

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2015-158 Février 2017

Société coopérative d'intérêt collectif d'HLM Clerdôme

Clermont-Ferrand (63)



Rapport définitif de contrôle n°2015-158 Février 2017

Société coopérative d'intérêt collectif d'HLM

Clerdôme

Clermont-Ferrand (63)

- Points forts :**
- Marché immobilier relativement tendu ;
 - Rôle social avéré.
- Points faibles :**
- Marge moyenne très faible dégagée sur les opérations ;
 - Difficultés de commercialisation ;
 - Niveau élevé de la masse salariale au regard du volume du chiffre d'affaires et des marges réalisées ;
 - Capacité d'autofinancement négative de 2011 à 2014 ;
 - Faiblesse du niveau des capitaux propres ;
 - Situation précaire de la trésorerie nette générant un risque de liquidité ;
 - Etude prospective anticipant une situation financière encore fragile.
- Irrégularités :**
- Statuts de la société à mettre à jour.

Inspecteurs-auditeurs Ancols :

Délégué territorial :

Précédent rapport de contrôle : n° 98-078 de juillet 1998

Contrôle effectué du 26 juin 2015 au 15 juin 2016

Date diffusion rapport définitif : Février 2017

RAPPORT DE CONTROLE N° 2015-158

SCIC D’HLM CLERDOME – 63

SOMMAIRE

Synthèse	4
1. PREAMBULE.....	5
2. PRESENTATION GENERALE.....	5
2.1 Contexte-socio-économique	5
2.2 Gouvernance et management.....	6
2.2.1 Capital, actionnariat.....	6
2.2.2 Évaluation de l’organisation et du management.....	7
2.3 Conclusion.....	8
3. ACTIVITE DE PRODUCTION	8
3.1 Stratégie patrimoniale	8
3.2 Commercialisation et suivi.....	8
3.3 Accession sociale à la propriété.....	9
3.3.1 Volume d’activité.....	9
3.3.2 Conditions de vente	9
3.4 CONCLUSION.....	13
4. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	13
4.1 Tenue de la comptabilité.....	13
4.2 Analyse financière	14
4.2.1 Le compte de résultat.....	14
4.2.2 Le tableau de financement	16
4.2.3 Analyse du bilan.....	17
4.3 Analyse prévisionnelle	20
4.4 Conclusion.....	21
5. Annexes	22
5.1 Sigles utilisés	22

SYNTHESE

La société coopérative d'intérêt collectif (Scic) d'HLM Clerdôme, dont les principaux actionnaires sont l'office public de l'Habitat du Puy-de-Dôme Ophis (87,6 %) et le collecteur d'Action Logement Amallia (6,5 %), assure une activité d'accession à la propriété en vente en état futur d'achèvement (Vefa) ou en location-accession (PSLA) sur l'ensemble du territoire du Puy-de-Dôme et procède à la vente des logements, des terrains et des locaux d'activité appartenant à Ophis. Si la société dispose des compétences propres pour réaliser la commercialisation, elle s'appuie sur les moyens humains et les compétences d'Ophis avec lequel elle est liée par conventions pour traiter des tâches de gestion administrative, technique et financière.

La Scic d'HLM Clerdôme a livré, en moyenne annuelle sur cinq années, 31 logements en accession sociale à la propriété, situés en majorité dans l'agglomération clermontoise. Le caractère social des opérations est avéré avec des prix de vente largement inférieurs aux plafonds réglementaires et des proportions importantes d'acquéreurs dont les ressources sont inférieures aux plafonds du PAS (64 %) et du PLS accession (93 %). Depuis l'année 2014, toutes les opérations de Clerdôme sont agréées par l'Etat en location-accession.

Les difficultés de commercialisation rencontrées par la société ont eu un impact très négatif sur ses comptes. La capacité d'autofinancement est négative, les marges sur opérations en baisse, et la masse salariale trop élevée pour le volume d'activité réalisé. Il en résulte un bilan fragilisé, caractérisé par une trésorerie nette négative qui expose la société à un risque de liquidité. La précarité financière dans laquelle se trouve la Scic l'a conduite à solliciter le soutien d'Ophis qui a procédé à une augmentation de capital de 400 k€ en 2014, conjuguée à une avance en compte courant de 1,2 M€. Ces apports étaient devenus indispensables pour obtenir les garanties d'emprunt nécessaires à la continuité de l'exploitation. Les mauvaises performances de la société, conjuguées à sa faible capitalisation initiale, constituent des handicaps majeurs pour la poursuite de son développement, notamment en cas de remontée, même minime, des taux d'intérêts.

Néanmoins, l'étude prévisionnelle prévoit une amélioration de la situation financière de la société, sous réserve d'une diminution significative de ses frais fixes..

Le directeur général,



Pascal Martin-Gousset

1. PREAMBULE

L'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (Ancols) exerce le contrôle de la Scic d'HLM Clerdôme 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'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 (...)* ».

Le dernier contrôle de la Miilos (rapport définitif n° 98-078) de juillet 1998 mentionnait l'absence de tout nouvel investissement et une situation financière très confortable. Il préconisait la transformation de la société, qui était à l'époque une société coopérative de location-accession en société coopérative de production.

Le dernier rapport de révision coopérative de mai 2007, mentionne au titre des atouts de la société, un positionnement social très fort, un conseil d'administration impliqué, une collaboration étroite entre l'équipe de Clerdôme et la maîtrise d'ouvrage, une maîtrise d'ouvrage disposant d'outils adaptés à l'accession. En revanche, le rapport identifiait des zones à risque, telles qu'une méthode de comptabilisation des marges dérogeant à la réglementation, une situation financière fragile nécessitant un important soutien de l'actionnaire majoritaire l'OPH Ophis, une programmation ambitieuse pour laquelle une vigilance à la maîtrise du cycle de production et une couverture financière des opérations plus étendue, étaient nécessaires.

2. PRESENTATION GENERALE

2.1 CONTEXTE-SOCIO-ECONOMIQUE

La société coopérative de production (SCP) HLM Clerdôme a adopté le statut de société coopérative d'intérêt collectif (Scic) par arrêté du 4 novembre 2011 suite au vote de l'assemblée extraordinaire du 23 juin 2011. La société est spécialisée dans la vente en l'état futur d'achèvement (Vefa) et le prêt social location-accession (PSLA). Elle intervient sur l'ensemble du territoire du Puy-de-Dôme. Fin 2014, son effectif est de 6 salariés. Elle livre en moyenne 31 logements par an et son chiffre d'affaire est de 2,3 M€.

Clerdôme est une filiale de l'Office public de l'Habitat (OPH) du Puy-de-Dôme, Ophis, dont elle assure la vente HLM. Sur la période 2010-2014 elle a vendu en moyenne pour le compte d'Ophis, 12 logements par an. Sur le marché de l'accession sociale, elle est notamment en concurrence avec les Scic d'Hlm Logivelay qui intervient sur le secteur Issoire-Brioude et Domia, filiale accession de Logidôme, ainsi que la SCP d'HLM Polygone Massif Central.

La population du département est stable (variation annuelle de 0,4 % entre 2007 et 2012) mais est vieillissante. Le taux de chômage était de 8,8 % au quatrième trimestre 2014, contre 10,4 % au niveau national.

Le département est couvert par une trentaine de PLH dont 18 sont approuvés (ils concernent 86 % de la population du département). Les principaux PLH sont celui de la communauté d'agglomération Clermont-Communauté qui a été adopté le 28 février 2014 et qui couvre la période 2014-2019 et ceux des

communautés de communes de Riom et de Thiers. Le PLH de Clermont-Communauté s’est fixé comme objectif une production de l’ordre de 15 % de logements en accession sociale à la propriété sur la période. Clermont-Communauté est délégataire des aides à la pierre depuis le 1er janvier 2015.

Concernant l’accession, en 2012, les prix de vente moyen à l’échelle de l’agglomération clermontoise oscillent entre 3 100 €/m² dans les communes périphériques et 3 300 €/m² à Clermont-Ferrand. Un pavillon neuf de 110 m² se vend de 250 k€ à 275 k€. Les prix s’avèrent dissuasifs pour de nombreux ménages, notamment pour les primo-accédants qui s’installent par conséquent de plus en plus loin de l’agglomération.¹

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Capital, actionnariat

Au 31 décembre 2014, le capital variable de la société, s’élève 1,7 M€. Il est composé de 106 278 parts sociales d’une valeur nominale de 16 €, détenues par 257 actionnaires.

Fin 2014, la répartition des actionnaires et des droits de vote en assemblée générale (AG) était la suivante :

Répartition des associés		Répartition du capital		Répartition des voix en AG	
		Nombre d’actions	En %	En nombre	En %
Collège Salariés	6 associés	6	0,0 %	6	10 %
Collège Utilisateurs (acquéreurs)	236 associés	236	0,2 %	236	10 %
Collège collectivités publiques et groupements	Conseil départemental du Puy de Dôme	4 100	3,9 %	1	
	Ville de Clermont-Ferrand	637	0,6 %	1	
	Sous total	4 737	4,5 %	2	18 %
Collège organismes HLM	Ophis	93 141	87,6%	1	50 %
Collège personnes privées	9 personnes physiques	9	0,0 %	9	
	Caisse d’Epargne	637	0,6 %	1	
	Logehab	637	0,6 %	1	
	Amallia	6 875	6,5 %	1	
	Sous total	8 158	7,1%	12	12 %
TOTAL		106 278	100 %	257	100 %

Les principaux actionnaires sont Ophis (87,6 %) et le collecteur d’Action Logement Amallia (6,5 %), qui est entré au capital en 2013, après accord de l’UESL². Dans la perspective de développer l’actionnariat et de renforcer les fonds propres, l’assemblée générale extraordinaire du 24 juin 2013 avait porté le capital statutaire à 3 M€ (contre 1,3 M€ auparavant). Les statuts doivent être modifiés en conséquence.

¹ PLH Clermont Communauté-Diagnostic juin 2012

² Union des entreprises et des salariés pour le logement

Le conseil d'administration (CA) est composé de cinq membres. Il se réunit en moyenne trois fois par an. Il est présidé par Mme Valérie Bernard depuis le 9 septembre 2015, qui a remplacé M. Alain Escure à cette fonction. Chaque séance du CA prévoit un point sur les opérations en cours (état de la commercialisation, réservations, actes notariés, avancement des chantiers, etc) et en projet (nombre de logements, typologie, budget prévisionnel, marge attendue etc), ainsi que les difficultés conjoncturelles ou l'actualité juridique et les perspectives financières de la coopérative. Les administrateurs ont un taux de participation de 75 % en moyenne sur la période 2010-2014, ce qui est correct. La gouvernance est stable.

2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management

2.2.2.1 Direction générale

M. Fabrice Hainaut dispose d'un mandat social pour assurer la direction générale de la coopérative depuis mars 2005. Il exerce ce mandat social à titre gracieux. Il occupe les mêmes fonctions de directeur général (DG) pour Ophis.

2.2.2.2 Effectifs et organisation générale

Fin 2014, la coopérative compte 6 salariés et autant d'ETP, dont un directeur qui est en poste depuis avril 2011 et qui était auparavant responsable de l'agence Clermont Chanturgue d'Ophis. Les cinq collaborateurs assurent des fonctions exclusivement commerciales.

Pour faire face aux évolutions du marché (forte concurrence, diversité des clients) et à la nécessité d'atteindre des objectifs annuels de vente, Clerdôme a réorganisé son équipe commerciale en 2014 en faisant évoluer les postes et les missions. Les deux conseillères commerciales prennent désormais en charge, en plus de leurs missions antérieures, la vente HLM et la vente de terrains pour le compte d'Ophis. L'une des deux assistantes a été spécialisée sur le cadre réglementaire de la vente HLM. L'autre assure la fonction de conseillère en habitat à mi-temps (suivi administratif du client, spécialisation sur la commercialisation en Vefa et en PSLA). En outre, un management par objectif a été mis en place (planification des réserves et levées d'option par les managers, et objectifs trimestriels contractualisés avec chaque commerciale).

Le siège social de la société coopérative est le même que celui de la maison mère Ophis. Les relations contractuelles et financières entre Clerdôme et Ophis existent depuis la création de la coopérative. Ces contrats, qui font l'objet du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées conformément aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, ont été actualisés en 2015. Ils prennent la forme de différentes conventions :

- Convention de mandat de maîtrise d'ouvrage qui fixe pour chaque opération confiée à Ophis les règles et conditions applicables pour la réalisation des opérations de construction neuve ou de réhabilitation ;
- Convention d'assistance Vefa qui fixe pour chaque opération confiée à Ophis les règles et conditions applicables pour le suivi des engagements contractuels dans le cadre de l'acquisition de logements en Vefa ;
- Convention de commercialisation qui fixe pour chaque opération confiée à Clerdôme les modalités de vente des logements, locaux et terrains appartenant à Ophis (assistance au montage de l'opération de vente, recherche de clientèle, démarches administratives, etc) ;
- Convention de prestations de services pour l'assistance, par Ophis, à l'administration et à la gestion courante de Clerdôme ;
- Contrat d'avance en compte courant consentie par Ophis à Clerdôme.

2.3 CONCLUSION

La coopérative Clerdôme est une filiale de l'OPH du Puy-de-Dôme Ophis, qui en est le principal actionnaire. Elle assure une activité d'accession à la propriété en Vefa ou PSLA sur l'ensemble du territoire du Puy-de-Dôme et procède à la vente des logements, des terrains et des locaux d'activité appartenant à Ophis. Sur le plan administratif, technique et financier, elle s'appuie sur les moyens humains et les compétences d'Ophis avec lequel elle est liée par des conventions. Les six salariés dont elle dispose en propre, exercent des fonctions exclusivement commerciales.

3. ACTIVITE DE PRODUCTION

3.1 STRATEGIE PATRIMONIALE

La coopérative Clerdôme a conclu une convention d'utilité sociale (Cus) « accession » en novembre 2011. La politique de développement de la coopérative, qui est reprise dans la Cus repose sur une approche territoriale ciblée des besoins en accession sociale à la propriété et des attentes des collectivités locales.

Les orientations et choix d'activité de la coopérative sont définis annuellement lors d'un comité stratégique. Des études de marché réalisées en amont permettent d'améliorer le positionnement de l'offre au regard des populations cibles et de la concurrence et d'anticiper les risques liés aux lancements de nouvelles opérations.

Le développement de l'activité est prioritairement orienté sur l'agglomération clermontoise ciblé sur un public de primo-accédants et une production de petits collectifs ou d'habitat intermédiaire. Le parcours résidentiel des locataires du parc est favorisé par le développement d'opérations en PSLA. Si Clerdôme a pour objectif de consacrer environ 30 % de sa production annuelle, soit environ 25 logements par an, aux opérations PSLA, en pratique toutes sont agréées par l'Etat en location-accession depuis 2014.

Sur la période 2012-2017, Clerdôme prévoit la mise en chantier de 50 à 80 logements par an en accession sociale à la propriété. Cette production s'inscrit notamment dans le cadre d'un marché à bons de commande³ pour la construction de 50 pavillons individuels d'un même modèle, sur plusieurs sites⁴, sur une période de 4 ans. Une partie de la production doit être réalisée en zone Anru au titre du projet de rénovation urbaine (PRU) de Clermont-Communauté et de la Ville de Thiers⁵.

Concernant les logements HLM mis en vente par Ophis, dont Clerdôme assure la commercialisation, Ophis s'est engagé dans le cadre de sa Cus, à mettre en vente 1 % par an du patrimoine qui peut être vendu, soit environ 25 logements par an.

3.2 COMMERCIALISATION ET SUIVI

Pour réaliser son activité, Clerdôme dispose d'une équipe commerciale et s'appuie sur les moyens supports d'Ophis auquel la société coopérative a confié la maîtrise d'ouvrage déléguée en vertu d'une convention éponyme. Dans ce cadre et dans la limite du programme et de l'enveloppe financière prévisionnelle définis par Clerdôme, les missions du mandataire Ophis couvrent l'étude de faisabilité de l'opération, la consultation et l'analyse en vue du choix du maître d'œuvre et des entreprises, le montage financier et

³ Marché en appel d'offre lancé en juillet 2013 : pavillon modèle T4 et T5 de l'équipe architecte et entreprise générale retenue par le jury

⁴ (dont 7 logements prévus à Clermont-Ferrand, 3 à Tallende, 9 à Riom).

⁵ 15 logements à Clermont-Ferrand, quartier Champratel, 20 logements à Clermont-Ferrand, quartier Croix de Neyrat, 5 logements à Gerzat, quartier du Patural, 4 logements à Thiers, au centre ancien.

l'assistance à la gestion du plan de financement et le suivi du chantier, la réception des ouvrages et la levée des réserves pendant l'année de parfait achèvement, ainsi que la gestion des litiges.

De nombreuses opérations sont mixtes (location/accession). Clerdôme rachète des droits à construire sur des terrains acquis par Ophis (opérations à Gerzat, Cébazat, Billom, Clermont-Ferrand), ou auprès de collectivités locales (Les Bouchauds à Puy Guillaume).

La société coopérative autorise le démarrage des travaux une fois le programme pré-commercialisé à hauteur de 30 %, conformément aux critères imposés par la SGA⁶. Les conseillères commerciales de la coopérative accompagnent leurs clients dans la mise en place du plan de financement jusqu'à la livraison et proposent plusieurs visites de chantiers durant la construction.

Clerdôme réalise la commercialisation des logements HLM, des terrains ou locaux d'activité mis en vente par Ophis. En 2014, Clerdôme a mis en place un rendez-vous hebdomadaire, « les jeudis de l'accession », permettant d'accueillir et d'informer tous les locataires d'Ophis qui souhaitent devenir propriétaires d'un logement. 40 logements HLM ont été commercialisés entre 2012 et 2014, dont 8 maisons individuelles (2 T3, 5 T4 et 1 T5) et 32 appartements (3 T1, 11 T2, 7 T3, 8 T4 et 3 T5). La surface moyenne des logements ainsi cédés est de 63 m², et le prix de vente moyen hors taxe de 72 k€.

3.3 ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE

Clerdôme cible prioritairement les primo-accédants disposant de ressources inférieures au plafond PLS.

3.3.1 Volume d'activité

Sur la période 2010-2014 l'activité a été la suivante :

	2010	2011	2012	2013	2014	Moyenne annuelle
Mises en chantier	48	43	43	54	91	56
<i>Dont PSLA</i>	5	8	28	39	38	24
Livraisons	51	12	43	21	26	31
Etat du stock au 31/12	13	8	4	14	14	
Contrats de réservations signés	49	30	32	20	35	33
Actes de ventes signés	47	29	25	17	15	27
Ventes HLM	18	3	11	11	18	12
Terrains (en lots)	17	3	5	3	5	7
Commerces et bureaux (en lots)	13	4	0	1	1	4

En cinq ans Clerdôme a livré en moyenne 31 logements et a vendu 12 logements pour le compte d'Ophis.

3.3.2 Conditions de vente

3.3.2.1 Rappel du cadre réglementaire

Les sociétés HLM sont tenues de respecter les engagements pris dans leur convention d'utilité sociale (Cus). Les prix de vente des logements doivent être inférieurs aux plafonds fixés par l'article R. 443-34 du CCH (prix moyen par opération en Vefa, prix par logement en PSLA).

Pour bénéficier de l'exonération de l'impôt sur les sociétés, les ventes réalisées doivent relever du service d'intérêt général (SIG) accession. Les sociétés sont tenues d'effectuer leurs ventes à des acquéreurs

⁶ Société de garantie de l'accession des organismes HLM.

occupants disposant de ressources inférieures aux plafonds PLI⁷ accession (plafonds locatifs majorés de 11 %) et dont au moins 75 % ont des ressources inférieures aux plafonds PLS⁸ accession (plafonds locatifs majorés de 11 %).

Les autres ventes, que ce soit à des ménages occupants ou à des investisseurs, ne relèvent pas du service d'intérêt général et sont soumises à l'impôt sur les sociétés. Les seules ventes à des investisseurs autorisées par l'article R. 443-34 du CCH sont celles se situant dans des zones caractérisées par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements au titre des dispositifs de défiscalisation Pinel/Duflot/Scellier.

Si aux termes de leur statut les sociétés HLM sont tenues d'exercer au moins une partie de leur activité dans le cadre du service d'intérêt général, leur vocation prioritaire est de loger des ménages disposant de ressources modestes, ce qui doit les inciter à limiter au minimum leur activité sortant du service d'intérêt général.

Le protocole conclu le 28 mars 2002 entre l'Etat et la fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM avec l'Etat incite les sociétés coopératives d'HLM à respecter les critères suivants pour les accédants (hors Zus⁹) :

- réaliser la totalité des ventes à des ménages dont les ressources ne dépassent pas les plafonds du PLI ;
- réaliser au moins 10 % des ventes chaque année à des ménages disposant de ressources inférieures aux plafonds des prêts PAS¹⁰ ;
- proposer des mécanismes de sécurisation : outre les garanties d'achat et de relogement, fourniture d'une assurance revente qui couvre la perte liée à la revente du logement pendant 10 ans.

3.3.2.2 *Respect des plafonds de ressources des opérations*

Le contrôle des plafonds de ressources des acquéreurs a été effectué sur les opérations dont les réservations ont été signées entre 2012 et juin 2015.

Années	Nombre de logements réservés	Revenus des accédants						Investisseurs (nbre de logements)
		Sous plafond Plus	Sous plafond Pas	Sous plafond PSLA	Sous plafond PLS Accession	Sous plafond PLI Accession	Supérieur au plafond PLI Accession	
2012	26	50 %	58 %	85 %	88 %	100 %	0 %	3
2013	8	50 %	50 %	75 %	88 %	88 %	12 % (1 logt)	0
2014	17	71 %	82 %	88 %	94 %	94 %	6 % (1 logt)	1
2015	3	33 %	67 %	67 %	100 %	100 %	0 %	0

Les conditions de ressources des acquéreurs témoignent globalement du caractère social de l'activité accession. En moyenne, sur la période, hors ventes à des investisseurs, 85 % des 54 acquéreurs occupants étaient des primo-accédants. Les plafonds du PLS accession ont été respectés par près de 93 % des accédants et ceux du PAS par 64 % d'entre eux, ce qui est largement supérieur aux plafonds susmentionnés pour bénéficier de l'exonération de l'imposition sur les sociétés. En revanche, la vente de deux logements

⁷ Prêt locatif intermédiaire

⁸ Prêt locatif social

⁹ Zone urbaine sensible

¹⁰ Prêt accession social

à des acquéreurs disposant de ressources supérieures aux plafonds du PLI accession (5,7 % de dépassement pour l'un en 2013 et 25 % pour l'autre en 2014) n'est pas conforme à l'engagement de la fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM (hors Zus).

Parmi les 58 logements considérés sur la période, on comptait 4 investisseurs, entrant dans le dispositif de défiscalisation précité, et 32 acquisitions en PSLA.

3.3.2.3 Contrôle des prix de vente

Le tableau ci-après compare les prix de vente pratiqués par la société aux prix maximaux de vente :

Opérations	Année de livraison	Nombre de logements	Zone	Prix de vente moyen au m ² de surface utile	Prix de vente maximum	% par rapport au plafond
Clermont-Ferrand « République T2 Bât.K »	2010	27	B1	2 113 €	2 989 €	71%
Riom « Les Jardins du Square »	2010	12	C	2 232 €	2 283 €	98%
Ceyrat "Le Puy Boisséjour" (Vefa)	2011	8	B2	2 181 €	2 643 €	83%
Ceyrat "Le Puy Boisséjour" (PSLA)	2011	5	B2	1 926 €	2 330 €	83%
Clermont-Ferrand « Victor Duruy »	2012	35	B1	2 235 €	3 178 €	70%
Gerzat "Le Patural"	2012	5	B2	2 030 €	2 482 €	82%
Puy Guillaume "Les Bouchauds"	2013	3	C	1 698 €	2 172 €	78%
Billom "Zac Bursat"	2013	3	C	2 012 €	2 239 €	90%
Vic Le Comte "Carré de l'Olme"	2013	3	C	1 932 €	2 239 €	86%
Clermont-Ferrand "Les Primevères" (Anru)	2013	15	B1	2 286 €	2 974 €	77%
Cebazat "Lhydromet et Le Beau Mai"	2014	10	B2	2 011 €	2 515 €	80%
Ceyrat "Ecolia"	2014	12	B2	2 149 €	2 515 €	85%
Le Cendre "Carré de la Montorière"	2014	4	B2	1 970 €	2 515 €	78%

Les prix de vente pratiqués par la société respectent la réglementation en vigueur. En zone B1 et B2, ils sont bien inférieurs aux prix de vente maximums. En outre, les prix de vente au m² de surface utile sont largement en-deçà des niveaux constatés dans le marché local (3 300 € à Clermont-Ferrand, 3 100 € dans les communes périphériques).

3.3.2.4 Marges dégagées

Les marges sur opérations¹¹ ont été calculées sur les opérations soldées entre 2010 et 2014.

Opérations	Date	Nombre de logements	Prix de revient (PR) HT	Prix de vente HT	Marge brute	Marge brute / PR	Prix de vente moyen HT par logement
Clermont-Ferrand « République T2 Bât.K » (Vefa)	2010	27	2 871 k€	3 331 k€	460 k€	16,0 %	123 k€
Riom « Les Jardins du Square »	2010	12	1 671 k€	2 044 k€	372 k€	22,3 %	170 k€
Ceyrat "Le Puy Boisséjour" (Vefa)	2011	8	1 373 k€	1 486 k€	113 k€	8,3 %	186 k€
Ceyrat "Le Puy Boisséjour" (PSLA)	2011	5	763 k€	873 k€	111 k€	14,5 %	175 k€
Clermont-Ferrand « Victor Duruy » ((Vefa)	2012	35	4 566 k€	4 861 k€	295 k€	6,5 %	139 k€
Gerzat "Le Patural"	2012	5	866 k€	954 k€	88 k€	10,1 %	191 k€
Puy Guillaume "Les Bouchauds"	2013	3	388 k€	421 k€	34 k€	8,7 %	140 k€
Billom "Zac Bursat"	2013	3	443 k€	472 k€	29 k€	6,6 %	157 k€
Vic Le Comte "Carré de l'Olme"	2013	3	377 k€	422 k€	45 k€	11,9 %	140 k€
Clermont-Ferrand "Les Primevères" (Anru)	2013	15	2 097 k€	2 323 k€	226 k€	10,8 %	155 k€
Cebazat "Lhydromel et Le Beau Mai"	2014	10	1 234 k€	1 358 k€	124 k€	10,1 %	136 k€
Ceyrat "Ecolia"	2014	12	1 661 k€	1 894 k€	233 k€	14,0 %	158 k€
Le Cendre "Carré de la Montorière"	2014	4	638 k€	723 k€	86 k€	13,4 %	181 k€

Pour l'échantillon considéré, qui porte sur 13 opérations et 142 logements, le prix de vente moyen par logement s'établit à 149 k€ et la marge brute moyenne est de 11,7 %. 36 logements n'étaient pas vendus à fin 2014, et 18 à fin 2015, soit respectivement 25 % et 13 % des logements produits.

Les opérations en Vefa à Clermont-Ferrand (zone B1) de 27 logements en 2010 et 35 logements en 2012 présentent des prix de vente moyen au logement de 123 k€ et 139 k€, qui sont nettement inférieurs aux moyennes nationales indiquées par la SGA d'HLM au dernier trimestre 2010 (150 k€) et 2012 (159 k€).

L'examen de 12 PSLA (opération Toulait à Cournon d'Auvergne) a mis en évidence une très bonne tenue des dossiers correspondants.

3.3.2.5 Sécurisation du parcours résidentiel

Les opérations d'accession sociale réalisées par la société font l'objet d'une convention de sécurisation du parcours résidentiel des accédants entre Clerdôme et Ophis.

¹¹ Calcul de la marge sur opération = (cpt 701 – cpt 604) + ou – cpt 7133

Les deux mesures obligatoires de garantie de rachat et de relogement prévues par l'article R. 443-2 du CCH et par le décret du 16 janvier 2008 sont précisées dans l'acte notarié.

- une garantie de rachat : pendant 15 ans à compter de la levée d'option, la société s'engage suite à un décès, une invalidité, un divorce ou une mutation professionnelle, à racheter le logement avec une décote de 20 % durant les cinq premières années, augmentée de 1,5 % par année d'ancienneté à partir de la sixième ;
- une garantie de relogement : en cas de difficulté, la société s'engage à loger l'acquéreur dans le parc social.

A ce jour, ce dispositif de sécurisation n'a été sollicité par aucun acquéreur.

3.4 CONCLUSION

La coopérative Clerdôme a livré, en moyenne annuelle sur cinq années, 31 logements en accession sociale à la propriété en majorité dans l'agglomération clermontoise. Le caractère social des opérations est avéré avec des prix de vente largement inférieurs aux plafonds réglementaires et des proportions importantes d'acquéreurs dont les ressources sont inférieures aux plafonds du PAS (64 %) et du PLS accession (93 %). Depuis l'année 2014, toutes les opérations de Clerdôme sont agréées par l'Etat en location-accession (PSLA).

4. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

4.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Dans le cadre de la convention de prestations de services évoquée ci-avant, Ophis assure la gestion comptable et financière ainsi que la gestion de la trésorerie de la Scic d'HLM Clerdôme.

La dernière reconduction des missions de commissariat aux comptes, pour une durée de six ans, a été décidée lors de l'assemblée générale ordinaire du 23 juin 2011, après consultation conformément aux dispositions réglementaires.

Les comptes des exercices 2010 à 2014 ont été certifiés sans réserve. L'instruction comptable applicable aux sociétés anonymes coopératives d'HLM¹² est respectée et l'analyse des documents comptables de synthèse n'appelle pas de remarque de nature à remettre en cause la régularité ou la sincérité des comptes. La société doit néanmoins ventiler les stocks en éléments en cours et en immeubles disponibles à la vente.

Les informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs et des clients ne sont communiquées ni par la société, ni par le commissaire aux comptes, ce qui est contraire aux dispositions de l'article L. 441-6 du code de commerce. La société doit y remédier sans délai.

¹² Instruction comptable n° 92-10 TO, applicable aux sociétés anonymes et fondations d'HLM et aux sociétés anonymes coopératives d'HLM

4.2 ANALYSE FINANCIERE

4.2.1 Le compte de résultat

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Chiffre d'affaires	9 514	3 907	7 482	1 535	2 307
Marge sur accession (Vefa + PSLA)	927	137	512	89	163
<i>en % du chiffre d'affaires</i>	<i>10 %</i>	<i>4 %</i>	<i>7 %</i>	<i>6 %</i>	<i>7 %</i>
+ Productions diverses (commercialisation Ophis)	90	29	29	62	38
+ Marge sur locatif	0	- 6	1	0	2
= Marge brute totale	1 017	160	542	151	203
- Autres charges de fonctionnement	200	181	207	187	230
- Frais de personnel	289	368	396	397	412
- Dotations nettes aux provisions d'exploitation	- 16	- 42	- 40	3	- 12
= Résultat d'exploitation	544	- 346	- 21	- 436	- 427
+ Résultat financier	- 15	- 20	- 9	114	67
+ Résultat exceptionnel	- 63	- 9	- 38	74	16
- Impôt sur les bénéfices	94	0	0	0	0
= Résultat net de l'exercice	372	- 375	- 68	- 248	- 344
<i>en % du chiffre d'affaires</i>	<i>4 %</i>	<i>- 10 %</i>	<i>- 1 %</i>	<i>- 16 %</i>	<i>- 15 %</i>

Sur la période étudiée, la société a dégagé un chiffre d'affaires qui résulte presque exclusivement de l'activité accession. En dehors de l'année 2012 où il a atteint un point haut à 7,5 M€, le chiffre d'affaires a fortement diminué depuis 2010. Parallèlement, le résultat d'exploitation s'est profondément dégradé, passant de + 544 k€ en 2010 (soit 5,7 % du chiffre d'affaires) à - 427 k€ en 2014 (soit - 18,5 % du chiffre d'affaires). Le résultat net est déficitaire de manière continue depuis 2011 (- 344 k€ en 2014). Aux termes des documents communiqués, le projet de résultat dégagé en 2015, avant intéressement, présenterait un bénéfice (88 k€).

4.2.1.1 Le chiffre d'affaires

Sur la période, l'activité Vefa représente l'essentiel du chiffre d'affaires de la société (84 % sur la période), à l'exception de l'année 2014, où la proportion du chiffre d'affaires relative à l'activité PSLA était majoritaire (62 %). Afin de pouvoir maintenir une offre accessible aux ménages modestes, Clerdôme a en effet décidé de réorienter une partie de sa production en location-accession, seul dispositif à bénéficier, hors Anru, d'une TVA à taux réduit et d'un abattement de taxe foncière pendant 15 ans pour les accédants.

Chiffre d'affaires en k€	Vefa		PSLA		TOTAL
2010	8 212	88 %	1 136	12 %	9 348
2011	3 214	83 %	643	17 %	3 857
2012	6 780	91 %	633	9 %	7 413
2013	1 226	87 %	189	13 %	1 415
2014	841	38 %	1 346	62 %	2 187
Total	20 273	84 %	3 947	16 %	24 220

Le chiffre d'affaires a évolué en fonction du nombre d'actes de ventes et de livraisons, avec un point culminant en 2010. Le prix de vente moyen au logement a également contribué à l'évolution du chiffre d'affaires : il est passé de 156 k€ en 2011 et 2012 à 145 k€ en 2014. La société perçoit, au titre de ses autres produits, des subventions (28 k€ en 2014 au titre de l'Anru) et les redevances des PSLA (79 k€ en 2014).

4.2.1.2 Les marges

Compte tenu de la variation des stocks, des frais liés à la production et des intérêts des lignes de préfinancement des opérations d'accession, l'activité a dégagé une marge brute¹³ moyenne de 366 k€ sur la période, soit 7,4 % du chiffre d'affaires. Si l'on exclut l'exercice 2010, qui est atypique au regard des années suivantes, ces mêmes indicateurs ne sont plus respectivement que de 225 k€ et 5,9 %.

Le produit des prestations de commercialisation que la Scic effectue pour le compte d'Ophis (logements HLM, terrains et locaux en pied d'immeubles) s'élève à 50 k€ en moyenne annuelle (38 k€ en 2014). Enfin, la marge sur locatif, insignifiante, résulte, pour l'essentiel, d'un logement invendu proposé à la location et dont la cession a été réalisée en 2015.

La Scic a dégagé, sur la période sous revue, une marge brute totale moyenne de 415 k€ soit 8,4 % du chiffre d'affaires. Toutefois, cette marge n'était que de 203 k€ en 2014. Cette forte dégradation de la marge illustre les difficultés de commercialisation rencontrées par la société.

4.2.1.3 Les coûts de gestion

Les coûts de gestion ont augmenté de 31 % sur la période alors que le chiffre d'affaires et la marge brute se sont réduits considérablement.

	2010	2011	2012	2013	2014
Chiffre d'affaires (en k€)	9 514	3 907	7 482	1 535	2 307
Effectif moyen	5	6	6	6	6
Charges de personnel (en k€) *	289	368	397	397	412
+ Frais généraux (en k€)	200	181	207	187	230
= Coûts de gestion (en k€)	489	549	604	584	642

*Comptes 633-64

Les frais généraux sont relativement stables. En 2014, Ophis a facturé à Clerdôme 28 k€ HT au titre de la convention d'assistance à la gestion, 7 k€ HT au titre de véhicules mis à disposition, et 41 k€ HT au titre du contrat de location des bureaux (charges comprises).

La masse salariale est élevée au regard du volume du chiffre d'affaires et des marges réalisées par la société.

L'évolution des coûts de gestion résulte, pour l'essentiel, de celle des charges de personnel qui sont passées de 289 k€ en 2010 à 412 k€ en 2014 soit une hausse de 42,6 % en 4 ans alors même que, simultanément, le chiffre d'affaires s'est contracté. L'accroissement de la masse salariale a été plus particulièrement significatif en 2011 suite à la création du poste de directeur en avril 2011.

La société ne dispose ni d'un volume d'activité, ni d'un taux de marge suffisants pour couvrir ses frais de personnel et frais généraux. Elle doit impérativement adapter ses charges fixes au volume d'activité prévisionnel qu'elle entend atteindre pour réussir à équilibrer son résultat d'exploitation.

En réponse aux observations provisoires, la Scic indique que, si le recrutement d'un directeur en avril 2011 avait pour objectif de « *redresser l'activité en conduisant un certain nombre de réformes* », elle envisage désormais de le transférer à Ophis en 2017, avec certaines de ses missions, pour réduire les charges d'encadrement.

Afin d'atteindre les objectifs annuels de vente, un accord d'intéressement a été conclu en 2015 simultanément à la réorganisation de l'équipe commerciale. D'une durée de trois ans, il s'est appliqué à

¹³ Calcul de la marge brute = (cpts 701 + 7047 + 70633 + 744) – (cpts 604 + 66112)) + ou – cpt 7133

compter des résultats 2015. L'accord prévoit un intéressement théorique maximal de 6 % de la masse salariale. Les performances sont calculées au regard des trois indicateurs suivant : pré-commercialisation, vente effective et vente de logements HLM.

4.2.1.4 La formation des résultats

Alors qu'il était d'un niveau satisfaisant en 2010 (544 k€), le résultat d'exploitation s'est révélé déficitaire de manière continue les quatre années suivantes. Les pertes d'exploitation ont atteint 427 k€ en 2014, ce qui représente 18 % du chiffre d'affaires annuel. Ces mauvaises performances résultent à la fois d'une commercialisation insuffisante (nécessitant parfois l'octroi de remises aux accédants sous la forme de prise en charge par Clerdôme des frais de notaires), de la contraction des marges sur accession et du niveau élevé des charges de personnel au regard du chiffre d'affaires. L'orientation récente de l'offre de la société vers les PSLA impose, en outre, un décalage dans le temps des ventes qui sont constatées au moment de la levée de l'option. Les dotations nettes aux provisions d'exploitation concourent, en 2014, à majorer légèrement le résultat (+ 12 k€). En effet, les provisions pour risques de contentieux ont globalement diminué de 10 k€, et celles pour risque de commercialisation de 2 k€.

Le résultat financier est bénéficiaire depuis 2013. Jusqu'en 2012, la Scic finançait ses opérations d'accession pendant la période de portage par le seul biais de l'avance en compte courant d'Ophis, portant intérêt à hauteur du livret A + 1,5 %. Le conseil d'administration a décidé de profiter de la conjoncture des faibles taux d'intérêt à court terme proposés par les banques, qui sont inférieurs à la rémunération versée à Ophis. Ainsi, depuis mai 2012, Clerdôme bénéficie d'une ligne de crédit destinée au préfinancement des opérations à hauteur de 5 M€, qui a été portée à 6 M€ à compter de 2013, et que le CA du 27 mai 2014 a autorisé à porter à 7 M€. Cependant, si la Caisse d'Épargne d'Auvergne et Limousin (Cepal) sollicitée a bien reconduit son crédit, elle a refusé de l'augmenter.

Par ailleurs, lorsque le taux de rémunération du placement dont bénéficie la Scic auprès de ce même établissement financier est supérieur au coût de la ligne de préfinancement, cette dernière fait l'objet d'un tirage intégral dès sa validation et son montant est placé à court terme, les paiements aux fournisseurs intervenant au fur et à mesure des besoins. Cette optimisation de court terme a permis à la société de dégager un résultat financier positif de 67 k€ en 2014.

Le résultat exceptionnel oscille entre - 63 k€ et + 74 k€ entre 2010 et 2014. Jusqu'en 2012, il était déficitaire en raison notamment de dépenses liées à des opérations abandonnées. Il est bénéficiaire depuis 2013 grâce notamment à des pénalités requises à l'encontre de fournisseurs.

4.2.2 Le tableau de financement

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Capacité d'autofinancement brute	358	- 408	- 101	- 238	- 348
Autofinancement courant	515	- 400	- 62	- 312	- 364

La capacité d'autofinancement brute est négative depuis 2011. En cumul sur 4 ans, elle fait apparaître un besoin de financement de 1,1 M€. L'écart avec le résultat provient des seules dotations nettes sur amortissements et provisions sur l'ensemble de la période (4 k€ en 2014).

Les écarts entre l'autofinancement courant et la capacité d'autofinancement brute s'expliquent par l'impôt sur les sociétés en 2010 (94 k€) et par les produits et charges exceptionnels de gestion.

En k€	2011	2012	2013	2014	Cumul
Capacité d'autofinancement brute	- 408	- 101	- 238	- 348	- 1 095
+ Flux liés aux investissements	- 159	0	- 15	0	- 143
<i>dont constructions locatives</i>	- 159	0	0	0	- 158
<i>dont immobilisations financières</i>	0	0	- 15	0	- 15
+ Flux liés aux opérations de financement	- 26	- 2	115	410	497
<i>dont augmentation nette des capitaux</i>	0	0	110	400	510
<i>dont dépôt locataires (PSLA)</i>	9	0	7	10	26
<i>dont remboursement du capital de la dette</i>	- 35	- 2	- 2	0	- 39
= Variation du Fonds de Roulement Net Global (A)	- 593	- 103	- 137	62	- 771
Variation du besoin d'exploitation	- 311	- 1 305	1 345	2 565	2 295
<i>dont terrains et immeubles</i>	1 536	- 3 070	2 377	4 881	5 722
<i>dont créances sur acquéreurs</i>	- 202	- 2 436	- 460	- 4	- 3 102
<i>dont emprunts accession</i>	29	- 177	- 1 456	- 2012	- 3 617
<i>dont produits des ventes sur lots en cours</i>	- 974	3 426	25	0	2 477
+ Variation du besoin hors exploitation	- 1 520	30	57	- 185	- 1 617
= Variation du Besoin en Fonds de Roulement (B)	- 1 830	- 1 274	1 402	2 379	678
= Variation de la trésorerie (A-B)	1 237	1 171	- 1 540	- 2 317	- 1 449
<i>dont trésorerie active</i>	201	6 171	- 540	- 2 317	3 515
<i>dont trésorerie passive</i>	1 036	- 5 000	- 1 000	0	- 4 964

Dans un contexte marqué par une Caf structurellement insuffisante, le FRNG s'est dégradé entre 2010 et 2014 (- 771 k€). Le transfert, en 2011, de l'immeuble invendu en immobilisation locative (-159 k€) a renforcé cette évolution. La société n'a pas mobilisé de nouveaux emprunts. Les augmentations de capitaux intervenues en 2013 et en 2014 (respectivement 110 k€ et 400 k€ - voir ci-après) n'ont pas suffi à contenir la dégradation du FRNG.

Parallèlement, le stock des terrains et logements en cours a fortement augmenté (+ 5,7 M€) pour atteindre un point haut en 2014 (11,5 M€ au bilan). Aux termes des documents communiqués, fin 2015, la progression se poursuivait pour atteindre 12,2 M€, ce qui reflète les difficultés de commercialisation rencontrées par la société (cf. § 4.2.3.2) et la diversification de l'activité (PSLA notamment).

La société a fait face à ses importants besoins de financement en recourant à des autorisations de découvert à compter de 2012 et en mobilisant une avance en compte courant auprès de son actionnaire principal, Ophis, d'un montant porté à 1,2 M€ en fin d'exercice 2014.

4.2.3 Analyse du bilan

Le bilan fonctionnel reflète la situation patrimoniale de la société au 31 décembre de chaque exercice. Il fait notamment apparaître le fonds de roulement qui résulte de la différence entre les ressources stables et les emplois immobilisés qui constitue un indicateur de la solidité de la situation financière de la société.

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Capitaux propres	1 451	1 076	1 008	870	926
+ Dettes financières (hors financement de l'accession)	2	6	3	9	19
- Actif immobilisé net	62	215	209	218	212
<i>dont (+) Actif immobilisé brut</i>	70	229	229	244	244
<i>dont (-) Amortissements et dépréciation des immobilisations</i>	- 8	- 14	- 20	- 26	- 32
+ Provisions pour risques et charges	223	184	126	130	120
= Fonds de Roulement (A)	1 614	1 051	928	790	853
Stocks (accession)	5 777	7 313	4 242	6 619	11 500
<i>dont immeubles en cours</i>	1 982	4 614	1 994	4 339	7 644
<i>dont immeubles achevés disponibles à la vente</i>	3 795	2 699	2 248	2 280	1 792
<i>dont immeubles achevés temporairement loués (PSLA)</i>	0	0	0	0	2 064
+ Autres actifs d'exploitation	4 085	3 912	1 303	751	614
<i>dont créances sur acquéreurs</i>	3 102	2 900	464	4	0
- Dettes d'exploitation	6 267	7 904	5 987	6 478	8 705
<i>dont emprunts relais PSLA</i>	1 497	1 438	1 610	3 079	5 092
<i>dont produits constatés d'avance</i>	2 418	3 481	95	30	58
+ Créances diverses	39	19	40	97	29
- Dettes diverses	2 107	3 613	1 147	1 133	1 203
<i>dont avance en compte courant de Ophis</i>	1 100	1 100	1 100	1 100	1 200
- Provisions d'actif circulant	0	0	20	20	20
= Besoin (+) ou Ressource (-) en FR (B)	1 527	- 273	- 1 567	- 165	2 215
Trésorerie active	87	1 324	7 495	6 955	4 638
- Trésorerie passive	0	0	5 000	6 000	6 000
= Trésorerie nette (A-B)	87	1 324	2 495	955	- 1 362

4.2.3.1 Fonds de roulement net global

Le bilan de la société est fortement dégradé.

En l'absence d'endettement et d'un actif immobilisé réduit en raison de la nature de son activité, la société dispose d'un fonds de roulement global (FRNG) proche de ses capitaux propres. Il s'est dégradé entre 2010 et 2013 avant d'amorcer une légère remontée en 2014. A cette date, il s'élevait à 853 k€, niveau nettement insuffisant pour couvrir ses stocks.

Les immobilisations corporelles sont constituées, pour l'essentiel, de l'immeuble locatif cédé en 2015. Les immobilisations financières (20 k€ en 2014) sont des participations au Crédit coopératif.

Des provisions pour risques et charges ont été constituées (120 k€ en 2014). Outre les risques de commercialisation (43 k€), elles couvrent les risques de contentieux (malfaçons) pour 77 k€. En 2015, ces dernières ont fait l'objet de reprises, ramenant leur montant à 35 k€. Les risques de commercialisation provisionnés sont presque inchangés en 2015 : ils concernent des places de stationnement (15 k€), un local professionnel (4 k€) et des logements invendus pour 24 k€ (deux opérations en Vefa « Les primevères » et « Victor Duruy »).

Seul le bénéfice 2010 a permis de conforter les capitaux propres. Par la suite, le cumul des pertes enregistrées jusqu'en 2014 les a réduits de 1,0 M€. Les augmentations de capital générées par la souscription de parts sociales du collecteur d'Action Logement Amallia (110 k€ en 2013) et par l'incorporation au capital d'une partie du compte courant bloqué d'Ophis (400 k€ en 2014) n'ont pas suffi à compenser les pertes. Fin 2014, les capitaux propres s'élevaient à 926 k€.

Malgré les deux augmentations de capital précitées, les capitaux propres ne représentaient plus, à fin 2014, que 54 % du capital social de la Scic (qui s'élevait à la même date à 1 716 k€). La société est ainsi proche des dispositions de l'article L. 223-42 du code de commerce selon lequel si « *les capitaux propres de la*

société deviennent inférieurs à la moitié du capital social, les associés décident, dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître cette perte s'il y a lieu à dissolution anticipée de la société ». Cette situation nette est néanmoins confortée par le compte courant bloqué de 1,2 M€. Les dispositions statutaires, telles que modifiées par l'AGE du 24 juin 2013, permettent une nouvelle hausse du capital dans le plafond du capital statutaire de 3,0 M€.

En réponse aux observations provisoires, la Scic explique que les quatre exercices successifs de pertes qui ont dégradé sa situation nette sont imputables à un cycle conjoncturel défavorable de la promotion immobilière dont le point bas a été atteint en 2012. Elle précise qu'elle a mis en place un nouveau modèle économique à compter de 2015, première année de retour à l'équilibre, qui se caractérise notamment par des charges fixes de 720 K€ maximum, des ventes annuelles réalisées pour le compte d'Ophis d'un montant de 300 k€ par an et générant une rémunération de 12 k€, des ventes accession de 35 logements par an à des prix cibles permettant de dégager une marge brute proche de 20 k€ par logement.

La Scic ne verse pas de dividende à ses associés et n'est pas en mesure de le faire compte tenu de sa situation financière très dégradée.

4.2.3.2 Besoin en fonds de roulement

L'évolution du besoin en fonds de roulement (BFR) de la société dépend étroitement de l'activité accession.

Le volume des stocks a doublé sur la période étudiée. Cette évolution est particulièrement importante en 2013 (+ 2,4 M€) et en 2014 (+ 4,9 M€), années où le nombre d'opérations mises en chantier était nettement supérieur à celui des livraisons. Cette évolution résulte, pour partie, de cette reconstitution d'une offre de logements importante, mais également des difficultés de commercialisation rencontrées par la société. Fin 2014, toutefois, suite aux efforts de déstockage, les stocks étaient principalement constitués d'encours de production, les immeubles disponibles à la vente représentant 2,7 M€, contre 3,8 M€ en 2010. A cette date, 14 logements étaient invendus, dont 7 sur l'opération Anru « des Primevères » livrée en octobre 2013. Par conséquent, la Scic envisage de céder 3 T4 duplex à Ophis.

La baisse des créances sur acquéreurs et des produits constatés d'avance traduit l'atonie de l'activité. Les dettes d'exploitation augmentent notamment sous l'effet du développement de l'activité PSLA financée par des emprunts relais pendant la phase locative des contrats, à savoir pendant une année en moyenne, au terme de laquelle les accédants exercent leur option d'acquisition.

Les dettes diverses sont stables : elles incluent l'avance en compte courant bloqué d'Ophis, qui a été ramenée de 1,1 M€ à 0,7 M€ en cours d'année 2014 suite à l'incorporation de 0,4 M€ au capital, avant d'être portée à 1,2 M€ en fin d'exercice. Cette avance a été constituée en 2008 à la demande de la SGA afin de permettre à Clerdôme d'accéder à un niveau de garantie conforme à sa production. Son taux de rémunération a été modifié par avenant de juillet 2015¹⁴. En 2014, le montant des intérêts facturés s'est élevé à 24 k€.

Une provision pour dépréciation des stocks a été constituée en 2012 (20 k€) pour l'opération « Victor Duruy » en raison de difficultés d'accessibilité à des parkings, non résolues en 2015.

¹⁴ « Taux équivalent au taux du livret A + différence entre compte sur livret du logement social de la Caisse d'Épargne Auvergne Limousin et livret A » substitué à « Taux équivalent au taux du livret A + 1,5 % »

4.2.3.3 Trésorerie

L'augmentation inquiétante du besoin en fonds de roulement en 2014, besoin non couvert par le FRNG, a nécessité un recours important aux concours bancaires (6 M€) pour faire face aux engagements précités (constitués pour l'essentiel des stocks).

La détérioration du niveau de la trésorerie génère un risque de liquidité.

Le niveau de la trésorerie nette s'est considérablement réduit depuis 2012 : alors qu'elle s'élevait à 2,5 M€ en 2012, elle ressort à - 1,4 M€ en 2014. La conjugaison de la baisse du FRNG et, surtout, de l'augmentation du besoin en fonds de roulement, liée à l'augmentation des stocks, met la trésorerie sous tension et crée un risque de liquidité que la trésorerie active, qui affiche un niveau plus élevé sous l'effet des autorisations de découverts dont bénéficie la société, ne saurait écarter. En cas de matérialisation du risque, Ophis sera de nouveau mobilisé pour abandonner une nouvelle part de l'avance en compte courant de 1,2 M€ apportée à sa filiale, avec ou sans prise de participation complémentaire.

Aux termes des documents communiqués, à fin 2015, la trésorerie nette¹⁵ de la société demeurait négative (- 965 k€), dont 6,5 M€ de découverts autorisés. Outre 6,0 M€ prêtés par le même établissement bancaire depuis 2012, une ligne de trésorerie de 0,5 M€ a été contractée avec la Société Générale dont l'objet est l'« *optimisation de la gestion de trésorerie* ». La situation est structurellement fragile, et l'exposition à un risque de liquidité est confirmée.

En réponse aux observations provisoires, la Scic reconnaît avoir besoin de ses lignes de trésorerie, externes (établissements bancaires) comme interne (Ophis), et précise « *rechercher d'autres partenaires banquiers pour qu'ils augmentent leur ligne* ». Elle précise par ailleurs que la ligne accordée par Ophis est de 0,7 M€ et non de 1,2 M€, sans toutefois apporter de pièces justificatives. L'Agence relève pourtant qu'en plus des 0,7 M€ apportés directement en compte courant, Ophis a rétrocédé une ligne de trésorerie de 0,5 M€ à Clerdôme (cf. rapport Ancols n° 2015-157).

4.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

La société ne dispose pas de véritable étude prévisionnelle à moyen ou long terme, ce qui peut se justifier dans la mesure où la réalisation de programmes d'accession à la propriété est une activité économique à cycle court. Cependant, la société ne peut pas faire complètement l'économie de projections financières, mêmes sommaires, ne serait-ce que pour s'assurer que son activité future pourra couvrir ses charges fixes.

Des budgets prévisionnels ont néanmoins été établis jusqu'en 2018. L'activité programmée est en légère hausse pour ce qui concerne les PSLA, de même que les ventes de terrains dans le cadre des prestations. Une meilleure maîtrise des coûts de production ainsi que des charges de personnel et de structure devrait par ailleurs conduire à une augmentation des marges.

Après quatre années de résultats déficitaires jusqu'en 2014, les résultats bénéficiaires prévisionnels font état d'un rétablissement financier de la Scic permettant de reconstituer progressivement sa situation nette. Néanmoins, si le résultat de l'année 2018 présente un bénéfice, la situation de la société demeure fragile et la couverture des frais fixes à peine assurée.

¹⁵ Le portefeuille est exclusivement composé de livrets et comptes à terme. Aucun placement exposé aux risques financiers n'a été constaté.

Les résultats synthétiques de la simulation financière de l'office sont présentés dans le tableau ci-après.

Accession	2015*	2016	2017	2018
Nombre de Vefa	4	1	0	1
Nombre de PSLA	23	30	36	34
Nombre de ventes HLM	28	25	25	25
Nombre de ventes terrains	11	10	21	29
Résultat après intéressement (en k€)	0	55	116	38
Capitaux propres (en k€)	976	1 031	1 147	1 185

* réel estimé

4.4 CONCLUSION

Les difficultés de commercialisation rencontrées par la société ont eu un impact très négatif sur ses comptes. La capacité d'autofinancement est négative, les marges sur opérations en baisse, et la masse salariale trop élevée pour le volume d'activité réalisé. Il en résulte un bilan fragilisé, caractérisé par une trésorerie nette négative qui expose la société à un risque de liquidité. La précarité financière dans laquelle se trouve la Scic l'a conduite à solliciter le soutien d'Ophis qui a procédé à une augmentation de capital de 400 k€ en 2014, conjuguée à une avance en compte courant de 1,2 M€. Ces apports étaient devenus indispensables pour obtenir les garanties d'emprunt nécessaires à la continuité de l'exploitation. Les mauvaises performances de la société, conjuguées à sa faible capitalisation initiale, constituent des handicaps majeurs pour la poursuite de son développement, notamment en cas de remontée, même minime, des taux d'intérêts.

Néanmoins, l'étude prévisionnelle prévoit une amélioration de la situation financière de la société, sous réserve d'une diminution significative de ses frais fixes.

5. ANNEXES

5.1 SIGLES UTILISES

AFL	Association Foncière Logement	OPH	Office Public de l’Habitat
ANAH	Agence nationale de l’habitat	ORU	Opération de Renouvellement Urbain
ANCOLS	Agence nationale de contrôle du logement social	PDALPD	Plan Départemental d’Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	PLAI	Prêt Locatif Aidé d’Intégration
APL	Aide Personnalisée au Logement	PLATS	Prêt Locatif Aidé Très Social
ASLL	Accompagnement Social Lié au Logement	PLI	Prêt Locatif Intermédiaire
CAF	Capacité d’AutoFinancement	PLS	Prêt Locatif Social
CAL	Commission d’Attribution des Logements	PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
CCAPEX	Commission de Coordination des Actions de Prévention Locatives	PSLA	Prêt social Location-accession
CCH	Code de la Construction et de l’Habitation	PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
CDAPL	Commission Départementale des Aides Publiques au Logement	QPV	Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville
CDC	Caisse des Dépôts et Consignations	RSA	Revenu de Solidarité Active
CGLLS	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social	SA d’HLM	Société Anonyme d’Habitation à Loyer Modéré
CHRS	Centre d’Hébergement et de Réinsertion Sociale	SCI	Société Civile Immobilière
CIL	Comité Interprofessionnel du Logement	SCIC	Société Coopérative d’Intérêt Collectif
CMP	Code des Marchés Publics	SCLA	Société Coopérative de Location Attribution
CUS	Conventions d’Utilité Sociale	SCP	Société Coopérative de Production
DALO	Droit Au Logement Opposable	SDAPL	Section Départementale des Aides Publiques au Logement
DPE	Diagnostic de Performance Energétique	SEM	Société anonyme d’Economie Mixte
DTA	Dossier Technique d’Amiante	SIEG	Service d’Intérêt Economique Général
EHPAD	Etablissement d’Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes	SIG	Soldes Intermédiaires de Gestion
ESH	Entreprise Sociale pour l’Habitat	SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)
FRNG	Fonds de Roulement Net Global	TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
FSL	Fonds de Solidarité Logement	USH	Union Sociale pour l’Habitat (union des différentes fédérations HLM)
GIE	Groupement d’Intérêt Economique	VEFA	Vente en État Futur d’Achèvement
HLM	Habitation à Loyer Modéré	ZUS	Zone Urbaine Sensible
MOUS	Maîtrise d’Ouvrage Urbaine et Sociale		