

Rapport définitif de contrôle n°2015-175 Février 2017

Société coopérative d'intérêt collectif

"Le Toit Bourguignon"

Dijon (21)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2015-175

SCIC D’HLM LE TOIT BOURGUIGNON – 21

Président : M. Marcel Elias

Directeur général : M. Bernard Simon

Adresse : 45, avenue du drapeau 21000 Dijon

Au 31 décembre 2014	nombre de logements familiaux gérés :	0
	nombre de logements familiaux en propriété :	0
	nombre de places en résidences spécialisées en propriété :	0

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
Patrimoine				
Logements vacants (hors vacance technique) (%)				
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique) (%)				
Taux de rotation (hors mises en service) (% annuel)				
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)				
Age moyen du parc (en années)				
Populations logées				(1)
Locataires dont les ressources sont :				
< 20 % des plafonds (%)				
< 60 % des plafonds (%)				
> 100% des plafonds (%)				
Bénéficiaires d’aide au logement (%)				
Familles monoparentales (%)				
Personnes isolées (%)				(2)
Gestion locative				
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)				(2)
Taux d’impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)				(3)
Structure financière et rentabilité				(3)
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)				
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	9,1			
Autofinancement net / chiffre d’affaires (%)	7,9 %			

(1) Enquête OPS 20xx

(2) RPLS au 1/1/20xx

(3) Boléro 20xx : ensemble des (préciser type d’organisme)

- Points forts**
- Marché immobilier globalement porteur ;
 - Rôle social avéré : prix de vente modérés et acquéreurs disposant de ressources inférieures aux plafonds du PAS et du PLS accession.
- Points faibles**
- Proportion élevée et en augmentation de ventes réalisées hors SIG ;
 - Niveau élevé des charges de personnel ;
 - Capacité d'autofinancement faible ou négative et résultat d'exploitation déficitaire jusqu'en 2013 ;
 - Situation précaire de la trésorerie nette ;
 - Absence de prospective financière et de situation prévisionnelle complète de trésorerie.
 - Absence d'information du conseil d'administration sur le montant de la rémunération du mandat social du directeur général dans une autre société ;
- Irrégularités**
- Non-conformité à la « loi Cherpion » des mises à disposition du personnel ;
 - Non-conformité de la politique d'achat aux principes fondamentaux de la commande publique en-deçà des seuils des procédures formalisées ;
 - Absence de communication sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients.

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

Inspectrices-auditrices Ancols :

Délégué territorial :

Précédent rapport de contrôle : n° 2000-020 de novembre 2000

Contrôle effectué du 8 septembre 2015 au 12 janvier 2016

Diffusion du rapport définitif : Février 2017

RAPPORT DE CONTROLE N° 2015-175 SCIC D’HLM LE TOIT BOURGUIGNON – 21

SOMMAIRE

Synthèse	3
1. Préambule	5
2. Présentation générale.....	5
2.1 Contexte socio-économique.....	5
2.1.1 La Scic d’HLM Le Toit Bourguignon.....	5
2.1.2 Le contexte.....	5
2.2 Gouvernance et management.....	6
2.2.1 Capital, actionariat	6
2.2.2 Organisation.....	8
2.2.3 Politique d’achat.....	9
2.3 Conclusion.....	9
3. Activité de production.....	10
3.1 Stratégie patrimoniale.....	10
3.2 Capacité de l’organisme a construire ou a acquérir des logements.....	11
3.2.1 Prospection foncière et faisabilité	11
3.2.2 Commercialisation et suivi.....	11
3.3 Accession sociale à la propriété	12
3.3.1 Volume d’activité.....	12
3.3.2 Conditions de vente	12
3.3.3 Sécurisation du parcours résidentiel	14
3.4 Conclusion.....	15
4. Tenue de la comptabilité et analyse financière	15
4.1 Tenue de la comptabilité.....	15
4.2 Analyse financière	16
4.2.1 Le compte de résultat.....	16
4.2.2 Le tableau de financement.....	18
4.2.3 Analyse du bilan	19
4.3 Analyse prévisionnelle.....	21
4.4 Conclusion.....	21

5.	Annexes	23
5.1	Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme	23
5.2	Organigramme général de l'organisme	24
5.3	Organigramme des deux coopératives.....	25
5.4	Sigles utilisés	26

SYNTHESE

Les principaux actionnaires de la Scic d'HLM « Le Toit Bourguignon » sont le collecteur d'Action Logement Logilia (49,4 % du capital), la ville de Dijon (18,2 %) et la société de développement de l'habitat coopératif (15,6 %).


La société exerce une activité d'accession sociale à la propriété principalement sur la commune de Dijon et en proche périphérie, où le marché immobilier est globalement porteur. Depuis 2013, elle est étroitement liée à la Scic d'HLM Bourgogne Habitat, dont elle partage aujourd'hui le siège, une partie des moyens matériels et humains ainsi que le même directeur général. Elle doit mettre en conformité sa politique d'achat pour ses marchés d'un montant inférieur aux seuils des procédures formalisées et régulariser les modalités de mise à disposition de son personnel. Dans un souci de transparence et de bonne gouvernance, l'Agence recommande en outre que son conseil d'administration soit informé de la rémunération perçue par son DG au titre du mandat social qu'il exerce pour le compte de la Scic d'HLM Bourgogne Habitat.

La Scic d'HLM « Le Toit Bourguignon » a livré, en moyenne annuelle sur ces cinq dernières années, 22 logements en accession sociale à la propriété dans des programmes en collectif ou en individuel groupé, situés en majorité à Dijon et dans les communes périphériques. Elle a réalisé ces opérations principalement en maîtrise d'ouvrage directe et les a commercialisées en Vefa. Depuis 2013, elle privilégie une production par le biais de sociétés civiles de construction vente (SCCV) communes avec la Scic d'HLM Bourgogne Habitat. Son activité est conforme à son objet social, tant en termes de prix de vente que de proportions d'acquéreurs disposant de ressources inférieures aux plafonds du PAS (65 %) et du PLS accession (87 %). En revanche, elle doit limiter la proportion, pour l'heure élevée (24 %) et en forte croissance, de ses ventes sortant du champ du service d'intérêt général, notamment à des investisseurs, pour se conformer à sa vocation d'organisme HLM.

Les difficultés de commercialisation rencontrées par la Scic d'HLM Le Toit Bourguignon, conjuguées à des charges de personnel élevées, se sont traduites par des capacités d'autofinancement faibles ou négatives et des résultats d'exploitation déficitaires jusqu'en 2013. Elles mettent en évidence la difficulté à anticiper le tassement conjoncturel de la demande locale. Même si l'exercice 2014 a été marqué par le retour d'une capacité d'autofinancement et d'un résultat d'exploitation plus satisfaisants, la situation de trésorerie demeurait précaire à cette date et exposait la société à un risque de liquidité. Si, selon les indications de la société, ce risque s'est réduit depuis lors, il demeure inhérent à son activité, en raison de son caractère très fluctuant et compte tenu du développement des SCCV. La Scic devrait donc se doter d'une prospective financière à moyen terme et de prévisions complètes de trésorerie afin de mieux maîtriser ce risque et d'éclairer les décisions de son conseil d'administration.

Pour rétablir durablement son équilibre d'exploitation, la société devra alléger progressivement ses frais de structure et adapter sa production aux besoins effectifs du marché local de l'habitat. Sous réserve de l'accord des actionnaires, la fusion de la société avec la Scic d'HLM Bourgogne Habitat, qui travaille avec les mêmes moyens sur des territoires en grande partie communs et qui rencontre également des difficultés, pourrait y contribuer. Une fusion aurait en outre pour effet de lever les risques juridiques de l'organisation actuelle et d'améliorer la gouvernance ainsi que la lisibilité financière des deux sociétés.

Le directeur général,



Pascal Martin-Gousset.

1. PREAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de la Scic d'HLM Le Toit Bourguignon 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 (rapport définitif n° 2000-020 de novembre 2000) mentionnait notamment une forte implication des administrateurs dans la gestion de l'organisme, une situation financière saine et des prix de revient bien maîtrisés en promotion immobilière. Il constatait toutefois une proportion minoritaire d'acquéreurs bénéficiant de prêts sociaux et un taux excessivement élevé d'investisseurs.

2. PRESENTATION GENERALE

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

2.1.1 La Scic d'HLM Le Toit Bourguignon

Créée en 1974, la société « Le Toit Bourguignon » a géré les syndics de copropriété de plus de 2 200 logements jusqu'en 2010. Par arrêté ministériel du 10 mai 2010, la SCP d'HLM s'est transformée en Société collective d'intérêt collectif d'HLM réunissant 6 collègues. Elle mène une activité d'accession sociale à la propriété, principalement sur la commune de Dijon et en proche périphérie. Au 31 août 2015, son effectif salarié (donc hors DG) est de 6 agents. Elle produit en moyenne 22 logements par an et son chiffre d'affaires est de 6,2 M€.

2.1.2 Le contexte

La société exerce une activité d'accession sociale à la propriété principalement dans la commune de Dijon et en proche périphérie, où le marché immobilier est relativement tendu.

Le deuxième PLH¹ de la communauté d'agglomération de Dijon, adopté en 2009, a fait l'objet d'un bilan à mi-parcours. Il constate une évolution démographique moyenne de 0,1 % par an entre 1999 et 2008, plus faible que celle observée au niveau de département de la Côte d'Or (0,3 %). Il note par ailleurs une tendance des jeunes actifs et des jeunes ménages accédant à la propriété (25-39 ans) à quitter l'agglomération ainsi qu'une poursuite du vieillissement de la population.

Au troisième trimestre 2014, le taux de chômage dans le département est de 8,4 %, de 2 points inférieur au niveau national. La précarisation du marché de l'emploi, avec une hausse de l'intérim et une baisse de l'emploi salarié, a un impact sur les parcours résidentiels (frein au changement de résidence, tant en locatif qu'en accession).

¹ Programme local de l'habitat

Les prix élevés d'acquisition rendent la primo-accession difficile.

Ainsi en 2009, le prix de vente moyen² d'un appartement ancien s'élevait à 2 029 €/m² dans l'agglomération dijonnaise et à 2 035 €/m² à Dijon. Entre 2009 et 2010, le prêt à taux zéro (PTZ) a constitué un soutien important de la primo-accession dans l'ancien.

Pour les logements neufs, en 2011, le prix de vente moyen se situe à 3 045 €/m² à Dijon et à 2 754 €/m² dans les autres communes, ce qui représente en moyenne, pour un appartement T3 de 65 m², un prix de 200 000 € à Dijon et de 180 000 € dans le reste de l'agglomération³. Une étude réalisée en 2011 par le Grand Dijon⁴ a conclu que ces niveaux de prix étaient incompatibles avec la capacité financière des primo-accédants.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Capital, actionariat

Au 31 décembre 2014, le capital variable de la société est de 308 k€. Il est composé de 19 269 parts sociales d'une valeur nominale de 16 €, réparties entre 116 actionnaires.

En mai 2010, la coopérative a adopté le statut de Scic d'HLM et réorganisé son sociétariat en six collèges qui se composent comme suit au 31 décembre 2014 :

² Source : fichier Perval 2010

³ Selon l'enquête sur la commercialisation des logements neufs réalisée par l'Etat (source : Dreal Bourgogne). Les prix d'acquisition s'établissaient à 190 000 € pour un T3 neuf, à 274 000 € pour une maison individuelle et à 218 000 € pour une maison individuelle groupée.

⁴ Enquête menée auprès de 750 ménages résidant dans des logements neufs, enquêtés entre le 10 et le 28 juin 2011 (Bilan PLH à mi-parcours)

Répartition des associés		Répartition du capital		Répartition des voix en AG	
		Nombre d'actions	En %	En nombre	En %
Collège Salariés		866	4,5 %	14	10 %
Collège Utilisateurs (acquéreurs)		1 084	5,6 %	72	10 %
Collège collectivités publiques	Mairie d'Arnay Le Duc	5	0,0 %	1	
	Mairie de Dijon	3 515	18,2 %	1	
	Mairie de Chevigny Saint-Sauveur	400	2,1 %	1	
	Mairie de Saint-Apollinaire	11	0,1 %	1	
	Mairie de Beaune	5	0,0 %	1	
	Mairie de Marsannay La Côte	3	0,0 %	1	
	Mairie de Chenove	100	0,5 %	1	
	CCI de Côte d'Or	1	0,0 %	1	
	Sous total	4 040	20,9 %	8	18 %
Collège Action Logement	Logilia	9 526	49,4 %	1	
	Sous total capital	9 526	49,4 %	1	32 %
Collège Entreprises Coopératives	16 Personnes Physiques	92	0,5 %	16	
	Immo Coop Bourgogne	10	0,1 %	1	
	SDHC	3 000	15,6 %	1	
	SACCOOP Le Chambertin	101	0,5 %	1	
	Sous total	3 203	16,6 %	19	10 %
Collège Entreprises sociales pour l'habitat et Offices d'HLM	Villeo	100	0,5 %	1	
	Dijon Habitat	450	2,3 %	1	
	Sous total	550	2,9 %	2	20 %
TOTAL		19 269	100 %	116	100 %

La part la plus importante du capital social (49,4 %) est détenue par le collecteur 1 % Logilia d'Action Logement. La seconde fraction la plus importante, 18,2 % est détenue par la Ville de Dijon, suivie par la société de développement de l'habitat coopératif (SDHC), avec 15,6 % des parts. Le capital statuaire est fixé à la somme de 575 k€.

Au sein de chaque collège, les votes sont exprimés selon la règle « une personne, une voix », et l'expression du collège en assemblée générale se fait selon la règle de proportionnalité.

Le conseil d'administration (CA), qui comprend 14 membres, se réunit en moyenne quatre fois par an. Il est présidé depuis juin 2008 par M. Marcel Elias qui assume les mêmes fonctions pour la SA d'HLM Villéo. Chaque séance du CA prévoit à l'ordre du jour un point sur les opérations en cours (état de la commercialisation, avancement des chantiers, etc.) et en projet (nombre de logements, typologie, budget prévisionnel, marge attendue, etc.), les actualités juridiques et réglementaires, les perspectives financières de la société. Les administrateurs ont un taux de participation de 63 % en moyenne sur la période de 2010 à début 2015. Trois administrateurs dont les représentants de la Ville de Dijon et de l'OPH Dijon Habitat ont été absents plus de trois séances consécutives. Le règlement intérieur adopté en CA du 18 mars 2015 insiste sur le besoin d'assiduité. L'assemblée générale pourrait être informée de cette situation (cf. § 1.3.2 - fonctionnement du règlement intérieur).

Les statuts de la société n'étaient pas en conformité avec les clauses types prévues par l'article R.422-7 du CCH. La société a procédé aux modifications nécessaires de ses statuts qui ont été approuvées par son assemblée générale extraordinaire du 17 juin 2016. Parallèlement à son activité d'accession, la coopérative gérait encore 10 SCCC (44 sociétaires) au 31 décembre 2014, dont elle conservera la gestion jusqu'à leur extinction. Elle exerçait également une activité d'administration de biens (61 mandats) et de syndic (3 907 lots) qu'elle a cédée à une agence immobilière en avril 2010.

2.2.2 Organisation

2.2.2.1 Direction générale

M. Bernard Simon assure la direction générale de la société depuis avril 2012. Il est également directeur général (DG) de la Scic d’HLM Bourgogne Habitat depuis juillet 2010.

Si son cumul de fonctions a bien été porté à la connaissance du conseil d’administration de la société, cela n’a pas été le cas du montant de la rémunération qui lui était attachée. Au titre des bonnes pratiques et dans un souci de transparence, il serait souhaitable que les administrateurs de la Scic d’HLM « Le Toit Bourguignon » soient informés de la rémunération perçue par leur DG au titre du mandat social exercé pour la Scic Bourgogne Habitat avant d’arrêter le montant de sa rémunération en qualité de DG du Toit Bourguignon. Pour les mêmes raisons, ils auraient également dû avoir connaissance, en amont, du temps prévisionnel indicatif, puis a posteriori du temps effectif, consacré par le DG à la direction de chacune des deux sociétés (cf. § 4.2).

2.2.2.2 Effectifs et organisation générale

Fin 2014, la coopérative comptait six salariés à plein temps.

A l’arrivée du nouveau directeur général, la société a internalisé la commercialisation et la maîtrise d’ouvrage qu’elle déléguait jusqu’alors à une SA d’HLM en vertu d’une convention en date du 17 juin 2010.

En juin 2014, la société a emménagé dans des locaux communs avec la Scic d’HLM Bourgogne Habitat avec laquelle elle travaille très étroitement et qui a le même directeur général. Lors de ce regroupement, une secrétaire standardiste commune a été recrutée ; cette embauche a fait l’objet d’une convention de prestations entre les deux sociétés.

Les personnels des deux structures travaillent ensemble au quotidien et certains partagent le même bureau. En plus de l’organigramme en propre de la société, un organigramme commun regroupe les deux entités, au point qu’il est parfois difficile d’identifier précisément ce qui relève de l’une ou l’autre des sociétés.

Les missions techniques, financières et commerciales des deux sociétés sont mutualisées par le biais de deux conventions.

- La convention de commercialisation, signée en 2015, vise à augmenter les prestations réalisées pour les deux services commerciaux et à limiter leur externalisation vers des agences immobilières. Elle est formalisée sous la forme d’une prestation de services dont la rémunération est arrêtée en fonction d’un pourcentage du prix de vente des logements.
- La convention de mise à disposition réciproque du personnel, signée en 2013, entre dans le cadre du dispositif du prêt de main d’œuvre à but non lucratif encadré par la loi du 28 juillet 2011, dite « loi Cherpion » [art. L. 8241-1 et L. 8241-2 du code du travail]. Or, ce dispositif impose des formalités substantielles, dont en particulier la conclusion d’un avenant au contrat de travail entre l’entreprise prêteuse et le salarié, la consultation préalable des instances représentatives du personnel et la facturation du salarié mis à disposition en fonction du temps passé à partir du coût réel (et non d’un coût unitaire moyen), qui n’ont pas toutes été respectées.

En réponse aux observations provisoires, la société s’engage à établir les avenants nécessaires aux contrats de travail du personnel concerné, mais précise qu’en l’absence d’instances représentatives du personnel, elle n’est pas tenue de mettre en œuvre une consultation préalable. La société devra

également veiller à établir les facturations du personnel concerné à partir des coûts réels et non de coûts moyens.

Depuis 2013, les deux sociétés mettent en place des sociétés civiles de constructions ventes (SCCV) communes, pour des opérations en cours de montage et avant le lancement des ordres de service. L'objectif est de constituer un pôle accession bien identifiable par l'ensemble des partenaires locaux (Grand Dijon, milieux économiques, entreprises, bureaux d'études, maîtres d'œuvre, partenaires financiers).

Sur le plan informatique la coopérative a acquis fin 2013, à parts égales avec la Scic d'HLM Bourgogne Habitat, un logiciel métier et un logiciel comptable

2.2.3 Politique d'achat

La société ne respecte pas les principes fondamentaux de la commande publique pour les marchés d'un montant inférieur aux seuils des procédures formalisées [ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics et décret n° 2005-1742 du 30 décembre 2005 modifié⁵]:

La société n'a pas prévu de mesures systématiques de publicité et de mise en concurrence pour ses marchés dont les montants se situent en-dessous des seuils des procédures formalisées. Or, en-deçà de ces seuils, si l'acheteur est libre d'organiser sa procédure comme il l'entend, celle-ci doit respecter les principes fondamentaux de liberté d'accès à la commande publique, d'égalité de traitement des candidats et de transparence des procédures. Elle doit être adaptée à la nature et aux caractéristiques du besoin à satisfaire, au nombre ou à la localisation des opérateurs économiques susceptibles d'y répondre ainsi qu'aux circonstances de l'achat.

En particulier, le CA du 25 mai 2012 a ainsi désigné un cabinet d'expertise comptable sans mise en concurrence préalable et nommé et reconduit ses commissaires aux comptes titulaire et suppléant dans les mêmes conditions, par l'assemblée générale du 15 juin 2012.

En réponse aux observations provisoires, la société s'engage à délibérer avant la fin de l'année 2016 sur un règlement de passation des marchés dont les montants sont inférieurs aux seuils des procédures formalisées, sans toutefois préciser les modalités qu'elle envisage pour la désignation du cabinet d'expertise comptable ainsi que des commissaires aux comptes titulaire et suppléant.

L'examen par sondage de plusieurs marchés de maîtrise d'œuvre ou de travaux conclus entre 2011 et 2014 n'appelle pas de remarques.

2.3 CONCLUSION

Les principaux actionnaires de la Scic d'HLM le Toit Bourguignon sont le collecteur d'Action Logement Logilia (49,4 % du capital), la Ville de Dijon (18,2 %) et la société de développement de l'habitat coopératif (15,6 %). La société exerce une activité d'accession sociale à la propriété principalement dans la commune de Dijon et en proche périphérie où le marché immobilier est relativement porteur. Depuis 2013, elle est étroitement liée à la Scic d'HLM Bourgogne Habitat, dont elle partage aujourd'hui le siège et une partie des moyens matériels et humains ainsi que le même directeur général.

La société doit respecter les dispositions de la « loi Cherpion » pour ses mises à disposition de personnel auprès de la Scic d'HLM Bourgogne Habitat. Elle doit également mettre sa politique d'achat

⁵ Ordonnance n° 2015-899 du 3 juillet 2015 et son décret d'application du 25 mars 2016 applicables à compter du 1^{er} avril 2016

en conformité avec les principes fondamentaux de la commande publique pour ses marchés d'un montant inférieur aux seuils des procédures formalisées. Enfin, dans un souci de transparence et de bonne gouvernance, l'Agence recommande que son conseil d'administration soit informé de la rémunération perçue par son DG au titre du mandat social qu'il exerce pour le compte de la Scic d'HLM Bourgogne Habitat.

3. ACTIVITE DE PRODUCTION

3.1 STRATEGIE PATRIMONIALE

La stratégie patrimoniale repose sur les orientations suivantes, qui figurent également dans sa convention d'utilité sociale :

- production de logements essentiellement sur Dijon ou en proche périphérie (Chenôve, Chevigny-Saint-Sauveur, Longvic, Saint-Apollinaire, etc.), dans des zones résidentielles ou de rénovation urbaine (Anru) ou éco-quartiers ;
- commercialisation majoritairement en Vefa et ponctuellement en PSLA⁶ ;
- exigence de qualité environnementale auprès des maîtres d'œuvre avec une performance énergétique label BBC⁷ au minimum, ou dans le cadre d'éco-quartiers certifiés Cerqual.

Les perspectives de production pour les 6 années de la Cus⁸ sont d'environ 50 logements par an (contre 30 logements par an avant l'élaboration de la Cus).

La Scic d'HLM Le Toit Bourguignon s'engage à adapter son offre de logements aux besoins des ménages aux ressources modestes et des territoires. La société a pour objectif de conclure 40 % de ses contrats avec des ménages dont les revenus n'excèdent pas les plafonds Plus, soit davantage que l'objectif préconisé par la fédération des coopératives qui est de 20 % à 30 %. Les années 2012 et 2013 montrent des résultats de 73 % et 77 %, largement supérieurs à l'objectif Cus.

Le second indicateur porte sur l'accompagnement des accédants à la propriété dans leur parcours et dans la durée. L'objectif d'existence de clauses de garantie réglementaires dans au moins 80 % des contrats signés a également été dépassé, puisque 100 % des acquéreurs de la coopérative en ont bénéficié durant les deux années d'évaluation.

Une Cus « Accession » a été signée par la Scic d'HLM Le Toit Bourguignon avec les services de l'Etat en décembre 2011. L'évaluation en août 2015 des services locaux de l'Etat indique que la coopérative a dépassé ses objectifs, tant en ce qui concerne la production d'une offre accessible que l'accompagnement des accédants dans leur parcours résidentiel.

⁶ Ponctuellement, à la demande de la ville de Dijon, la coopérative pourrait être amenée à mettre en œuvre du PSLA (au moment du contrôle, l'opération envisagée de ce type, Les Terrasses de Chevreul à Dijon-10 PSLA, n'avait pas démarré)

⁷ Bâtiment basse consommation

⁸ Convention d'utilité sociale

3.2 CAPACITE DE L'ORGANISME A CONSTRUIRE OU A ACQUERIR DES LOGEMENTS

3.2.1 Prospection foncière et faisabilité

La prospection foncière est assurée par le directeur général assisté du directeur technique.

Au moment du contrôle, le nouveau logiciel d'équilibre d'opérations (cf. § 2.2.2.2) était testé aux plans technique, financier et commercial sur le programme de 69 logements « Rive sud ». Jusque-là les équilibres d'opération étaient évalués sur un simple tableur.

Pour chaque projet, un coût d'objectif sur le prix de revient est défini avant la commission d'appel d'offres par le directeur général assisté des services techniques. Le directeur technique, qui dispose d'une expérience de 18 ans dans le domaine de la construction, définit pour chaque lot (gros œuvre, toiture, étanchéité, plomberie ...) un ratio au m² de surface habitable qu'il actualise depuis 2006 et qui lui permet de préciser les coûts attendus.

3.2.2 Commercialisation et suivi

La société autorise le démarrage des travaux une fois le programme pré-commercialisé à hauteur de 30 %, voire de 40 % ou 50 % (cf. § 4.2.2.2), dépassant en cela les critères imposés par la SGA⁹ (50 % sont exigés par les banques pour l'opération Parc Emeraude notamment qui rencontre de grandes difficultés de pré commercialisation).

Le directeur technique ou l'un de ses collaborateurs chargés d'opération participe, aux côtés du maître d'œuvre, aux réunions de chantiers hebdomadaires. Il est assisté de l'assistante technique de la Scic d'HLM Bourgogne Habitat. Celle-ci procède à la consultation des équipes de maîtrise d'œuvre et aux appels d'offre et établit les marchés pour toutes les opérations des deux coopératives. Une chargée de clientèle arrivée en mars 2015 assure le suivi des levées de réserves clients et entreprises. Elle participe également aux réunions de chantiers de façon à garantir la prise en compte des travaux modificatifs demandés par les acquéreurs. Elle assure en outre la visite dite « à cloison » avec le client. Le logement visité comprend déjà les équipements électriques et les cloisons, mais les sols et plafonds ne sont pas posés à ce stade. Il est donc encore possible de déplacer une cloison si le client le souhaite. Ces visites sont très appréciées par les futurs acquéreurs.

La phase d'OPR (opérations préalables à la réception), qui permet de détecter les dernières réserves à lever avant la livraison au client, se tient un mois avant la réception entre l'équipe technique de la société représentant le maître d'ouvrage, le maître d'œuvre et les entreprises.

L'acquéreur est informé un mois avant la livraison de la date et de l'heure où lui seront remises les clés de son logement. Les réserves qu'il émet lors de cette réception et ultérieurement dans le cadre de l'année de parfait achèvement sont constatées par l'équipe technique. Celle-ci en assure la gestion, en lien avec le maître d'œuvre et les entreprises, et propose leur levée, le moment venu, à l'acquéreur. L'ensemble des réserves est saisi sur un tableau Excel qui permet de suivre finement le processus de levée, logement par logement, pour chaque entreprise.

⁹ Société de Garantie de l'Accession HLM – 30 % minimum de pré commercialisation

3.3 ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE

3.3.1 Volume d'activité

Sur la période 2010-2014, l'activité a été la suivante (en nombre de logements) :

	2010	2011	2012	2013	2014	Moyenne annuelle
Mises en chantier	nc	nc	15	75	69	
Livraisons	12	18	4	19	57	22
Actes notariés :	17	15	11	43	63	30
- Opérations en direct	17	15	11	43	18	21
- Opérations via SCCV	0	0	0	0	45	9

Jusqu'à mi 2014, les opérations ont été réalisées en maîtrise d'ouvrage directe et commercialisées en Vefa. Elles sont désormais réalisées majoritairement via des SCCV communes avec la Scic d'HLM Bourgogne Habitat.

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. En outre, 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 pour cela tenues d'effectuer chaque année leurs ventes à des acquéreurs occupants dont 100 % disposent de ressources inférieures aux plafonds PLI¹⁰ accession (plafonds locatifs majorés de 11 %) et au moins 75 % de ressources inférieures aux plafonds PLS¹¹ 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.

Leur statut impose aux sociétés HLM d'exercer une partie prépondérante de leur activité dans le cadre du service d'intérêt général. Au-delà de cette obligation, leur vocation prioritaire de loger des ménages disposant de ressources modestes doit les inciter à limiter au minimum leur activité sortant du service d'intérêt général.

Dans ce contexte, le protocole conclu par la fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM le 28 mars 2002 avec l'Etat incite les sociétés coopératives d'HLM à respecter les critères suivants pour les accédants (hors Zus¹²) :

- réalisation de la totalité des ventes à des ménages dont les ressources ne dépassent pas les plafonds du PLI ;

¹⁰ Prêt locatif intermédiaire

¹¹ Prêt locatif social

¹² Zone urbaine sensible

- réalisation d'au moins 10 % des ventes chaque année à des ménages disposant de ressources inférieures aux plafonds des prêts PAS¹³ ; ces plafonds sont largement inférieurs à ceux permettant de bénéficier de l'exonération d'impôt sur les sociétés (PLI accession et PLS accession, cf. ci-avant) ;
- proposition de 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 acquéreurs

Le contrôle des plafonds de ressources des acquéreurs a été effectué sur les réservations réalisées en 2012, 2013, 2014 et 2015.

Années	Nombre de réservations	Accédants						Investisseurs
		Sous plafond Plus	Sous plafond PAS	Sous plafond PSLA	Sous plafond PLS Accession	Sous plafond PLI Accession	Supérieur au plafond PLI Accession	
2012	16	69 %	69 %	69 %	100 %	100 %	0 %	1
2013	38	59 %	62 %	68 %	86 %	97 %	3 % (1)	1
2014	24	53 %	63 %	79 %	79 %	89 %	11 % (2)	5
2015*	41	42 %	69 %	58 %	81 %	88 %	12 % (3)	15

*En 2015 les plafonds de ressources PSLA sont inférieurs aux plafonds PAS quelle que soit la catégorie du ménage

En moyenne sur les quatre années, les plafonds du PLS accession ont été respectés par 87 % des accédants et ceux du PAS par 65 % d'entre eux, ce qui est largement supérieur aux plafonds du SIG. La vente de 6 % des logements à des acquéreurs disposant de ressources supérieures aux plafonds du PLI accession ne relève par contre pas du SIG et n'est pas conforme à ces plafonds et à l'engagement de la fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM (hors Zus).

La proportion de ventes hors SIG, notamment à des investisseurs, est très élevée et en forte croissance, contrairement à la vocation prioritaire de la société de loger des ménages disposant de ressources modestes. En effet, de 2012 à 2015, 28 des 141 logements (soit 20 %) ont été vendus à des acquéreurs dont les ressources étaient supérieures aux plafonds du PLI accession ou à des investisseurs. Cette activité de la société, qui se situe en dehors du champ du service d'intérêt général (SIG) des organismes HLM, a été particulièrement importante les deux dernières années : elle s'est élevée à 29 % en 2014 et à 44 % en 2015 (contre 6 % en 2012 et 5 % en 2013).

En réponse aux observations provisoires, la société explique la proportion constatée en 2015 par le caractère exceptionnel et ponctuel d'une opération réalisée en zone B1, avec un coût nettement plus élevé que celui des programmes habituels de la société. L'Agence relève toutefois que la proportion constatée était déjà très élevée en 2014. Même si ce n'est pas une obligation réglementaire, la société doit s'attacher à limiter l'importance de ses opérations hors SIG.

La société a bien respecté ses obligations de déclaration fiscale correspondantes. Celles-ci n'ont toutefois pas donné lieu au paiement de l'impôt sur les sociétés auquel ces ventes sont soumises en raison du report de déficits antérieurs (cf. § 4.2.1.3).

Les ventes à investisseurs doivent entrer dans le cadre des dispositions réglementaires, notamment de zonage et d'éco-conditionnalité prévues à l'article R. 443-34 du CCH susmentionné. Même si c'est

¹³ Prêt accession social

à l'acquéreur de s'en assurer, la société a inclus cette règle dans ses contrats de vente, dans un souci de pédagogie et de transparence vis à vis de ses clients.

3.3.2.3 Contrôle des prix de vente

3.3.2.3.1 Respect des plafonds de ventes

Le tableau ci-après compare les prix de vente pratiqués par la société aux prix de vente maximaux pour quatre opérations en cours de commercialisation au moment du contrôle :

Opérations	Nombre de logements	Zone	Prix de vente moyen au m ² de surface utile	Prix de vente maximum	% par rapport au plafond
Chenôve « La Buissonnière »	40	B2	1 733 €	2 732 €	63 %
Dijon « Le Clos Camille »	26	B2	2 188 €	2 426 €	90 %
Dijon « Canal Rivage »	32	B1	2 324 €	2 732 €	85 %
Dijon « Les Terrasses de Chevreur »	33	B1	2 460 €	2 732 €	90 %

Les prix pratiqués par la société apparaissent compétitifs vis à vis du marché local.

3.3.2.3.2 Marges dégagées

Opérations	Nombre de logements	Prix de revient (PR) HT	Prix proposé à la vente HT	Marge brute escomptée*	Marge brute / PR	Prix de vente moyen HT par logement
Chenôve « La Buissonnière »	40	4 713 k€	5 685 k€	971 k€	20,6 %	142 113 €
Dijon « Le Clos Camille »	26	3 547 k€	4 129 k€	582 k€	16,4 %	158 807 €
Dijon « Canal Rivage »	32	4 510 k€	4 807 k€	297 k€	6,6 %	150 208 €
Dijon « Les Terrasses de Chevreur »	33	4 785 k€	5 664 k€	879 k€	18,4 %	171 646 €

* évaluée en octobre 2015, certains logements n'ayant pas été vendus

Pour l'échantillon considéré, concernant les quatre opérations en cours au moment du contrôle et 131 logements, le prix de vente moyen par logement s'établit à 155 k€ et la marge moyenne escomptée à 15,5 %¹⁴. Ce prix de vente est légèrement supérieur au prix de vente moyen évalué à 152 k€ par la SGA d'HLM au 31 décembre 2014 en zone B1.

La coopérative a par ailleurs vendu 9 logements du programme « Le Clos Camille » à l'OPH Dijon Habitat à un prix moyen au logement de 136 k€ et avec une marge de 12 %, ainsi que 37 logements à Orvitis, OPH de la Côte d'Or, à un prix moyen au logement de 129 k€ et avec une marge de 3,6 %.

Outre ces opérations identifiées pour lesquelles la commercialisation est bien engagée, d'autres qui rencontrent des difficultés parfois importantes n'ont pas démarré (Parc Emeraude, Hyacinthes,).

3.3.3 Sécurisation du parcours résidentiel

Les opérations d'accession sociale réalisées par la société font l'objet depuis 2008 d'un partenariat avec l'OPH Dijon Habitat, et les SA d'HLM Villéo et Logilia au titre de la sécurisation du parcours résidentiel des accédants.

Les termes de la convention comprennent les deux mesures obligatoires de garantie de rachat et de relogement prévues par l'article R. 443-2 du CCH et par le décret n° 2008-55 du 16 janvier 2008 :

¹⁴ Au moment du contrôle fin octobre 2015, sur les 131 logements, 75 étaient vendus et 9 réservés, il restait donc un stock de 47 logements.

- 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 ;
- 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 Scic d'HLM Le Toit Bourguignon a livré, en moyenne annuelle sur ces cinq dernières années, 22 logements en accession sociale à la propriété dans des programmes en collectif ou en individuel groupé, situés en majorité à Dijon et dans les communes périphériques. Ils ont principalement été réalisés en maîtrise d'ouvrage directe et commercialisés en Vefa.

Depuis 2014, la société a réorienté sa production dans le cadre de SCCV communes avec la Scic d'HLM Bourgogne Habitat. Son activité est conforme à son objet social, tant en termes de prix de vente que de proportions d'acquéreurs disposant de ressources inférieures aux plafonds du PAS (65 %) et du PLS accession (87 %). En revanche, elle doit limiter la proportion, pour l'heure élevée (24 %) et en forte croissance, de ses ventes sortant du champ du service d'intérêt général, notamment à des investisseurs, pour se conformer à sa vocation d'organisme HLM.

4. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

4.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Une nouvelle comptable a pris ses fonctions en mai 2015 ; elle est assistée d'un aide-comptable. Ils se font appuyer par un cabinet d'expertise comptable chargé notamment de la révision des comptes et de l'établissement des états financiers. Celui-ci apporte également à la société une assistance en matière fiscale et sociale.

Les comptes des exercices 2010 à 2014 ont été certifiés sans réserve par le commissaire aux comptes (CAC). Pour autant, jusqu'en 2010, la société rattachait comptablement et fiscalement les marges dégagées sur les logements sur l'exercice au cours duquel l'opération était complètement déstockée et non sur celui du fait générateur, à savoir la livraison, ce qui est contraire aux principes fiscaux et comptables. Ce dispositif majorait les stocks et minorait le chiffre d'affaires. En 2010, le déficit restant à reporter au titre des exercices précédents était de plus de 1 M€.

Les informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs et des clients n'étaient communiquées, ni par la société dans son rapport de gestion, ni par le commissaire aux comptes dans son rapport spécial à l'assemblée générale, ce qui était contraire aux dispositions de l'article L. 441-6 du code de commerce.

En réponse aux observations provisoires, la société indique qu'elle n'a pas jugé utile de mentionner lesdits délais au motif qu'aucun dépassement n'avait eu lieu. Cette circonstance ne l'exonère pourtant pas de l'obligation qui lui est faite de communiquer cette information. Pour l'avenir, la société s'engage à se mettre en conformité, en ajoutant dès la clôture de l'exercice comptable 2016 le paragraphe nécessaire (relatif aux factures reçues et non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu pour les fournisseurs et les clients).

Un changement de méthode issu du règlement n° 2012-05¹⁵ de l'autorité des normes comptables a modifié la comptabilisation des opérations en Vefa. Depuis 2013, les frais de publicité ne sont plus inclus à bon escient dans le coût de production des programmes. Pour la société, en 2013, le principal impact a résidé dans une contraction des capitaux propres (- 122 k€).

4.2 ANALYSE FINANCIERE

Depuis 2013, la Scic détient des participations dans plusieurs SCCV (exclusivement en commun avec la Scic d'HLM Bourgogne Habitat) qui ont le même objet social. Elle met ses moyens humains et financiers à disposition des SCCV et facture à ces dernières des prestations techniques et administratives ainsi que des frais de publicité. Elle est aussi amenée à leur effectuer des avances de trésorerie qui sont productrices d'intérêts. Les conventions réglementées, autorisées préalablement par le CA, font chaque année l'objet d'un rapport spécial du CAC.

Fin 2014, la Scic d'HLM Le Toit Bourguignon détenait des participations à hauteur de 50 % dans cinq SCCV¹⁶ et dans la SCI foncière qui abrite ses bureaux.

4.2.1 Le compte de résultat

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Chiffre d'affaires ¹⁷	4 957	3 984	3 502	4 571	6 222
Marge sur accession	478	487	149	585	1 349
<i>en % du chiffre d'affaires</i>	<i>10 %</i>	<i>12 %</i>	<i>4 %</i>	<i>13 %</i>	<i>22 %</i>
+ Marge sur prêts	3	1	0	0	0
+ Productions diverses (syndic + SCCC)	371	312	87	53	8
- Autres charges de fonctionnement	292	244	243	302	380
- Frais de personnel	645	615	329	518	549
- Dotations nettes aux provisions d'exploitation	- 104	39	- 284	4	26
= Résultat d'exploitation	18	- 97	- 51	- 188	401
+ Résultat financier	60	65	18	24	32
+ Résultat exceptionnel (y/c intéressement des salariés)	525	36	- 41	191	- 18
= Résultat net de l'exercice	603	4	- 74	28	415
<i>en % du chiffre d'affaires</i>	<i>12 %</i>	<i>0 %</i>	<i>- 2 %</i>	<i>1 %</i>	<i>7 %</i>

Sur la période étudiée, la société a dégagé un chiffre d'affaires dont l'évolution résulte pour l'essentiel de deux activités : la vente de programmes qu'elle assure en maîtrise d'ouvrage directe et, dans une moindre mesure, la gestion, puis l'extinction des SCCC¹⁸. Le chiffre d'affaires a globalement diminué en 2012 avant d'amorcer une remontée. Parallèlement, le résultat net s'est réduit fortement entre 2010 et 2012, année où il est devenu négatif (- 74 k€), puis a progressé et atteint 415 k€ en 2014.

4.2.1.1 Les marges

C'est l'activité Vefa qui participe pour l'essentiel à la réalisation du chiffre d'affaires de la société. Ce dernier est constitué des ventes des opérations menées en maîtrise d'ouvrage directe (5 722 k€ en 2014). Celles-ci ont progressé fortement à compter de 2013. Le chiffre d'affaires est majoré, depuis 2013, par le produit des prestations techniques et administratives que la société effectue pour le

¹⁵ Le règlement n° 2012-05 de l'ANC assimile la Vefa à un contrat à long terme au sens de l'article n° 380-1 du plan comptable général (PCG).

¹⁶ « Les charmes du petit bois 1 », « les terrasses du colisée », « parc émeraude », « canal rivage », « Bergis 2 »

¹⁷ Le chiffre d'affaires comprend les ventes des seules opérations menées en maîtrise d'ouvrage directe (et non en SCCV), le produit des prestations techniques et administratives effectuées pour le compte des SCCV et les commissions et courtages.

¹⁸ Société civile coopérative de construction

compte de la Scic d’HLM Bourgogne Habitat et les SCCV, ainsi que par les commissions de commercialisation (492 k€ en 2014). L’activité accession a dégagé sur la période une marge brute moyenne de 610 k€, soit 13,1 % du chiffre d’affaires, en très forte augmentation en 2014 (1 349 k€). Il est rappelé toutefois que les frais de publicité ne sont plus inclus dans cette marge depuis 2013. Par ailleurs, la marge n’incluait en 2014 aucun résultat des SCCV.

La société exerçait, jusqu’en 2010, une activité de syndic. Sa gestion de SCCC est également en voie d’extinction (il demeure neuf sociétés fin 2015). Les produits générés par ces deux activités ont décru logiquement sur la période (371 k€ en 2010 et 8 k€ en 2014).

4.2.1.2 Les coûts de gestion

Les coûts de gestion se sont réduits fortement en début de période avant de retrouver en 2014 un niveau presque équivalent à celui de 2010. Les frais généraux sont relativement stables. Seuls les frais de publicité ont augmenté sensiblement à la suite du changement de méthode comptable (+ 90 k€ en 2013 et + 73 k€ en 2014). Les loyers des bureaux ont également augmenté légèrement à compter de juin 2014 (+ 5 k€ pour sept mois).

La masse salariale demeure élevée malgré les économies que l’on pourrait attendre de la mutualisation des compétences avec la Scic d’HLM Bourgogne Habitat.

	2010	2011	2012	2013	2014
Chiffre d’affaires (en k€)	4 957	3 984	3 502	4 571	6 222
Charges de personnel en k€ (y/c intéressement en 2010 et 2014)	667	615	329	520	613
Effectif moyen	10,2	6,5	6,0	7,4	7,8

L’effectif moyen a fortement varié sur la période. La masse salariale n’a cependant pas suivi la même évolution, la baisse de l’effectif ayant été partiellement compensée par l’augmentation du coût salarial moyen. Pour le seul exercice 2011, l’écart s’explique également par l’indemnité de rupture conventionnelle versée à l’ancien directeur général. En 2014, les charges de personnel (y compris la rémunération du directeur général, mandataire social, fixée par le CA) ont atteint 613 k€ pour un effectif moyen de 7,8 ETP¹⁹ (y compris le directeur général). Ces valeurs s’élevaient respectivement à 667 k€ et 10,2 ETP en 2010. A titre indicatif, en 2013, la médiane des coopératives comparables était de 212 k€²⁰.

En réponse aux observations provisoires, la société justifie l’évolution des charges de personnel par une « appropriation » des savoirs faire commerciaux et techniques, notamment pour le suivi des travaux nécessaires à la levée des réserves. Elle ne la considère pas excessive au regard des prestations externalisées auxquelles elle a eu recours jusqu’en 2012. Toutefois, elle ne produit aucune donnée chiffrée à l’appui de son affirmation et force est de constater par ailleurs que les frais généraux, auxquels sont rattachés ces prestations externalisées, n’ont pas diminué sur la période.

4.2.1.3 La formation des résultats

Le résultat d’exploitation a été faible en 2010 (18 k€) et négatif les trois années suivantes. La société a en effet connu une commercialisation insuffisante ces années-là alors que plusieurs programmes étaient disponibles à la vente. En 2012, la Scic a cédé à la SA d’HLM Villeo le programme « Les jardins du roi » qu’elle jugeait trop lourd (85 logements) eu égard à sa capacité. Le produit de cette cession (1,9 M€) est inclus dans le résultat d’exploitation de cette année. Seul l’exercice 2014 a dégagé un

¹⁹ etp : équivalent temps plein

²⁰ Source : FNSCHLM – DIS 2014 – coopératives ayant une activité de construction comprise entre 10 et 50 logements l’an

résultat nettement excédentaire grâce à la forte progression des ventes, résultat néanmoins amoindri par l'insuffisante maîtrise des charges de personnel et par la provision de 80 k€ constituée au titre du programme « Hyacinthe » en raison d'incertitudes sur sa faisabilité. En cours de contrôle, des négociations conduites avec le Grand Dijon et le groupe SNI ont abouti à la transformation de cette opération en PSLA.

Le résultat financier est peu significatif. Il s'élève à 32 k€ en 2014. Ses revenus proviennent des intérêts sur livrets ainsi que des intérêts sur les avances en comptes courants aux SCCV.

Le résultat exceptionnel a été fluctuant. Il a eu un fort impact sur les résultats nets des exercices 2010 et 2013. En 2010, la cession de l'activité de syndic et de l'administration de biens a généré une plus-value de 382 k€ et celle du précédent siège social une plus-value de 156 k€. En 2013, la liquidation des SCCC a généré un boni de 189 k€ sans lequel le résultat net de la société aurait été déficitaire. Sur l'ensemble de la période étudiée, ces boni se sont élevés à 253 k€. En 2014, les charges neutralisent presque intégralement les produits exceptionnels. La Scic a dû s'acquitter en particulier d'une indemnité compensatrice de 31 k€ auprès de son ancien bailleur dans le cadre d'un accord de résiliation amiable anticipée. La Scic d'HLM Le Toit Bourguignon a en effet fait le choix de quitter les anciens locaux qu'elle partageait avec la SA d'HLM Villéo pour intégrer, en juin 2014, des locaux appartenant à une SCI foncière créée en 2013 avec la Scic d'HLM Bourgogne Habitat. Par ailleurs, aucun impôt sur les sociétés n'a été payé sur l'ensemble de la période étudiée en raison du déficit reporté (cf. § 4.1).

4.2.2 Le tableau de financement

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Capacité d'autofinancement brute	- 19	41	- 358	37	491
Autofinancement courant	5	17	- 308	- 146	514

La capacité d'autofinancement brute (CAF) a été négative en 2010 et 2012. L'écart avec le résultat provient pour l'essentiel des plus-values de cessions (538 k€ en 2010) et des dotations nettes sur amortissements et provisions sur l'ensemble de la période (81 k€ en 2014).

L'autofinancement courant est proche de la capacité d'autofinancement brute. Les écarts proviennent de la participation des salariés au résultat de la société en 2010 et 2014 et de quelques produits exceptionnels de gestion.

En k€	2011	2012	2013	2014	Cumul
Capacité d'autofinancement brute	41	- 358	37	491	211
+ Flux liés aux investissements	18	24	- 13	- 33	- 4
<i>dont cessions d'actifs</i>	18	46	10	0	74
<i>dont participations financières (SCCV notamment)</i>	0	- 15	- 20	- 10	- 45
+ Flux liés aux opérations de financement	- 49	- 2 320	- 1 684	- 845	- 4 898
<i>dont augmentation nette des capitaux</i>	- 3	- 34	- 162	- 7	- 206
<i>dont nouveaux emprunts financiers</i>	0	352	0	0	352
<i>dont remboursement du capital de la dette</i>	- 46	- 2 638	- 1 522	- 839	- 5 044
= Variation du Fonds de Roulement Net Global (A)	10	- 2 654	- 1 659	- 387	- 4 690
Variation du besoin d'exploitation	2 315	- 1 172	- 2 494	992	- 359
<i>dont variation des terrains et immeubles</i>	2 273	- 1 979	- 454	175	15
<i>dont fournisseurs débiteurs de stocks immobiliers</i>	- 851	0	- 41	53	- 838
<i>dont variation des produits des ventes sur lots en cours</i>	1 654	0	- 1 905	- 868	- 1 119
+ Variation du besoin hors exploitation	- 285	0	1	- 7	- 292
= Variation du Besoin en Fonds de Roulement (B)	2 030	- 1 172	- 2 493	985	- 650
= Variation de la trésorerie (A-B)	- 2 020	- 1 483	834	- 1 372	- 4 041
<i>dont var. de la trésorerie active</i>	- 2 020	- 639	270	- 526	- 2 915
<i>dont var. de la trésorerie passive</i>	0	843	- 564	846	1 126

Dans un contexte marqué par une CAF structurellement insuffisante jusqu'en 2013, le FRNG s'est fortement dégradé sous l'effet du remboursement du capital de la dette (5,0 M€ entre 2011 et 2014). La société n'a pas mobilisé de nouveaux emprunts depuis 2012. A compter de cette date, la société a opté pour le recours aux concours bancaires plutôt qu'à l'emprunt (tant dans le cadre des SCCV que pour ses opérations en direct), ce qui a réduit les dettes financières et donc le fonds de roulement, mais a dégradé la trésorerie.

Parallèlement, le stock des terrains et logements en cours a fortement augmenté en 2011 (7,1 M€ au bilan) et le déstockage a été par la suite progressif. L'encours demeurait important fin 2014 (4,5 M€ au bilan).

Pour faire face à ses importants besoins de trésorerie, la société a dû mobiliser sa trésorerie active, puis recourir à des autorisations de découvert. Sur la période, la ponction sur la trésorerie s'est élevée à 4,0 M€, dont 2,9 M€ au titre de la trésorerie active et 1,1 M€ de découverts bancaires.

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 et qui constitue un indicateur de la solidité de la situation financière de la société.

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Capitaux propres	4 236	4 227	4 110	3 968	4 371
+ Dettes financières (hors financement de l'accession)	81	35	0	0	0
- Actif immobilisé net	184	144	143	151	175
+ Provisions pour risques et charges	334	359	73	85	157
= Fonds de Roulement (A)	4 467	4 477	4 040	3 902	4 353
Stocks (accession)	4 800	7 073	5 094	4 640	4 464
+ Autres actifs d'exploitation	843	479	254	1 038	980
- Dettes d'exploitation	5 005	4 547	1 262	3 755	2 539
+ Créances diverses	421	77	30	1 219	2 067
- Dettes diverses	20	13	2	0	7
= Besoin (+) ou Ressource (-) en FR (B)	1 039	3 069	4 114	3 142	4 965
Trésorerie active	3 428	1 408	769	1 039	513
- Trésorerie passive	0	0	843	280	1 126
= Trésorerie nette (A-B)	3 428	1 408	- 74	759	- 613

4.2.3.1 Fonds de Roulement Net Global

En l'absence d'endettement et au regard de son activité de vente qui ne génère par définition que peu d'immobilisation d'actif, la société dispose d'un fonds de roulement global (FRNG) proche de ses capitaux propres. Il s'est dégradé en 2012 et 2013 avant d'amorcer une remontée en 2014. A cette date, il s'élevait à 4,4 M€.

La société supporte peu d'immobilisations. Les immobilisations corporelles ne sont constituées, outre deux locaux d'archives, que de mobilier et de matériel de bureau et informatique. Les immobilisations financières (92 k€ en 2014) sont, pour l'essentiel, des participations auprès des SCCV, de la coopérative « Un logis pour tous », et de la société de développement de l'habitat coopératif (SDHC).

Des provisions pour risques et charges ont été constituées. Outre la provision constituée au titre de l'opération « Hyacinthe » (80 k€), elles concernent un contentieux avec un copropriétaire (19 k€) et les engagements de retraite (38 k€).

En 2010 et 2014, les bénéfices annuels ont permis de conforter les capitaux propres. En revanche, la perte enregistrée sur l'exercice 2012 et le changement de méthode comptable opéré en 2013 les ont réduits. Ils ont retrouvé en 2014 (4,4 M€) un niveau légèrement supérieur à celui de 2010. La Scic ne verse pas de dividende à ses associés.

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 et du choix de réaliser les programmes sous la forme juridique de SCCV.

Les stocks ont retrouvé en 2013 leur niveau de 2010. En 2011, ils étaient nettement plus conséquents en raison d'une sous-commercialisation alors que plusieurs programmes étaient disponibles à la vente. La nouvelle dynamique initiée en 2012, qui s'est traduite par un plus grand nombre d'opérations mises en chantier (et donc une augmentation des stocks), est compensée par l'accroissement de la commercialisation (et donc une diminution des stocks).

Les créances diverses, constituées pour l'essentiel des avances consenties aux SCCV, ont augmenté fortement en 2013, contribuant ainsi à augmenter le BFR.

Globalement, le besoin en fonds de roulement s'est accru depuis 2011. Pour faire face aux engagements précités (constitués pour l'essentiel des stocks et des créances sur les SCCV), la société n'a pu mobiliser suffisamment de ressources sur l'ensemble de la période. A compter de 2012, le BFR

n'est plus couvert par le FRNG. Des autorisations de découvert bancaire ont donc été mobilisées à cet effet. Fin 2014, elles s'élevaient à 1,1 M€.

4.2.3.3 Trésorerie

Le niveau de la trésorerie nette s'est considérablement réduit depuis 2011. Il était négatif fin 2012 et 2014. L'augmentation du BFR met la trésorerie sous tension et crée un risque de liquidité. Cependant, ce risque s'est considérablement réduit en 2015. Aux termes des documents communiqués, fin 2015 la trésorerie nette de la société s'élevait en effet à 641 k€, dont 275 k€ de découverts.

Fin 2014, la trésorerie active est exclusivement composée de dépôts sur livrets. Aucun placement exposé aux risques financiers n'a été constaté.

En réponse au rapport provisoire, en octobre 2016, la société estime que son risque de liquidité s'est sensiblement réduit grâce aux cessions réalisées. Sa trésorerie nette s'établirait ainsi à 973 k€.

4.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

L'absence de prospective financière et de situation prévisionnelle complète de trésorerie ne permet pas à la Scic d'HLM Le Toit Bourguignon d'éclairer les décisions de son conseil d'administration. En effet, la société ne dispose pas de plan à moyen terme. Seul un budget prévisionnel pour l'exercice suivant est établi et présenté chaque année en conseil d'administration, ce qui est insuffisant. De la même façon, la situation prévisionnelle de trésorerie établie sur six mois doit être complétée.

En réponse aux observations provisoires, la société indique avoir créé une commission des finances en décembre 2015 et utiliser un nouveau logiciel métier qui améliore sensiblement ses perspectives financières. Elle considère que le suivi du budget et des opérations lui permet d'avoir une vue suffisamment fine à 3 ou 4 ans, tout en admettant toutefois l'intérêt de mieux formaliser ces éléments à l'avenir. L'Agence recommande à la société de ne pas se satisfaire des améliorations récemment apportées, mais de poursuivre la dynamique de progrès initiée jusqu'à l'établissement d'une prospective financière et d'une situation prévisionnelle de trésorerie complètes, qui seules peuvent permettre d'anticiper les risques, notamment conjoncturels, et d'apporter tous les éléments d'informations nécessaires pour permettre au CA de réaliser des arbitrages éclairés.

4.4 CONCLUSION

Les difficultés de commercialisation rencontrées par la Scic d'HLM Le Toit Bourguignon, conjuguées à l'augmentation de ses charges de personnel, ont eu un impact très négatif sur ses comptes. Le résultat d'exploitation était déficitaire jusqu'en 2013. Même si l'exercice 2014 s'est clôturé sur une capacité d'autofinancement et un résultat satisfaisants, la situation de trésorerie à cette date demeurait précaire et exposait la société à un risque de liquidité. Si, selon les indications de la société, ce risque s'est réduit depuis lors, il demeure inhérent à son activité, en raison de son caractère très fluctuant et compte tenu du développement des SCCV. La Scic devrait donc se doter d'une prospective financière à moyen terme et de prévisions complètes de trésorerie afin de mieux maîtriser ce risque et d'éclairer les décisions de son conseil d'administration.

Pour rétablir durablement son équilibre d'exploitation, la société devra alléger progressivement ses frais de structure et adapter sa production aux besoins effectifs du marché local de l'habitat. Sous réserve de l'accord des actionnaires, la fusion de la société avec la Scic d'HLM Bourgogne Habitat, qui travaille avec les mêmes moyens sur des territoires en grande partie communs et qui rencontre

également des difficultés, pourrait y contribuer. Une fusion aurait en outre pour effet de lever les risques juridiques de l'organisation actuelle et d'améliorer la gouvernance ainsi que la lisibilité financière des deux sociétés.

5. ANNEXES

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

RAISON SOCIALE : Scic Le Toit Bourguignon

SIÈGE SOCIAL :

Adresse du siège : 45, avenue du Drapeau Code postal : 21000 Ville : Dijon	Téléphone : 03.80.56.23.23
--	----------------------------

PRÉSIDENT : Marcel Elias

DIRECTEUR GÉNÉRAL : Bernard Simon

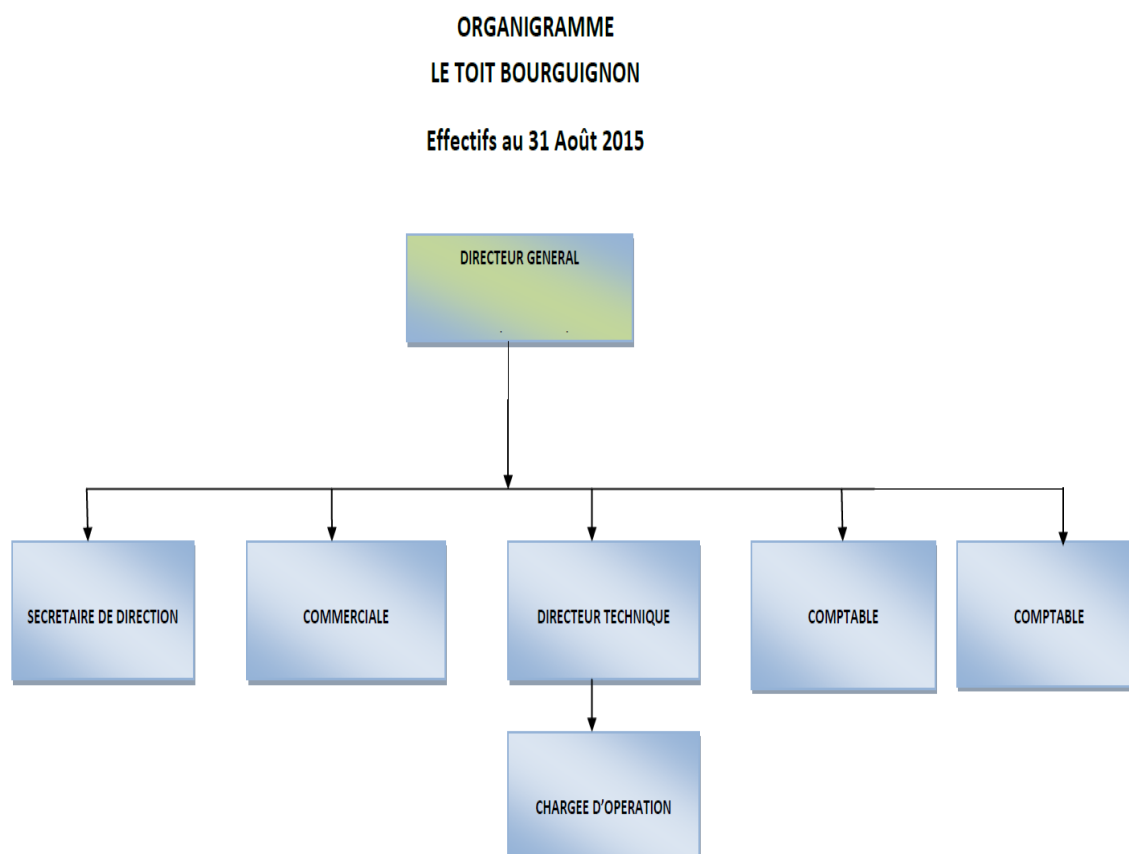
ACTIONNAIRE DE RÉFÉRENCE : Action Logement-Logilia

CONSEIL D'ADMINISTRATION au : 31/12/2014			
	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'actionnaire d'appartenance
Président :	Marcel Elias		
	Logilia	Robert Rorato	Action Logement
	Dijon Habitat	Jean-François Macaigne	Personnes physiques et autres
	Villeo	Michel Junchat	
	Ville de Dijon	Colette Popard	Collectivités publiques
	Ville de Saint-Appolinaire	Norbert Sicard	
	Ville de Chevigny	Galland	
	Béatrice Gaulard		Entreprises coopératives
	El Hassouni		
	SDHC	Isabelle Roudil	
	Marc Lamirault		Utilisateurs
	Pascal Denoyelle		
	Gérard Ginet		
	Jean-Claude Girard		Salariés

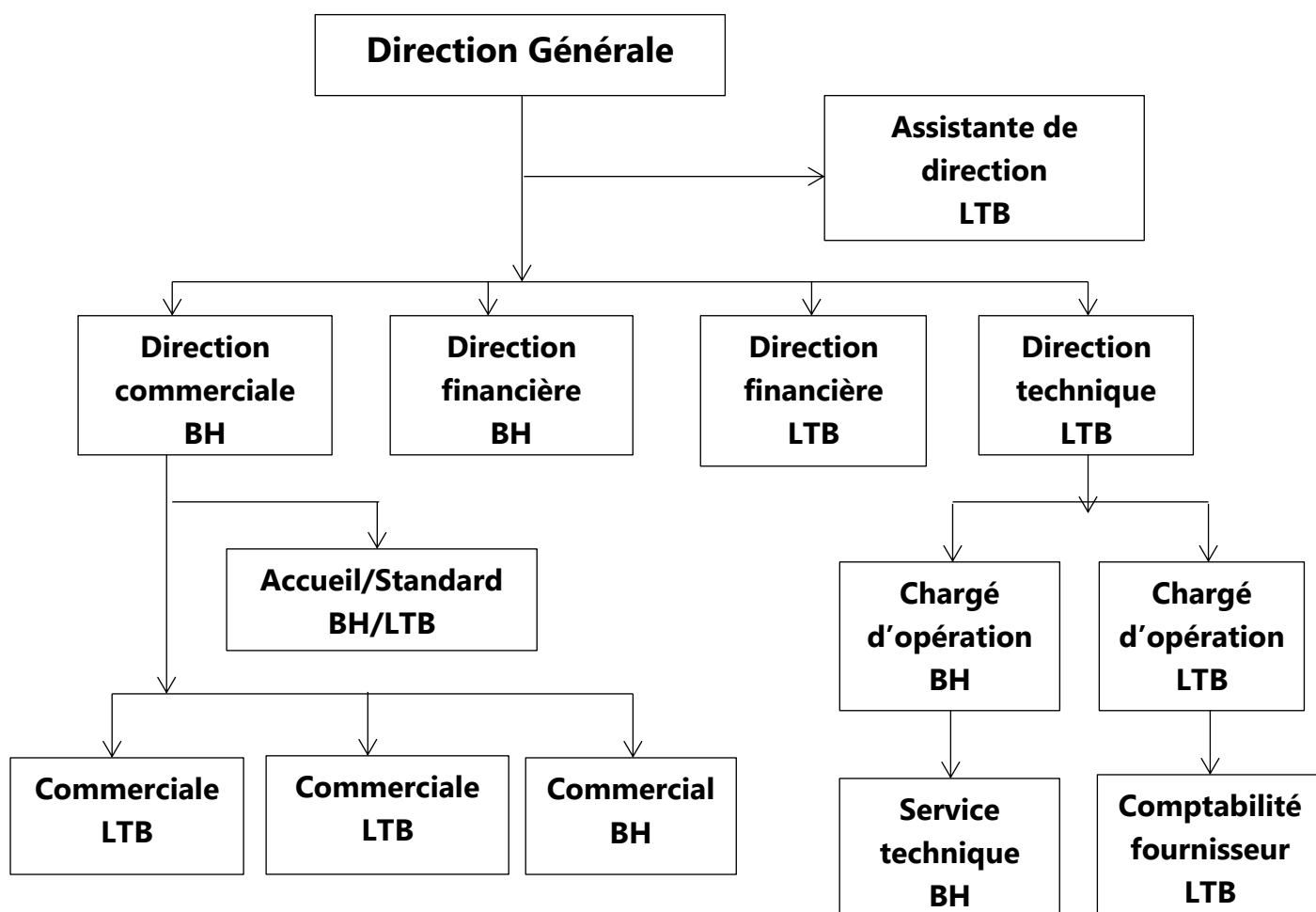
ACTIONNARIAT			Actionnaires les plus importants (% des actions)
	Capital social :	308 304	Logilia (49,44 %)
	Nombre d'actions :	19 269	Ville de Dijon (18,24 %)
	Nombre d'actionnaires :	116	SDHC (15,57 %)

EFFECTIF au : 31/12/2014		
Cadres :	2	Total administratif et technique : 6

5.2 ORGANIGRAMME GENERAL DE L'ORGANISME



5.3 ORGANIGRAMME DES DEUX COOPERATIVES



BH : Bourgogne Habitat

LTB : Le Toit Bourguignon

5.4 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 Économique	VEFA	Vente en État Futur d'Achèvement
HLM	Habitation à Loyer Modéré	ZUS	Zone Urbaine Sensible
MOUS	Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale		