est pas rémunéré pour son mandat social, mais pour une fonction technique distincte, et qu'il y a un lien de subordination vis-à-vis de la société. Au contraire, l'ANCOLS estime que le DG est rémunéré pour son rôle de DG (*la convention de MAD précise « en qualité de directeur général »*) et qu'il n'y a pas de lien de subordination au sein de la société MFP. L'ANCOLS persiste ainsi dans son analyse. Par ailleurs, l'organisme indique prendre néanmoins en compte la remarque et revoir en 2021 la convention de mise à disposition qui se termine le 31 décembre 2021. Il ajoute enfin qu'une partie de la TVA sur la refacturation de la rémunération du DG est récupérée. Pour l'ANCOLS, le coût reste élevé ; à titre de comparaison, ce coût correspond à la part fixe du salaire maximum du DG d'un OPH de plus de 75 000 logements.

L'examen de la composition du CA montre que celui-ci ne comprend pas de représentant des locataires. Cette absence, contraire à l'article L. 422-3-1 du CCH et aux statuts-type des SA coopératives HLM, affaiblit la prise en compte des demandes des locataires. Dans sa réponse, l'organisme argue que, en tant que coopérative, cette présence n'est pas obligatoire et qu'il a des difficultés pour en nommer, vu la distance entre le siège et le parc locatif ; il s'engage à faire « ses meilleurs efforts ». L'ANCOLS rappelle que, en particulier, le paragraphe 8 des Statuts types des coopératives HLM (*annexe 20 du CCH*) stipule cette obligation, à laquelle la SCP doit se conformer.

2.2.2 Relations intra-groupes et conventions réglementées

La SCP, à l'effectif réduit, utilise ou a utilisé les compétences de ses différentes sociétés actionnaires et des sociétés du groupe Valophis au moyen de conventions. Ces conventions sont réglementées au sens des articles L. 423-10 du CCH et L. 225-38 du Code de commerce. Dans son rapport spécial, le commissaire aux comptes (CAC) constate que toutes ont été autorisées préalablement par le CA. Il est souhaitable, pour la bonne information du CA, que les montants annuels correspondant à ces conventions, cités dans le rapport spécial du CAC, le soient également dans le rapport de gestion, ce qui n'est actuellement pas le cas.

Suite à la création de 3F Sud¹, les conventions impliquant Logéo Méditerranée ont été dénoncées et deux nouvelles ont été conclues le 1^{er} juillet 2019 avec Valophis Habitat concernant la gestion administrative et l'assistance informatique ainsi que la gestion locative (*cf. organigramme du groupe Valophis en annexe 8.3, et liste des conventions et les montants facturés en annexe 8.4*).

Les principales conventions avec Logéo Méditerranée concernaient :

- ▶ Logéo Méditerranée assurant la gestion locative de MFP ;
- ▶ Logéo Méditerranée assurant la gestion administrative et financière de MFP ;
- ▶ Logéo Méditerranée fournissant des locaux à MFP.

Ces trois conventions ont été dénoncées au 1^{er} juillet 2019 à l'occasion de la réorganisation du groupe I3F et de la création de la SA HLM 3F Sud.

¹ Le groupe Action Logement Immobilier (ALI) a réorganisé sa présence territoriale, et a créé au 1^{er} juillet 2019 la SA d'HLM 3F Sud, un pôle immobilier en région PACA et Corse ; ce pôle est issu de la fusion entre la SA d'HLM Immobilière Méditerranée et Logéo Méditerranée, du recentrage d'immobilière méditerranée sur le seul territoire de la région PACA avec le transfert de son patrimoine occitan à la SA d'HLM 3F Occitanie et de l'intégration du patrimoine de Provence Alpes Côte d'azur de la SA d'HLM Néolia.

L'ANCOLS observe que les conventions passées avec Logéo Méditerranée ne sont pas toutes basées sur des dépenses réelles. En effet, la convention de prestations administratives et comptables est restée forfaitairement à 40 milliers d'euros de 2013 à 2016 puis est passée également forfaitairement à 110 milliers d'euros en 2017 ; le mandat de gestion des logements est fixé à 550 euros par logement du patrimoine, valeur relativement élevée (6 à 8 % des loyers paraît une valeur correcte). Dans sa réponse, l'organisme donne des éléments partiels, mais indique l'absence de gestion du temps passé par activité. Pour ses nouvelles conventions passées avec Valophis, Il s'engage à calculer les coûts de gestion basés sur des coûts réels.

D'autres conventions sont toujours en vigueur :

- ▶ GIE Expansiel met à disposition le DG ;
- ▶ SCP Notre Maison fournit une assistance de pré-commercialisation ;
- ▶ Expansiel Promotion a consenti un prêt participatif de trois millions d'euros.

2.2.3 Évaluation de l'organisation et du management

Le directeur général est, depuis le 1^{er} janvier 2011, Christian Abbes. L'équipe s'est progressivement étoffée. Jusqu'en 2018, le directeur général supervisait l'ensemble de ses collaborateurs ; depuis début 2019, il a mis en place des pôles dirigés par des directeurs ou responsables et a ouvert une antenne à Nice, lieu du parc locatif, en charge d'une partie de la gestion locative. Une réunion mensuelle de ces chefs de pôle est organisée depuis le début 2019. Depuis le 1^{er} juillet 2019, l'effectif de vingt salariés se répartit ainsi :

- ▶ pôle développement : deux personnes ;
- ▶ un responsable technique ;
- ▶ pôle montage d'opération : dix personnes ;
- ▶ pôle ventes : deux personnes ;
- ▶ pôle secrétariat général (*dont finances*) : deux personnes ;
- ▶ secrétariat de direction : deux personnes ;
- ▶ antenne de Nice : une personne.

L'organigramme de MFP figure en annexe 8.2.

Le système d'information est perfectible, des tableurs de bureautique sont encore utilisés, sources d'erreurs et de manque d'actualisation. L'organisme n'a pu donner d'informations sur les loyers pratiqués et sur le nombre de locataires soumis au supplément de loyer de solidarité (*cf. § 4.2.1 et 4.2.2*).

Temps de travail

Les accords d'entreprise (*34h50 par semaine et 31 jours de congés*) font que, pour une année telle que 2018, comportant huit jours fériés, le temps de travail est de 1 546,4 heures ; soit à titre de comparaison, moins que le temps de travail annuel légal dans la fonction publique (*1607 heures*).

2.2.4 Organisation de la commande publique

En matière de commande publique, MFP est soumis, sur la période contrôlée, aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et, depuis le 1^{er} avril 2016, aux dispositions de l'ordonnance n° 2015-899 du 23

juillet 2015² et du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 (*aujourd'hui, code de la commande publique*). Avant juillet 2019, le traitement de la commande publique n'était pas confié à une personne particulière et était sous la responsabilité du directeur général. Depuis cette date, une cellule marchés est constituée, confiée au responsable technique.

L'examen d'un marché (*commissariat aux comptes*) a révélé une irrégularité : la mission de commissariat aux comptes n'a pas fait l'objet de mise en concurrence depuis 1990, en contradiction avec les règles de la commande publique. L'organisme précise dans sa réponse que lors du renouvellement du marché, celui-ci sera fait par une procédure de mise en concurrence selon les modalités du groupe Valophis.

2.3 CONCLUSION

La SCP La Maison Familiale de Provence exerce une activité depuis 2011. Elle possède un petit parc locatif dont la gestion était confiée à Logéo Méditerranée, monte des opérations d'accession et réalise la maîtrise d'ouvrage pour Logéo Méditerranée. Son CA est impliqué mais il ne décide pas la rémunération du directeur général et ne comprend pas de représentant des locataires. La situation de mise à disposition du directeur général par le GIE est irrégulière. Son effectif est croissant. Le traitement de la commande publique est à améliorer. Jusqu'au 30 juin 2019, MFP et Logéo Méditerranée étaient complémentaires ; l'arrêt par Logéo Méditerranée de cette coopération remet en cause l'organisation actuelle de MFP.

3. ACTIVITE D'ACCESSION A LA PROPRIETE

MFP réalise ses opérations d'accession en PSLA ou en accession à prix maîtrisé. La phase prospection est celle de la recherche de terrain en lien avec les souhaits des collectivités. Une étude d'opportunité par un cabinet extérieur ou en interne est alors réalisée, qui examine la situation, son attractivité, le profil des éventuels acheteurs, les projets concurrents et le niveau de prix. Une fois la décision prise par le CA, l'opération est montée par le pôle « montage d'opération ». La vérification des niveaux de revenus des acheteurs et des coûts des opérations est réalisée par la responsable des ventes, en charge également des relations avec les notaires. Le contrôle de dossiers par l'ANCOLS n'appelle pas de remarque.

Tableau 1 : Opérations d'accession sur la période 2014-2018

Opérations d'accession 2018	2014-2018	nombre de logements en PSLA	nombre de logements en accession sociale	nb logements total	marge totale en milliers d'euros	marge par logement en milliers d'euros
St Laurent du Var			21	21	743,7	35,4
Chateauneuf de Grasse		11	37	48	854,3	17,8
Marseille Boulevard Baille		20		20	284,6	14,2

source : rapports d'activité 2014 à 2018

4. ACTIVITE LOCATIVE

Jusqu'au 1^{er} juillet 2019, MFP avait confié sa gestion locative à Logéo Méditerranée. MFP ne disposait pas des informations minimales nécessaires pour vérifier les conditions d'exercice de l'activité locative. Depuis cette date, MFP a confié cette gestion à sa maison mère, l'OPH Valophis Habitat.

² Modifiée par l'ordonnance n° 2018-1074 du 26 novembre 2018 portant partie législative du code de la commande publique

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

4.1.1 Description et localisation du parc

Le patrimoine locatif est entièrement situé dans le département des Alpes-Maritimes, et sur les six communes de Saint Martin du Var, Antibes (*principalement*), Saint-Laurent-du-Var, Contes, Beaulieu-sur-Mer, Nice. L'ensemble du patrimoine, fin 2018, est situé hors quartier prioritaire pour la politique de la ville (QPV). La raison de cette implantation est historique (*partage des zones d'intervention avec Logéo Méditerranée*).

Tableau 2 : Evolution du parc locatif

	Parc au 1er janvier	Construction	VEFA	Acquisition amélioration	Vente	Transformation d'usage	Démolition	Parc au 31 décembre	Évolution
2013	96	74		21				191	99,0%
2014	191	20						211	10,5%
2015	211	32						243	15,2%
2016	243			25				268	10,3%
2017	268			3				271	1,1%
2018	271	0		0				271	0,0%
Total		126		49					182,3 %

Source : comptes annuels 2013 à 2018

Le parc, de petite taille, est en forte croissance : il est passé de 96 à 271 logements en cinq ans, soit une croissance annuelle moyenne de 23,1 %. Il est composé de 10 résidences. Ces logements sont financés à 24 % en PLAI, à 70 % en PLUS et à 6 % en PLS.

La visite de patrimoine, qui a couvert 80 % du parc, a montré des bâtiments récents correctement entretenus et en bon état de propreté. Deux résidences en acquisition-amélioration ont été visitées ainsi que le foyer Sainte Catherine. Néanmoins, certaines insuffisances ont été relevées :

- ▶ résidence Richemi : absence de clef gaz ;
- ▶ résidence des Amandiers : l'éclairage de secours de la cage d'escalier est défaillant, le garage est insuffisamment nettoyé ;
- ▶ résidences des Allées Grenadines : il manque une échelle et l'éclairage de secours est défaillant dans un escalier ; un extincteur dans le parking souterrain n'a pas de visa de contrôle.

Enfin, il a été constaté l'absence dans certaines résidences de panneau d'affichage et d'indications sur le nom du bailleur et sur un numéro d'appel.

4.1.2 Données sur la vacance

La vacance est contenue : six logements vacants dont trois vacances techniques fin 2017, deux logements vacants dont une vacance technique fin 2018. Ceci est cohérent avec un parc récent et bien situé dans une zone tendue. Les délais de relocation sont néanmoins trop longs : le délai de relocation moyen est, en 2018, de 272 jours en cas de travaux et de 64 jours sans travaux. Les entretiens lors de la visite de patrimoine ont montré un manque de procédure pour la gestion des travaux avant relocation.

4.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

4.2.1 Loyers

Le loyer mensuel moyen 2017 ressort à 438 euros et le loyer médian à 425 euros pour une surface moyenne de 66 m² ; ramené au m² cela aboutit à 6,6 euros/ m² (source RPLS/analyse des loyers 2017). Cette valeur est supérieure à la valeur moyenne dans le logement social en PACA (5,8 euros/ m²) et légèrement supérieure à celles du département des Alpes-Maritimes (6,5 euros/ m²) et de la Ville de Nice (6,4 euros/ m²). Ceci peut s'expliquer par le caractère récent des résidences. Si ce taux moyen est supérieur aux valeurs du parc social, il reste largement inférieur aux valeurs moyennes du parc privé (source Clameur 2018) qui est de 15,4 euros/ m² pour le département des Alpes-Maritimes et de 16,4 euros/ m² pour la ville de Nice. Les données sont issues de RPLS ; l'organisme n'a pu donner des informations directes sur les loyers pratiqués.

4.2.2 Supplément de loyer de solidarité (SLS)

L'examen des comptes montre qu'aucun SLS n'a été perçu par MFP de 2013 à 2016, et que 12 461 euros en 2017 et 7 984 euros en 2018 ont été perçus à ce titre. MFP ne dispose pas d'informations sur le nombre de locataires soumis, et ne dispose pas d'une procédure destinée à vérifier que les locataires ne dépassent pas les plafonds entraînant la perte du droit au maintien dans les lieux.

4.2.3 Charges locatives

Les charges locatives ne sont pas maîtrisées. La gestion des charges locatives fait partie du mandat concédé par MFP à Logéo Méditerranée. Néanmoins, l'organisme ne dispose pas, ni en propre, ni fourni par Logéo Méditerranée, d'informations ou documents précis sur le montant des charges récupérables, la pertinence du provisionnement, le respect des régularisations annuelles de charges.

Les charges locatives examinées sont celles de 2017. Il est constaté un léger surprovisionnement global (2%), mais une résidence (*Les moulins à Saint Martin du Var, huit logements*) présente un sous-provisionnement important qui s'est soldé par une régulation moyenne de 292 euros par logement à la charge des locataires. Les charges antérieures à 2017 ont été régularisées avec retard.

Les charges locatives hors ascenseur, chauffage (*une seule résidence étant équipé d'un chauffage collectif*) et eau atteignent 13,5 euros/ m² en moyenne et 13,2 euros/ m² en médiane, valeur plus élevée que la médiane issue de l'observatoire des loyers 2015 qui s'élève à 9,6 euros/ m² pour les résidences comparables.

MFP doit ainsi plus s'impliquer dans le contrôle et la maîtrise des charges locatives. Dans sa réponse, l'organisme expose les améliorations en cours (*meilleure actualisation des provisions pour charge, analyse par poste des charges comparées aux valeurs de l'observatoire des loyers, renégociation des prestations de nettoyage*).

4.3 CONCLUSION

La qualité de la gestion locative confiée à Logéo Méditerranée est insuffisante et MFP ne l'a pas suffisamment contrôlée. Le parc locatif est en forte croissance ; la vacance est maîtrisée mais le délai de relocation est à améliorer. Les loyers sont relativement élevés, mais largement inférieurs aux montants du parc privé des Alpes-Maritimes et de la ville de Nice. L'organisme doit veiller à ce que le nouveau mandataire, Valophis Habitat, gère mieux le SLS et les charges locatives.

5. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

5.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Tableau 3 : caractéristiques des populations logées

En %	Revenu <20 % *	Revenu <60 % *	Revenu > 100 %*	Bénéficiaires d'APL + AL	Familles mono- parentales	Pers. Isolées	Ménages 3 enfants et +
Organisme MFP	13,7 %	55,7 %	10,5 %	43,0 %	31,5 %	33,3 %	5,9 %
Métropole Nice Côte d'Azur	19,6 %	54,4 %	15,6 %	45,1 %	22,9 %	34,9 %	11,7 %
Département des Alpes-Maritimes	16,8 %	51,7 %	16,2 %	41,8 %	22,8 %	34,9 %	10,3 %
Région PACA	23,9 %	61,3 %	11,2 %	43,1 %	22,8 %	35,2 %	10,9 %

Source : enquête OPS 2018

* revenus des locataires en comparaison du plafond de ressources pour l'accès au logement social.

Les enquêtes OPS 2014 et 2016 n'ont pas été remplies.

Les locataires de MFP sont, en comparaison avec les organismes du logement social (OLS) de la métropole Nice Côte d'Azur, plus souvent des familles monoparentales et moins souvent des ménages avec trois enfants et plus ; ceci s'explique par peu de grandes surfaces présentes dans le parc, récent.

Leurs revenus sont moins souvent inférieurs à 20 % et moins souvent supérieurs à 100 % que pour les OLS de la métropole Nice Côte d'Azur.

5.2 ACCES AU LOGEMENT

Dans le cadre de sa mise en gérance par Logéo Méditerranée, la société MFP n'a pas de connaissance de la demande. La politique d'occupation du parc de l'organisme n'est pas précisément définie. Les attributions sont faites lors d'une CAL unique spécifique à MFP mais organisée par Logéo Méditerranée dans le cadre de la convention de gérance.

L'examen du règlement intérieur (*issu du CA du 29 juin 2017 et modifié le 13 décembre 2018*) de la CAL montre qu'il est irrégulier :

- ▶ le préfet du département doit disposer désormais d'une voix délibérative tout comme le maire de la commune ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat (*cf. articles L. 441-2 et R. 441-9 du CCH*) ; les autres membres disposant de voix consultatives (*représentants des organismes de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, des maires d'arrondissement et des réservataires non-membres de droit*) n'ont pas été désignés ;
- ▶ le président de la CAL doit être élu en son sein (*l'article 2-5 prévoit sa désignation par le CA*) ;
- ▶ l'article 3 indique que le président dispose d'une voix prépondérante (*non conforme à l'article R. 441-9-II-1 du CCH*) ;
- ▶ l'article 13 du règlement intérieur stipule que le taux d'effort doit être inférieur à 35 % ; en cas de ressources insuffisantes ou précaires une décision de non-attribution est prononcée par la CAL ; il est

rappelé que les notions de taux d'effort ou de reste-à-vivre utilisées strictement, ont été jugées³ contraires à la lettre et à l'esprit de la loi car elles tendent à exclure les ménages les plus modestes de l'accès au logement social. De même la présence d'impayés et le comportement antérieur du candidat peuvent tendre à exclure les candidats les plus fragiles ; la CAL doit examiner l'ensemble des éléments de la situation du ménage, si le ménage est dans une situation d'urgence, elle ne peut s'arrêter au seul niveau de ressources trop faible pour refuser le logement⁴ et doit lui proposer un logement adapté à ses ressources ; la demande de garantie de loyer exigible en cas de taux d'effort situé entre 30 et 35 % n'est pas réglementaire ;

- la liste des pièces demandées en fonction de la situation du demandeur (*articles 5 et 12 du règlement intérieur*) doit également être modifiée (*cf. arrêté du 6 août 2018 relatif au nouveau formulaire de demande de logement locatif social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement locatif social*) ;
- les membres suppléants doivent être des administrateurs.

Un bilan des CAL organisées par le mandataire est annuellement présenté au CA. Pour l'année 2018, 14 CAL se sont tenues, 42 dossiers ont été présentés, 36 logements ont été attribués dont deux au titre du droit au logement opposable (DALO). La société mandataire devra revoir les intitulés et remplacer les termes « accepté, refusé, ajourné » par les termes prévus à l'article R. 441-3 du CCH. Dans sa réponse, l'organisme précise qu'un nouveau règlement de la CALECOL a été validé par le conseil d'administration, qui reprend les remarques faites.

5.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Une enquête de satisfaction a été réalisée début 2016. Elle a montré que les locataires apprécient globalement leur quartier et leur logement mais elle a mis au jour une insatisfaction sur la difficulté de contact avec les services en charge de la gestion locative, le traitement des demandes et des réclamations. La résidence « Les Allées Grenadines » est la moins appréciée des locataires.

Cette enquête a été présentée au CA du 24 juin 2016. Les administrateurs ont demandé la mise en place d'un plan d'action sur trois sujets :

- processus de traitement des réclamations ;
- améliorations de l'entretien des parties communes ;
- mise en place d'un processus avec les syndic de copropriété.

Ce plan d'action n'a pas été réalisé. La présentation au CA de cette enquête prévoyait de la reproduire dans les deux ans ; cela n'a pas été fait.

³ Jugement du Tribunal Administratif de Marseille n°01-1684 du 23 avril 2001 - Habitat Marseille Provence

⁴ Jugement du tribunal administratif de Versailles du 06 juillet 2001 - Versailles Habitat "la commission d'attribution des logements a commis une erreur de droit en ne se fondant que sur le seul motif tiré de ce qu'il disposait de ressources insuffisantes pour refuser l'attribution du logement sollicité".

5.4 TRAITEMENT DES IMPAYÉS

Les impayés sont traités par la société Logéo Méditerranée, dans le cadre de la convention de gestion. Dans l'analyse qui suit, les agrégats ou ratios sont comparés aux coopératives HLM de province métropolitaine.

Les créances locatives sont élevées.

Tableau 4 : Décomposition et analyse des créances locatives

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2013	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017
Produits des loyers (1)	710,14	1 155,10	1 376,73	1 602,63	1 765,69
Récupération de charges locatives (2)	157,62	293,97	338,54	331,25	329,06
Quittancement (3)=(1)+(2)	867,77	1 449,06	1 715,27	1 933,88	2 094,74
Total compte 416 Locataires, acquéreurs et clients douteux ou litigieux (11)	42,97	93,59	106,19	122,01	288,83
Total compte 411 Locataires et organismes payeurs d'APL (17)	92,04	65,30	86,76	108,16	124,40
Total comptes 411 et 416 Créances locataires et acquéreurs (18) = (11) + (17)	135,01	158,89	192,96	230,17	413,24
Créances totales comptes 411 et 416 / Loyers et charges (19) = (18) / (3)	15,56%	10,96%	11,25%	11,90%	19,73%
Valeurs de référence	10,52%	10,86%	10,60%	10,21%	10,77%
Montant loyers et charges par jour comptes 703 et 704 (20) = (3) / 365	2,38	3,97	4,70	5,30	5,74
Délai moyen des créances comptes 411 et 416 / Montant loyers et charges en nombre de jours	56,79	40,02	41,06	43,44	72,01
Valeurs de référence	38,42	39,66	38,70	37,26	39,32
Créances locataires partis / Créances totales	0,00%	12,10%	12,61%	20,77%	23,49%

Source Harmonia

Le quittancement est en augmentation, en lien avec l'accroissement du parc. L'ensemble des créances locataires représente une part croissante des loyers et charges annuels sur la période 2014-2017. Le ratio créances/quittancement atteint en 2017, 19,7 %, est très supérieur à la valeur de référence. La valeur pour 2018 est encore plus élevée, et atteint 22,4 %. La part des locataires partis est croissante. Dans le cadre de la réorganisation de la gestion locative, l'organisme doit absolument exiger de son prestataire une amélioration du traitement des impayés, d'autant plus que, d'après les caractéristiques sociales des locataires, ces derniers ne sont pas particulièrement défavorisés.

Tableau 5 : taux de recouvrement

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2013	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017
Créances clients (N-1) (1)	76,45	135,01	158,89	192,96	230,17
Produits des loyers (2)	710,14	1 155,10	1 376,73	1 602,63	1 765,69
Récupération de charges locatives (3)	157,62	293,97	338,54	331,25	329,06
Quittancement (4)=(2)+(3)	867,77	1 449,06	1 715,27	1 933,88	2 094,74
Créances clients (N) (5)	135,01	158,89	192,96	230,17	413,24
Pertes sur créances irrécouvrables (6)	0,00	- 0,98	- 0,01	- 0,60	- 5,51
Total encaissement (N) (7)=(4)+(1)-(5)+(6)	809,20	1 424,21	1 681,19	1 896,06	1 906,16
Taux de recouvrement (8)=(7) / (4)	93,25%	98,28%	98,01%	98,04%	91,00%
Valeurs de référence	98,97%	98,47%	98,88%	98,92%	98,72%

Source Harmonia

Le taux de recouvrement est erratique et bas. Il atteint 95,7 % en moyenne sur les cinq années. La valeur de ce taux pour 2018 atteint 97,2%. Ces valeurs sont bien inférieures aux valeurs de références. De plus, le taux de créances irrécupérables rapporté au quittancement reste faible (*il représente 0,09 % du quittancement*). MFP ne dispose pas d'une méthode ou d'une procédure pour ces passages en créances irrécouvrables. Dans sa réponse, l'organisme reconnaît la situation, en précisant que le très faible niveau d'admissions en créances irrécouvrables sur les cinq années examinées pénalise les ratios du tableau 4. Le précontentieux est désormais traité en propre, et les créances antérieures à 2015 sont admises en créances irrécouvrables.

5.5 CONCLUSION

MFP loge des locataires qui ne sont pas particulièrement défavorisés au vu des caractéristiques des populations logées. La politique d'occupation n'est pas définie par le CA et le règlement de la CAL n'est pas conforme à la réglementation. Le traitement des demandes des locataires par le mandataire est insuffisant. Enfin, les créances locataires sont importantes et en nette augmentation en 2017 et 2018, le taux de recouvrement des loyers et des charges est insuffisant ; les admissions en créances irrécouvrables sont par ailleurs trop faibles. Sur la période contrôlée, MFP a exercé un suivi et un contrôle très insuffisants des prestations de son mandataire.

6. STRATEGIE PATRIMONIALE

6.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

MFP ne dispose pas de plan stratégique de patrimoine (PSP), se consacrant historiquement uniquement à l'accession. Ce PSP est pourtant nécessaire pour préparer la nouvelle CUS, et pour déterminer la stratégie de développement, dans une situation où MFP n'assurera plus à terme de prestation pour 3F Sud et où la stratégie du groupe Valophis à l'égard de ses sociétés du sud est questionnée par l'ANCOLS (*cf. le rapport de l'ANCOLS n° 2018-083*). Dans sa réponse, l'organisme explique qu'il s'est engagé dans la nouvelle CUS signée par le préfet à établir ce PSP pour l'issue de validité de cette nouvelle CUS, ce délai s'expliquant par un parc réduit et récent. Pour sa part, L'ANCOLS estime nécessaire un PSP qui permettra de programmer l'entretien, les éventuelles réhabilitations des acquisitions-améliorations et déterminera, en volume et financièrement, la trajectoire de construction locative et d'accession à coût maîtrisé.

La CUS 2011-2016 prévoyait une centaine de logement produits par an, dont 70 % pour du locatif et 30 % pour de l'accession. Le bilan réalisé en 2017 fait état de 268 logements locatifs en propriété, de 16 équivalent-

logements en foyer, et de 87 logements vendus dans le cadre de l'activité sociale, portant ainsi la production à 371, pour un objectif CUS de 600, répartie en 23 % d'accession et 77 % de locatif.

Face aux coûts grandissants du foncier, MFP déclare s'orienter vers des opérations mixtes (*2/3 d'accessions et 1/3 de locatifs*), les marges sur les accessions procurant les fonds propres nécessaires pour l'investissement locatif.

6.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

6.2.1 Offre nouvelle

Société à l'activité récente avec un parc en phase de constitution, MFP voit son patrimoine croître rapidement ; le tableau 2 du présent rapport montre la croissance du parc, malgré une année 2018 sans mises en service nouvelles.

6.2.2 Réhabilitations

MFP n'a pas procédé à des opérations de réhabilitation sur la période étudiée, l'ensemble du parc étant très récent : six ans d'âge en moyenne hors acquisition-réhabilitation. Pour ces dernières et en particulier pour la résidence Richelmi, dont l'amélioration a seulement porté sur la sécurité, l'organisme devra réfléchir à la programmation d'une réhabilitation ou de gros entretien dans le cadre de l'élaboration de son PSP.

6.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

6.3.1 Engagement et suivi des opérations

MFP, dans son organisation avec Logéo Méditerranée, s'était spécialisée dans la maîtrise d'ouvrage. Elle exerce cette dernière pour son propre parc locatif, pour son activité d'accession (*PSLA ou accession réglementée*) et pour ses prestations de maîtrise d'ouvrage déléguée pour Logéo Méditerranée. Son organisation est décrite au § 3. MFP a produit 719 logements pour Logéo Méditerranée de 2010 à 2018.

L'équipe de maîtrise d'ouvrage atteint désormais dix personnes. Les opérations examinées n'appellent pas de remarque ; il est constaté un glissement des calendriers en particulier dû à des recours en justice d'opposants aux programmes.

6.4 MAINTENANCE DU PARC

6.4.1 Entretien du patrimoine

Tableau 6 : maintenance du patrimoine

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2013	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017
Charges d'exploitation liées aux immeubles	213,40	283,93	329,87	406,68	471,52
Charges d'exploitation des immeubles retraits des conventions avec Logéo	119,13	153,33	182,17	243,68	202,32
Entretien et réparations courantes sur biens immobiliers locatifs	2,81	12,78	16,80	22,46	27,31
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	0,00	13,77	0,88	19,08	12,67
Coût de la maintenance (1)	121,94	179,89	199,85	285,22	242,30
Nombre de logements et équivalents logements moyen sur l'année (3)	144	201	227	256	270
Coût de la maintenance au logement en euros (4) = (1) / (3)	849,79	894,96	880,41	1 116,33	899,09
Loyers (5)	710,14	1 155,10	1 376,73	1 602,63	1 765,69
Coût de la maintenance / Loyers (6) = (1) / (5)	30,45%	26,88%	25,24%	27,97%	28,97%

source : données Harmonia, traitement ANCOLS

Les charges d'exploitation liées aux immeubles (*compte 611*) ont été retraitées par l'ANCOLS, car y figurent à tort les coûts des conventions passées avec Logéo Méditerranée pour la gérance locative et les prestations comptables et administratives.

MFP n'a pas procédé à des additions ou changements de composants ; le montant de la maintenance est ainsi celui de l'ensemble des interventions sur le parc.

Le coût de la maintenance atteint 242 milliers d'euros en 2017. Rapporté au logement, il est globalement constant pour atteindre 899 euros par logement, valeur à comparer à la valeur médiane des SA HLM qui est de 672 euros par logement. Les charges d'exploitation des immeubles (*sous-traitance générale par services extérieurs*) sont prépondérantes dans ce coût de la maintenance.

6.4.2 Sécurité et performance énergétique dans le parc

L'ensemble des contrôles de sécurité (*ascenseurs, chaudières individuelles, diagnostics de performance énergétique, présence de plomb, présence d'amiante*) sont exercés par Logéo Méditerranée dans le cadre du mandat de gestion locative. Le contrôle par l'ANCOLS de l'organisme Logéo Méditerranée, mené parallèlement au présent rapport, montre un manque de vigilance de Logéo Méditerranée sur ces sujets. MFP doit impérativement améliorer le contrôle des sujets de sécurité.

6.5 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITE

MFP n'a encore jamais procédé ni envisagé des ventes de logements de son patrimoine locatif.

6.6 CONCLUSION

MFP a produit moins de logements que prévu dans la CUS 2011-2016. La Résidence Richelmi devra faire l'objet d'une programmation de gros entretien/réhabilitation. La maîtrise d'ouvrage est correcte, mais les opérations

sont repoussées suite à des recours sur les permis de construire. Le contrôle des sujets de santé ou de sécurité concernant l'exploitation du parc locatif est à améliorer.

7. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

7.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Le CAC est le même depuis 1990 (*Cabinet Guilbert 80 rue Blanche 75009 Paris*). Le manque de mise en concurrence a été pointé au § 2.2.4 du présent rapport.

Les comptes ont été certifiés sans observation sur les cinq exercices.

Les informations sur les délais de paiement des fournisseurs ou des clients prévus à l'article L. 441-6-1 du Code de commerce sont absentes des rapports de gestion dans quatre exercices sur cinq. Dans sa réponse, l'organisme répond que le paramétrage comptable utilisé sera désormais celui du groupe Valophis, et que les informations de délais de paiement seront données dès l'exercice 2019.

Par ailleurs, l'examen de la comptabilité amène certaines remarques, ne remettant pas en cause la sincérité des comptes :

- ▶ les redevances et remboursements de frais versés à Logéo Méditerranée pour les conventions de gestion (*locatives et de gestion comptable et financière*) sont enregistrées en compte 611 alors que le compte correct est le 6285 ;
- ▶ le mode de calcul des provisions pour dépréciations des créances locataires sur 0-1 mois est différent entre l'annexe littéraire et l'annexe « ventilation des comptes clients » en 2017 ;
- ▶ l'état récapitulatif des emprunts comporte des erreurs dans la répartition de l'encours par type (*colonnes 15 à 18*) ;
- ▶ il n'existe pas de procédure pour les passages en créances irrécouvrables, et le ratio compte 654/quittancement est très faible : 0,1 % ;
- ▶ le tableau de ventilation des produits et charges mériterait d'y faire figurer l'activité de maîtrise d'ouvrage déléguée qui représente une activité spécifique à part entière ;
- ▶ le mode de calcul de la production immobilisée n'est pas basé sur une analyse rationnelle des coûts mais sur un pourcentage que l'organisme fait varier sans vérifier sa justesse.

Enfin, il manque une comptabilité analytique afin de déterminer les coûts et produits des différentes activités.

7.2 ANALYSE FINANCIERE

Dans l'analyse qui suit, les agrégats ou ratios sont comparés aux coopératives HLM de province métropolitaine, soit 169 sociétés au 31 décembre 2017.

7.2.1 Performance d'exploitation

7.2.1.1 Chiffre d'affaires et produits des activités

Tableau 7 Chiffres d'affaires et produits des activités

Rubriques	Exercice 2013		Exercice 2014		Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Loyers	710,14	51,18%	1 155,10	68,58%	1 376,73	49,97%	1 602,63	53,44%	1 765,69	61,76%
Écart de récupération de charges	- 3,77	- 0,27%	- 4,39	- 0,26%	2,88	0,10%	- 15,54	- 0,52%	- 14,96	- 0,52%
Produits des activités annexes, dont maîtrise d'ouvrage pour Logéo M.	414,79	29,90%	448,99	26,66%	535,01	19,42%	699,17	23,31%	834,77	29,20%
Chiffre d'affaires	1 121,16	80,81%	1 599,70	94,98%	1 914,62	69,50%	2 286,27	76,23%	2 585,50	90,43%
Ventes d'immeubles	710,71		0,00		4 189,64		6 288,76		1 850,03	
Production stockée	347,63		2 142,44		368,27		- 605,11		- 216,36	
Production immobilisée	- 141,21		- 124,64		- 195,31		- 313,29		- 315,48	
Coûts promotion immobilière	- 834,78		- 2 017,80		- 3 536,97		- 4 680,09		- 1 062,94	
Marge sur activité de promotion	82,35	5,94%	0,00	0,00%	825,63	29,97%	690,27	23,02%	255,26	8,93%
Production immobilisée	183,89	13,25%	84,51	5,02%	14,59	0,53%	22,58	0,75%	18,31	0,64%
Produit des activités	1 387,41	100,00%	1 684,22	100,00%	2 754,85	100,00%	2 999,12	100,00%	2 859,07	100,00%

Source : Harmonia

Le chiffre d'affaires est issu des loyers (271 logements en propriété et un foyer fin 2017) aux deux tiers et des prestations de maîtrise d'ouvrage déléguée pour la société HLM Logéo Méditerranée pour un tiers. Chacune de ces composantes est croissante sur la période, faisant plus que doubler le chiffre d'affaires.

La marge sur les activités de promotion est variable sur la période ; elle représente 371 milliers d'euros en moyenne annuelle.

Le produit des activités est logiquement croissant, doublant sur la période.

7.2.1.2 Excédent brut d'exploitation

Tableau 8 Excédents bruts d'exploitation

Rubriques	Exercice 2013		Exercice 2014		Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Produit des activités	1 387,41		1 684,22		2 754,85		2 999,12		2 859,07	
Coût personnel (hors régie)	- 33,37	2,40%	- 417,26	24,77%	- 563,79	20,47%	- 483,49	16,12%	- 537,68	18,81%
Autres charges externes (hors CGLLS)	- 214,90	15,49%	- 260,94	15,49%	- 298,23	10,83%	- 331,84	11,06%	- 571,87	20,00%
Coût de gestion	- 248,26	17,89%	- 678,21	40,40%	- 862,01	31,29%	- 815,33	27,19%	- 1 109,55	38,81%
Charges de maintenance (y.c régie)	- 216,21	15,58%	- 310,49	18,44%	- 347,55	12,62%	- 448,22	14,95%	- 511,50	17,89%
Cotisation CGLLS					- 0,67		- 0,74		- 4,80	
Taxes foncières sur les propriétés bâties	- 4,60	0,33%	- 18,30	1,09%	- 11,06	0,40%	- 31,64	1,05%	- 27,16	0,95%
<i>Valeurs de référence</i>		2,03%		1,67%		2,07%		1,97%		2,20%
Créances irrécouvrables	0,00	0,00%	- 0,98	0,00%	- 0,01	0,00%	- 0,60	0,00%	- 5,51	0,00%
Excédent brut d'exploitation	918,33	66,19%	676,24	40,15%	1 533,54	55,67%	1 702,58	56,77%	1 200,54	41,99%

Source : Harmonia

Les coûts de gestion sont importants et croissants. De plus, les charges de maintenance intègrent le compte 611, dans lequel l'organisme a comptabilisé à tort les redevances pour la gestion locative et pour la gestion comptable et administrative, toutes les deux réalisées par Logéo Méditerranée (cf. §. 6.4.1) ; pour 2017, ces redevances représentent 269 milliers d'euros ; les coûts de gestion retraités atteignent ainsi 48,2 % des produits au lieu de 38,8 % en 2017 comme indiqué dans le tableau 8. Dans sa réponse, l'organisme précise que les redevances seront désormais comptabilisées dans le compte pertinent. Il estime par ailleurs que la facturation des honoraires de conduite d'opération à Logéo Méditerranée doit être incluse dans le calcul des coûts de gestion. L'ANCOLS précise que c'est bien le cas, les « produits des activités » des tableaux 7 et 8 incluent la maîtrise d'ouvrage pour Logéo Méditerranée. L'organisme explique également cette croissance des coûts de

gestion par une volonté de structurer la société pour des objectifs élevés, et par le fait que depuis 2015 les coûts de publicité et commerciaux ne sont plus comptabilisés en stock mais en charges.

La TFPB est faible, le parc étant récent ou ayant fait l'objet d'une acquisition-amélioration. Les créances irrécouvrables sont d'un niveau très faible (cf. § 5.4 sur les impayés). In fine, l'excédent brut d'exploitation est variable mais en décroissance proportionnellement au produit des activités. L'exercice 2013 est marqué par des coûts de personnel bas, les exercices 2015 à 2017 par des produits des activités élevés mais 2017 est également marqué par des coûts de gestion en forte hausse à cause d'un effectif en croissance.

7.2.1.3 Coûts de gestion

Tableau 9 Coûts de Gestion

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2013	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017
Charges de personnel	325,10	408,62	650,25	730,29	848,30
Personnel extérieur à l'organisme	65,82	239,06	227,95	234,13	238,71
Déduction pour coûts internes de la production immobilisée et stockée	- 357,56	- 230,42	- 314,41	- 480,94	- 549,33
Coûts de personnel (1)	33,37	417,26	563,79	483,49	537,68
Approvisionnements (stocks et variation)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Achats non stockés de matériel et fournitures	9,80	13,42	22,73	20,60	23,44
Crédit baux et baux à long terme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Primes d'assurances	8,80	19,57	17,15	30,48	37,90
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	17,29	26,83	13,13	92,88	263,71
Publicité, publications, relations publiques	63,70	81,84	49,99	57,89	91,41
Déplacements, missions et réceptions	63,17	36,79	72,42	42,23	39,14
Redevances de sous-traitance générale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres services extérieurs	52,14	82,50	123,47	88,49	142,57
Déduction pour cotisations CGLLS			- 0,67	- 0,74	- 4,80
Déduction pour mutualisation FNAP-CGLLS			0,00	0,00	0,00
Impôts, taxes et versements assimilés (hors rémunérations)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun - Charges	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun - Produits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transferts de charges d'exploitation	0,00	0,00	0,00	0,00	- 21,50
Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres charges externes (2)	214,90	260,94	298,23	331,84	571,87
Coût de gestion normalisé (3) = (1) + (2)	248,26	678,21	862,01	815,33	1 109,55

Source Harmonia

Le compte « personnel extérieur à l'organisme » représente la refacturation du salaire du directeur général du GIE Expansiel à MFP (cf. § 2.2.1). Ce coût est élevé.

L'erreur d'imputation signalée au § 6.4.1 minimise les coûts de gestion ; en incluant les redevances incluses à tort en compte 611, le coût de gestion ressort à 1379 milliers d'euros en 2017.

Il est constaté une augmentation rapide des coûts de gestion. Les coûts de personnels sont élevés indépendamment du coût du directeur général : la rémunération moyenne brute est de 46 811 euros en 2017 (*pour onze salariés*). Par ailleurs l'organisme disposait de huit voitures de fonction fin 2018.

7.2.2 Mode de financement des activités

Les emprunts locatifs principaux sont des emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ou Action-Logement.

Les emprunts accession PSLA sont basés sur le taux du livret A + 1 %.

Pour l'accession sociale, l'organisme contracte soit des emprunts de longue durée, qu'il rembourse une fois les logements vendus, soit des prêts « in fine ».

Le capital restant dû correspondant à l'activité locative est de 30 165 milliers d'euros fin 2017 ; le capital restant dû correspondant à l'activité d'accession est de 4 251 milliers d'euros. L'organisme bénéficie également d'un prêt participatif de sa maison mère à hauteur de trois millions d'euros.

Tableau 10 Variation de la dette financière

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2013	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017
Endettement ouverture (1)	20 920,47	26 846,23	29 192,46	29 413,43	34 506,32
Nouveaux emprunts (2)	6 007,05	2 783,57	596,95	5 591,71	4 101,27
Remboursement en capital (3)	81,29	437,34	375,97	498,81	4 191,34
Endettement clôture (1)+(2)-(3)	26 846,23	29 192,46	29 413,43	34 506,32	34 416,25
Variation capital restant dû	5 925,76	2 346,23	220,97	5 092,89	- 90,07
Ressources Stables clôture	38 523,49	42 208,62	44 806,17	51 338,74	54 590,96
Variation capital restant dû / Ressources stables	15,38%	5,56%	0,49%	9,92%	10,83%
Remboursement des emprunts locatifs (1)	76,92	262,85	375,97	498,81	583,98
Charges d'intérêts (2)	480,09	434,08	373,47	386,80	414,65
Annuités emprunts locatifs (1)+(2)	557,01	696,93	749,44	885,62	998,63
Loyers de l'exercice	710,14	1 155,10	1 376,73	1 602,63	1 765,69
Annuités emprunts locatifs / Loyers	78,44%	60,33%	54,44%	55,26%	56,56%
Valeurs de référence	60,19%	51,95%	54,61%	49,74%	50,97%

Source Harmonia

Les endettements en fin d'exercice sont croissants sauf en 2017, en lien avec le développement de la société. Les ressources stables étant en forte croissance (*cf. § 7.2.3*), la part de l'endettement dans ces ressources stables diminue mécaniquement. L'annuité est également croissante, elle se stabilise entre 54,6 et 56,6 %, valeur élevée mais qui correspond à un parc locatif très jeune.

7.2.2.1 CAF et autofinancement net

Tableau 11 CAF et Autofinancement net

Montants en milliers d'euros

% du produit des activités

Rubriques	Exercice 2013		Exercice 2014		Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
CAF brute	462,34	33,30%	392,58	23,30%	1 268,22	46,04%	1 372,48	45,76%	837,58	29,30%
Remboursement des emprunts locatifs	76,92	5,54%	262,85	15,61%	375,97	13,65%	498,81	16,63%	583,98	20,43%
Variation des intérêts compensateurs (si non différés)	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Autofinancement net HLM	385,42	27,78%	129,73	7,70%	892,24	32,39%	873,67	29,13%	253,60	8,87%
<i>Valeurs de référence</i>		23,50%		7,37%		10,39%		17,43%		23,58%
Total des produits financiers (compte 76) (b)	21,73		80,13		112,09		43,25		59,97	
Total des produits d'activité (comptes 70) (c)	1 993,27		1 898,05		6 439,92		8 921,81		4 779,55	
Charges récupérées (comptes 703) (d)	157,62		293,97		338,54		331,25		329,06	
Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM (e) : (b + c - d)	1 857,38		1 684,22		6 213,47		8 633,81		4 510,46	
Ratio d'autofinancement net HLM (en %) : (a) / (e)		20,75%		7,70%		14,36%		10,12%		5,62%

source : Harmonia

L'EBE auquel sont ajoutés/retranchés le résultat financier réel et le résultat exceptionnel réel (*hors cessions d'immobilisations*) donne la capacité d'autofinancement (*CAF brute*). Cette CAF (*PCG*) permet d'apprécier le flux de trésorerie qui servira au remboursement annuel du capital des emprunts et à la reconstitution des fonds propres de l'organisme, permettant l'investissement. La CAF de l'organisme est variable suivant les livraisons et les ventes, elle varie entre 23 et 46 % des produits, pour une moyenne de 37 %. L'autofinancement s'obtient en retirant de la CAF les emprunts locatifs remboursés dans l'année ; cet AFN passe de 20,8 % en 2013 à 5,6 % des produits au sens du ratio prévu dans le CCH.

7.2.3 Situation bilancielle

Le tableau 12 présente les caractéristiques suivantes :

- Les dépôts et cautionnements reçus sont considérés comme de la trésorerie négative et donc appréciés au niveau du bas de bilan, le fonds de roulement net global (*FRNG*) ne les intègre donc pas ;
- Les emprunts finançant la promotion immobilière sont descendus en bas de bilan.

Tableau 12 Bilans fonctionnels

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2013	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017
	Montant	Montant	Montant	Montant	Montant
Capital et réserves nets des participations (a)	2 899,90	3 700,72	4 475,59	5 121,15	5 814,48
Résultat de d'exercice (b)	199,90	- 125,49	682,44	693,21	31,38
Autres capitaux (c)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Subventions nettes d'investissement (d)	8 215,72	8 206,13	8 655,99	11 650,17	11 513,28
Capitaux propres (e)=(a)+(b)+(c)+(d)	11 315,53	11 781,35	13 814,02	17 464,53	17 359,14
Provisions pour gros entretien (f)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (g)	9,39	12,63	15,35	18,63	25,33
Amortissements et dépréciations (h)	526,84	1 222,19	2 063,37	3 035,46	4 041,24
Ressources propres (i)=(e)+(f)+(g)+(h)	11 851,76	13 016,17	15 892,74	20 518,62	21 425,72
Dettes financières (j)	26 671,73	29 192,46	28 913,43	30 820,12	33 165,24
Ressources stables (k)=(i)+(j)	38 523,49	42 208,62	44 806,17	51 338,74	54 590,96
Immobilisations d'exploitation brutes (l)	32 161,38	35 891,39	40 806,20	42 080,91	43 867,30
Fonds de roulement économique (m)= (k)-(l)	6 362,11	6 317,24	3 999,97	9 257,84	10 723,66
Immobilisations financières (n)	0,02	0,72	1,02	1,02	1,13
Fonds de roulement net global (FRNG) = (m)-(n)	6 362,09	6 316,52	3 998,96	9 256,82	10 722,53
Stocks et encours liés à la promotion immobilière (o)	1 888,22	4 877,66	5 245,93	4 597,25	4 299,31
Emprunts promotion immobilière (p)	174,50	0,00	500,00	3 686,20	4 251,01
SCI, SCCV et SCCC - produits constatés d'avances sur cessions (q)	- 3 030,60	- 6 516,75	- 6 158,57	- 0,16	72,58
Portage accession et opérations d'aménagement (r)=(o)-(p)+(q)	- 1 316,88	- 1 639,09	- 1 412,64	910,89	120,88
Créances locataires et acquéreurs (s)	2 308,66	2 355,79	1 136,90	138,56	531,22
Subventions à recevoir (t)			1 044,62	3 311,46	3 185,85
Autres actifs réalisables (u)	3 916,47	1 213,89	501,92	941,76	1 040,90
Dettes sur immobilisations (v)	404,55	521,63	43,45	86,34	299,41
Dettes d'exploitation et autres (w)	1 230,63	1 736,56	1 519,55	1 894,86	1 507,82
Besoins de Fonds de Roulement (BFR)= (r)+(s)+(t)+(u)-(v)-(w)	3 273,07	- 327,60	- 292,19	3 321,46	3 071,62
Valeurs mobilières de placement et disponibilités (x)	3 173,28	6 815,85	4 464,02	9 134,93	7 817,93
Concours bancaires courants et découverts (y)	0,00	0,00	0,00	3 000,00	0,00
Dépôts et cautionnements reçus (z)	84,26	171,72	172,88	199,57	167,02
Trésorerie nette (A) = (x)-(y)-(z)	3 089,02	6 644,13	4 291,15	5 935,36	7 650,91
Report immobilisations financières (B)	0,02	0,72	1,02	1,02	1,13
Trésorerie potentielle (A) + (B)	3 089,03	6 644,84	4 292,16	5 936,38	7 652,03

Source Harmonia

FRNG

Les ressources propres sont en croissance, portées par les augmentations de capital pour 1,5 million d'euros, les reports à nouveau, des subventions en hausse de 3,3 millions d'euros et les amortissements. En y joignant les dettes financières, les ressources stables passent de 38,5 millions d'euros à 54,6 millions d'euros. En intégrant les immobilisations brutes en hausse, le FRNG passe de 6,4 millions d'euros à 10,7 millions d'euros qui correspond à 35 mois de charges courantes pour une valeur de référence de 17 mois.

FRNG à terminaison

En tenant compte des situations précisées dans les fiches de situation financière et comptable (*emprunts à contracter et à encaisser pour 153 milliers d'euros et dépenses restant à comptabiliser pour 1 792 milliers d'euros*), et en neutralisant les opérations préliminaires (*598 milliers d'euros dépensés pour 2 609 milliers d'euros de subventions notifiées*) le FRNG à terminaison des opérations terminées non soldées et des opérations en cours atteindrait 7,1 millions d'euros, soit 23 mois de charges courantes.

BFR

Le BFR est relativement constant sur la période examinée, entre 3,3 millions d'euros et 3,1 millions d'euros, excepté les exercices 2014 et 2015 où les montants des produits constatés d'avance sur cession permettent d'obtenir un BFR légèrement négatif, donc une ressource en fonds de roulement. Pour faire face à la baisse de

ces produits en 2016 et 2017, l'organisme a contracté des emprunts spécifiques pour 3,7 millions d'euros en 2016 et 4,3 millions d'euros en 2017.

Trésorerie

La trésorerie nette en fin d'exercice est globalement en croissance pour atteindre 7,7 millions d'euros fin 2017.

L'organisme a eu recours en 2016 à un concours bancaire courant pour trois millions d'euros.

En conclusion, la situation financière présente des bilans fonctionnels équilibrés, mais également une situation où les retards d'avancement des programmes et donc de commercialisation pèsent sur le besoin en fonds de roulement. Dans ses emprunts à moyen terme l'organisme détient un emprunt participatif du groupe Valophis de trois millions d'euros, contractuellement remboursable à partir de 2019.

7.2.4 Projection financière

La dernière projection financière existante date d'octobre 2017 (*voir l'annexe 8.5*). Elle a été présentée et actée lors de CA du 5 octobre 2017. D'une portée de 10 ans et basée sur les données 2016, elle prévoit un niveau modéré de maintenance, des charges de personnel et de gestion croissantes, les coûts des conventions d'assistance avec Logéo Méditerranée, un taux de vacance locative de 1,5 %, la conduite d'opération pour Logéo Méditerranée pour 297 logements livrés en 2017, 129 en 2018, et 150 annuels à partir de 2019. Pour l'accession, elle prévoit 100 logements annuels au coût unitaire moyen de 181 milliers d'euros (*30 en VEFA et 70 en PSLA*) ; la marge prévue est de 6 %. En ce qui concerne l'activité locative, 50 mises en services sont prévues à partir de 2020. Enfin, un léger montant de renouvellement de composants est inscrit à compter de 2021 et le remboursement du prêt participatif est étalé de 2019 à 2025.

Le résultat de ces hypothèses est un autofinancement net passant de 870 milliers d'euros à 1 377 milliers d'euros et un fonds de roulement long terme à terminaison relativement stable de 6,9 millions à 7,4 millions d'euros en 2026.

Au regard des évolutions du groupe et des évolutions réglementaires, l'étude financière actée au CA du 5 octobre 2017 est totalement obsolète. Dans sa réponse, l'organisme précise que lors du CA du 28 novembre 2019 une nouvelle simulation financière sur 10 ans (*Visial*) a été présentée, et que ces simulations financières seront réexaminées annuellement par le CA.

7.3 CONCLUSION

Des erreurs d'imputation comptables sont à rectifier. La rentabilité mesurée par l'EBE est correcte mais décroissante sur les exercices examinés ; les coûts de gestion, dont les coûts de personnels, sont élevés. L'endettement, croissant, affecte l'autofinancement net qui est en nette baisse en 2017. La situation bilancielle est correcte, mais le glissement des programmes apporte des besoins de portage financier. La viabilité à moyen terme de l'organisme est ainsi en question ; la maison mère doit absolument mener une réflexion rapide sur ce modèle économique.

8. ANNEXES

8.1 INFORMATIONS GENERALES, CAPITAL ET REPARTITION DE L'ACTIONNARIAT DE L'ORGANISME

RAISON SOCIALE : La Maison Familiale de Provence	
SIEGE SOCIAL AU 1^{ER} JANVIER 2019 :	
Adresse du siège :	72 avenue de Toulon
Code postal :	13006
Ville :	Marseille
Téléphone :	04 96 20 25 26
Site internet :	http://www.maison-familiale-de-provence.fr
SIREN :	309 123 479

PRESIDENT :	Michèle Perryer
--------------------	-----------------

DIRECTEUR GENERAL :	Christian Abbès
----------------------------	-----------------

ACTIONNAIRE DE REFERENCE :	Expansiel Promotion
-----------------------------------	---------------------

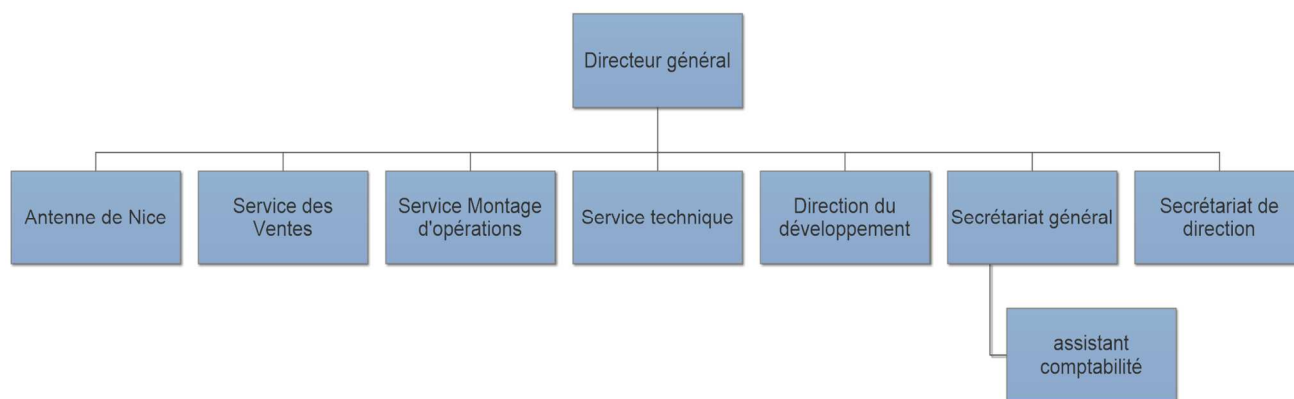
CONSEIL D'ADMINISTRATION AU : 01/01/2019			
	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'actionnaire d'appartenance
Président :	Michèle Perryer		Collège B
	La Chaumière de l'Île de France	Farid Bouali	Collège C
	Expansiel Promotion	Harcouet Christian	Collège C
	Logéo Méditerranée	Dominique Giry	Collège C
	Pierre Forestier		Collège B
	Jean Pierre Emeriau		Collège B
Représentants des locataires :	néant		Collège

ACTIONNARIAT	Capital	Catégorie	Actionnaires les plus importants (% des actions)
	Capital social fin 2017 : 3 881 128,50 Euros	SA HLM	Expansiel Promotion 71 % Logéo Méditerranée 24,1 % La Chaumière de l'Île de France : 4,8 %
	Nombre d'actions : 862 473		
	Nombre d'actionnaires : 343		

COMMISSAIRE AUX COMPTES :	Cabinet Guilbert 80 rue Blanche 75009 Paris
----------------------------------	---

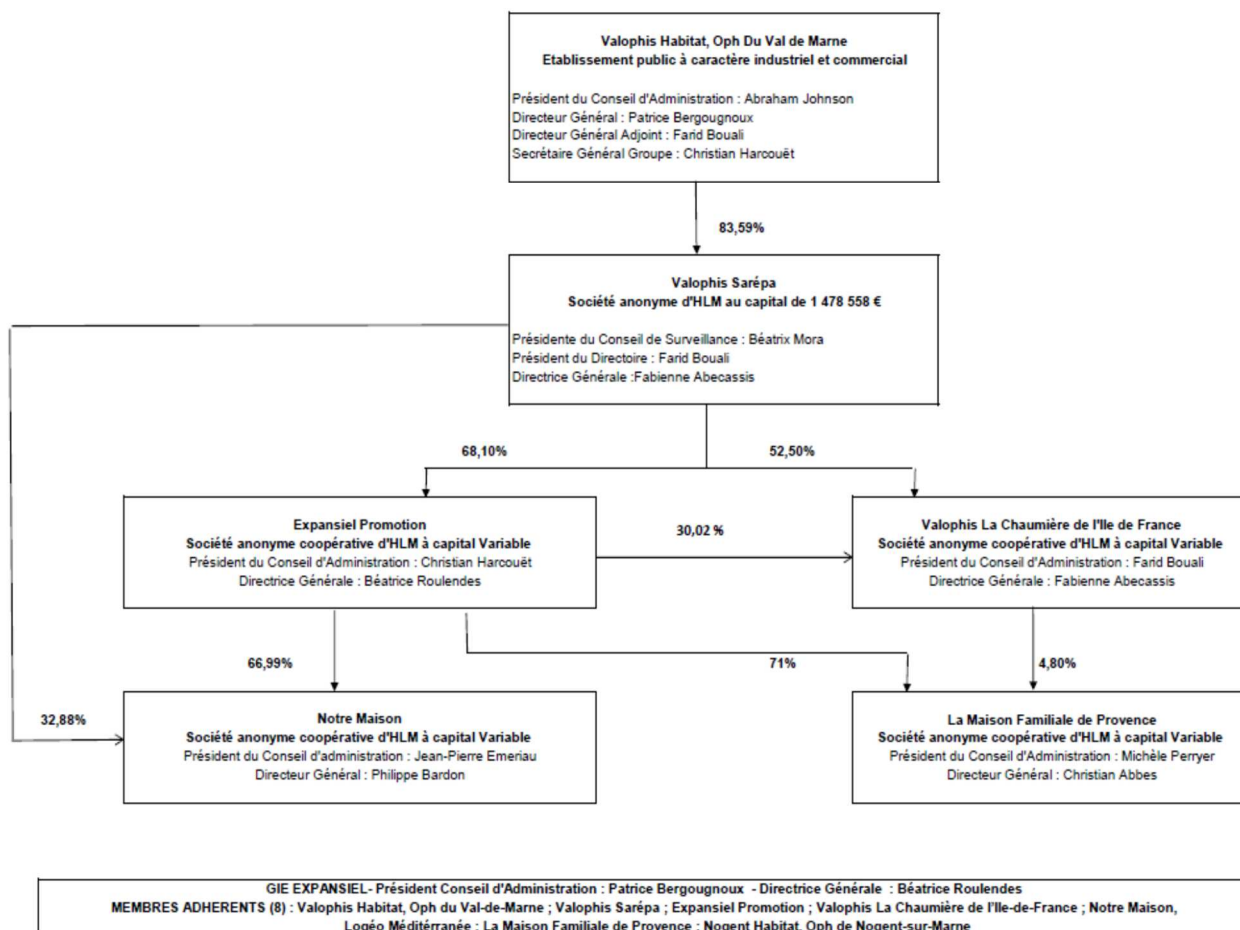
EFFECTIFS AU : 01/01/2019	Cadres : 12	Total administratif et technique : 17
	Maîtrise : 5	
	Employés :	
	Gardiens :	Effectif total : 17
	Employés d'immeuble :	
	Ouvriers régie :	

8.2 ORGANIGRAMME GENERAL DE L'ORGANISME AU 1^{ER} JUILLET 2019



8.3 ORGANIGRAMME DU GROUPE D'APPARTENANCE

ORGANIGRAMME DU GROUPE AU 01-01-2019



8.4 MONTANTS FACTURES DANS LE CADRE DES CONVENTIONS REGLEMENTEES

en euros

	2013	2014	2015	2016	2017	Total	mode de calcul
conventions facturées par MFP							

à LOGEO Med

location terrain du Rove (bail emphytéotique programme résidence la Colline n° 9011)	2 628	2 605	2 582	2 559	2 536	12 910	
MOA déléguée	362 844	370 459	422 305	554 254	662 398	2 372 260	40 k€+4,5 % du prix de revient HT
	19 opérations	21 opérations	13 opérations	21 opérations	29 opérations	103 opérations	
frais de rupture conventionnelle	35 064	-	-	-	-	35 064	
partage du responsable développement	-	10 876	47 594	82 063	97 211	237 744	2 657 978

conventions facturées à MFP

par LOGEO Med

MAD	prestations administratives et comptables	40 000	40 000	40 000	40 000	110 000	270 000	40 k€ puis 110 k€
	Mise à disposition de locaux	94 134	106 713	145 596	180 603	210 200	737 246	
MAD	mandat de gestion logements	54 269	90 642	107 683	123 018	159 200	534 812	550 €/logt géré
	refacturation gardien	34 676	43 188	40 652	39 319	17 040	174 875	1 716 933

par SCP Chaumièrre de l'IDF

	avance de trésorerie max 1 M€	13 542	-	-	-	-		13 542
	intérêts							

par SCP Notre maison

	assistance à MOA pour précommercialisation des opérations en accession sociale	so	so	so	so	154611		154611
--	--	----	----	----	----	--------	--	--------

par GIE Expanciel promotion

MAD	MAD M. Abbes DG	65 817	199 216	189 956	195 112	198 925	849 026	HT TVA à 20 %
		0	1	1	1	1		
	logement	9 800	0	0	0	0		
	voiture			18 040	18 193	2 808	39 041	888 067

Par Expanciel Promotion

	Prêt participatif 3 M€	48 542	4 416	7 604	22 812	22 812		106 186
	intérêts		intérêts	intérêts	intérêts	intérêts		

8.5 HYPOTHESES ET RESULTATS DE L'ANALYSE PREVISIONNELLE

Simulation de base n° 1- 2017 à 2026 - MFP 2017 le 09/06/2017

Synthèse des résultats prévisionnels

Patrimoine locatif logts et foyers											
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Livraisons		3	20	47	50	50	50	50	50	50	50
- Ventes et Démolitions		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	284	287	307	354	404	454	504	554	604	654	704

Exploitation en k€ courants											
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Loyers patrimoine de référence	1 435	1 398	1 405	1 416	1 430	1 448	1 470	1 492	1 514	1 544	1 575
Theorique Igts											
Foyers	26	36	36	37	37	37	38	38	39	39	39
Autres	140	175	159	160	162	163	165	167	168	170	172
Impact des Ventes et Démolitions		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impact des Travaux		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Loyers des Opérations nouvelles		3	20	188	552	733	979	1 255	1 540	1 835	2 139
Perte de loyers / vacance logements	-43	-21	-21	-23	-28	-31	-35	-39	-43	-48	-52
Total loyers quittancés (logts et foyers)	1 558	1 591	1 599	1 778	2 153	2 350	2 617	2 913	3 218	3 540	3 873
Annuités Patrimoine de référence	-781	-887	-897	-922	-919	-932	-945	-956	-964	-972	-990
Incidence des Ventes et Démolitions sur les annuités		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Annuités des Travaux & Renouit de Composants		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Annuités des Opérations nouvelles		0	-10	-88	-272	-452	-631	-839	-1 047	-1 262	-1 479
Total annuités emprunts locatifs	-781	-887	-907	-1 010	-1 191	-1 384	-1 576	-1 795	-2 011	-2 234	-2 469
TFPB	-32	-21	-21	0	0	0	0	0	0	0	0
Maintenance du parc (y compris régie)	-41	-60	-62	-68	-79	-92	-138	-181	-207	-236	-267
Charges non récupérées	-16	-5	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13
Coûts des Impayés	-1	-24	-24	-27	-32	-35	-39	-44	-48	-53	-58
Marge Locative directe	687	594	580	667	844	831	855	883	941	1 005	1 066
Marge brute des autres activités	879	440	881	1 322	1 321	1 993	1 602	1 514	1 503	1 506	1 509
Personnel (corrigé du personnel de régie)	-882	-1 015	-1 045	-1 077	-1 109	-1 142	-1 177	-1 212	-1 248	-1 286	-1 324
Frais de gestion, autres charges et Intérêts autres emprunts	-650	-766	-805	-843	-884	-939	-982	-1 025	-1 089	-1 139	-1 191
Production immobilisée	168	234	272	238	252	238	232	231	231	231	231
Autres produits courants	631	901	968	827	825	856	853	847	841	835	829
Cotisations et prélèvements CGLLS	-1	-1	-34	-24	-61	-54	-39	-21	-10	-2	-6
Produits financiers	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
Autofinancement courant	872	427	857	1 150	1 228	1 823	1 384	1 257	1 209	1 190	1 154
Eléments exceptionnels d'autofinancement	-2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autofinancement net	870	427	857	1 150	1 228	1 823	1 384	1 257	1 209	1 190	1 154

Evolution structure financière en k€ courants											
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Autofinancement net		427	857	1 150	1 228	1 823	1 384	1 257	1 209	1 190	1 154
Remboursé emprunts non locatifs		0	0	-600	-600	-600	-600	-600	0	0	0
Produits de cessions		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis en travaux		0	0	0	0	-52	-53	-53	-80	-81	-82
Fonds propres investis en démolitions		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis en opérations nouvelles		-468	-1 096	-898	-940	-949	-958	-968	-978	-988	-997
+/- autres variations pot. financier y cis variation de PGE et des ACNE		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Potentiel financier à terminaison ou livraison 31/12	6 807	6 766	6 527	6 179	5 867	6 089	5 862	5 498	5 649	5 770	5 845
Provision pour gros entretien	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dépôts de Garantie	122	123	123	143	162	181	202	222	243	264	285
FDR long terme à terminaison ou livraison 31/12	6 929	6 890	6 650	6 322	6 031	6 273	6 068	5 725	5 897	6 041	6 138

Ratios											
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<i>Annuités % loyers</i>	<i>-50,1%</i>	<i>-55,8%</i>	<i>-56,7%</i>	<i>-56,8%</i>	<i>-55,3%</i>	<i>-58,9%</i>	<i>-60,2%</i>	<i>-61,6%</i>	<i>-62,5%</i>	<i>-63,1%</i>	<i>-63,7%</i>
<i>Taux de vacance moyen (perte de loyers sur logts vacants)</i>	<i>-3,0%</i>	<i>-1,5%</i>	<i>-1,5%</i>	<i>-1,4%</i>	<i>-1,4%</i>	<i>-1,4%</i>	<i>-1,4%</i>	<i>-1,4%</i>	<i>-1,4%</i>	<i>-1,4%</i>	<i>-1,4%</i>
<i>Autofinancement courant en % des loyers</i>	<i>56,0%</i>	<i>26,8%</i>	<i>53,6%</i>	<i>64,7%</i>	<i>57,0%</i>	<i>77,6%</i>	<i>52,9%</i>	<i>43,2%</i>	<i>37,6%</i>	<i>33,6%</i>	<i>29,8%</i>
<i>FDR long terme en €/logt et equiv logts</i>	<i>24 398</i>	<i>24 007</i>	<i>21 661</i>	<i>17 859</i>	<i>14 928</i>	<i>13 817</i>	<i>12 040</i>	<i>10 334</i>	<i>9 763</i>	<i>9 237</i>	<i>8 719</i>

Autofinancement hors accession

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Autofinancement net	870	427	857	1 150	1 228	1 823	1 384	1 257	1 209	1 190	1 154
- marge accession	566	99	146	434	654	1 398	1 039	956	946	949	952
Autofinancement net hors accession	304	328	711	716	574	425	345	301	263	241	202
Autofinancement net hors accession sur loyer	20%	21%	44%	40%	27%	18%	13%	10%	8%	7%	5%

Annuité sur loyer	50%	56%	57%	57%	55%	59%	60%	62%	62%	63%	64%
-------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

8.6 SIGLES UTILISES

AFL	Association Foncière Logement	MOUS	Maîtrise d'Ouvrage 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 Location-accession
CDAPL	Commission Départementale des Aides Publiques au Logement	PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
CDC	Caisse des Dépôts et Consignations	QPV	Quartiers Prioritaires 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	Conventions d'Utilité Sociale	SCLA	Société Coopérative de Location Attribution
DALO	Droit Au Logement Opposable	SCP	Société Coopérative de Production
DPE	Diagnostic de Performance Energétique	SDAPL	Section Départementale des Aides Publiques au Logement
DTA	Dossier Technique d'Amiante	SEM	Société anonyme d'Economie Mixte
EHPAD	Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes	SIEG	Service d'Intérêt Economique Général
ESH	Entreprise Sociale pour l'Habitat	SIG	Soldes Intermédiaires de Gestion
FRNG	Fonds de Roulement Net Global	SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)
FSL	Fonds de Solidarité Logement	TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
GIE	Groupement d'Intérêt Économique	USH	Union Sociale pour l'Habitat (union des différentes fédérations 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 – Etablissement public national à caractère administratif

La Grande Arche Paroi Sud – 92055 Paris-La-Défense Cedex

www.ancols.fr

