

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2015-206 Mars 2017

Société coopérative d'intérêt collectif «L'Abri Familial»

Bordeaux (33)



MINISTÈRE
DES FINANCES
ET DES COMPTES
PUBLICS

MINISTÈRE
DE L'ÉCONOMIE,
DE L'INDUSTRIE
ET DU NUMÉRIQUE

MINISTÈRE
DU LOGEMENT
ET DE L'HABITAT
DURABLE

Rapport définitif de contrôle n°2015-206 Mars 2017

Société coopérative d'intérêt collectif

"L'Abri Familial"

Bordeaux (33)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2015-206

SCIC « L'ABRI FAMILIAL » – 33

Président : Philippe Géry

Directeur général : Lawrence Bulgheresi-Descuilhes

Adresse : 110 avenue de Jallère – 33 042 Bordeaux cedex

Au 31 décembre 2015	nombre de logements familiaux gérés :	0
	nombre de logements familiaux en propriété :	0
	nombre de places en résidences spécialisées en propriété :	0
	nombre de logements en accession sociale produits	4

Points forts - Système constructif à faible coût

Points faibles - Objectifs de production non atteint
- Caractère très social des accédants non avéré
- Dépendance vis à vis de la SA d'HLM Domofrance
- Analyse prévisionnelle à moyen terme non pertinente

Irrégularités - Absence de définition de modalités de mise en concurrence en dessous des seuils des procédures formalisées

Inspectrices-auditrices Ancols :

Délégué(e) territorial(e) :

Précédent rapport de contrôle : mars 2011

Contrôle effectué du 3 février 2016 au 28 avril 2016

Diffusion du rapport définitif : Mars 2017

RAPPORT DE CONTROLE N° 2015-206
SOCIETE COOPERATIVE D'INTERET COLLECTIF D'HLM
« L'ABRI FAMILIAL » – 33

SOMMAIRE

Synthèse	3
1. Préambule	4
2. Présentation générale de la société dans son contexte.....	4
2.1 Contexte socio-économique.....	4
2.2 Gouvernance et management.....	4
2.2.1 Évaluation de la gouvernance.....	4
2.3 Évaluation de l'organisation et du management.....	6
3. Activité	7
3.1 stratégie de développement.....	7
3.2 Analyse de la production.....	7
4. Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	8
4.1 Tenue de la comptabilité.....	8
4.2 Analyse financière	8
4.2.1 Analyse de l'exploitation	8
4.2.2 Structure financière	9
4.3 Analyse prévisionnelle	10
5. Annexes.....	11
5.1 Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat.....	11
5.2 Organigramme du groupe d'appartenance	12
5.3 Sigles utilisés	13

SYNTHESE

La société coopérative d'intérêt collectif « l'Abri familial » est une filiale du groupe « Alliance territoires », 6^{ème} collecteur national d'« Action logement » né de la fusion des collecteurs « Alliance 1 % logement » et « CILSO » intervenue le 15 juillet 2014. Créée en 1952 en tant que société coopérative de location-attribution, elle est devenue société coopérative de production en juin 2000. Son activité, mise en sommeil à partir de 1997, a été relancée avec l'entrée de nouveaux partenaires au capital et sa transformation en société coopérative d'intérêt collectif en septembre 2011. Cette reprise est limitée dans un premier temps au département de la Gironde où se situe son siège social.

Le projet de développer l'accession « très sociale » sous la forme de petites opérations de maisons individuelles à coûts maîtrisés est pertinent car il correspond à un besoin réel et les qualités technique, architecturale et économique du modèle constructif mis en œuvre répondent à l'objectif. Toutefois, face notamment aux difficultés à mobiliser des délaissés de foncier d'autres sociétés du groupe, il peine à se concrétiser. Les objectifs de montée en puissance progressive à partir de 2013 (10 logements) pour atteindre une livraison de 50 logements par an dès 2016 ne sont pas atteints (4 logements livrés en 2015 et 15 prévus en 2016 et 2017).

Ce projet n'a pas atteint sa cible. A défaut d'avoir défini précisément les procédures de commercialisation, les quatre premières ventes n'ont pas touché son public. Le caractère « très social » des premiers accédants n'est pas avéré et ne permet pas de justifier une valeur ajoutée à l'accession telle que réalisée par la SA d'HLM Domofrance¹, (600 logements en accession sociale livrés au cours des cinq dernières années).

La société est totalement dépendante de la SA Domofrance, filiale du même groupe, qui détient 48,16 % du capital. Celle-ci assure les fonctions de maîtrise d'ouvrage des opérations, y compris la commercialisation et le service après-vente. Elle assure également la garantie de rachat et de relogement dans le cadre de la sécurisation des accédants en PSLA.

La recapitalisation intervenue en 2011 permet à la société d'absorber momentanément son déficit d'exploitation structurel. Celui-ci s'est fortement allégé en 2014 en raison d'une réduction drastique de la quote-part de rémunération du nouveau directeur salarié, mis à disposition et facturé par la SA Domofrance. Cette pratique masque la réalité des coûts de structure. Les projections à moyen terme établies en 2014, peu réalistes eu égard à la difficulté d'accès à un foncier abordable en zone tendue, doivent être revues.

Le conseil d'administration, et plus largement le groupe « Alliance territoires », doit s'interroger sur la capacité de la société à développer le modèle constructif expérimenté, à un rythme suffisant pour consolider sa situation financière, tout en garantissant une commercialisation ciblée sur les ménages aux ressources plus modestes. Parallèlement, le groupe doit s'interroger sur la pertinence du maintien d'une telle structure, au sein d'un groupe dont la plupart des opérateurs sociaux sont en mesure de répondre à la stratégie poursuivie en matière d'accession « très sociale ».

Le Directeur général

Pascal MARTIN-GOUSSET

¹ Cf. rapport du contrôle concomitant n° 2015-185

1. PREAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de la société coopérative d'intérêt collectif d'HLM (SCIC) « l'Abri familial » 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 précédent rapport de mars 2011 avait relevé l'absence d'activité depuis 2000 avec toutefois un engagement de la société dans une reprise ciblée sur l'accession très sociale à partir de 2010.

2. PRESENTATION GENERALE DE LA SOCIETE DANS SON CONTEXTE

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Créée en 1952 en tant que société coopérative de location-attribution, elle est devenue société coopérative de production en juin 2000. Son activité, mise en sommeil à partir de 1997, a été relancée avec l'entrée de nouveaux partenaires au capital, entraînant sa transformation en société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) en septembre 2011. Cette reprise est limitée dans un premier temps au département de la Gironde où se situe son siège social.

Avec un gain de plus de 75 000 habitants entre 2007 et 2012, la Gironde (1,5 millions d'habitants au 1^{er} janvier 2012 – données Insee) connaît un important essor démographique porté essentiellement par l'agglomération bordelaise (environ 860 000 habitants). Le marché du logement est tendu (6,4 % de logements vacants, contre 7,5 % au niveau national²) et la densité de logements sociaux faible (soit 57 logements sociaux pour 1 000 habitants contre 67 au niveau national³). De plus, le coût du foncier élevé, en particulier dans l'agglomération Bordelaise et autour du bassin d'Arcachon, rend difficile l'accession à la propriété des ménages les plus modestes qui repoussent leur projet hors des territoires de l'agglomération, ce qui contribue à l'étalement urbain.

Dans ce contexte, la société souhaite promouvoir une accession très sociale sous la forme de petites opérations de maisons individuelles à coûts maîtrisés réalisées sur des délaissés de foncier d'autres sociétés du groupe ou par les collectivités.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

Filiale de la SA d'HLM Domofrance⁴ jusqu'en 2011 (98,6 % du capital), la société s'est transformée en SCIC en accompagnement d'une augmentation sensible du capital à hauteur de 500 000 € contre

² Source : Insee 2012 – parc privé et public

³ Sources : RPLS 2014 et Insee RP 2012.

⁴ La SA d'HLM Domofrance fait l'objet d'un contrôle concomitant – cf. rapport 2015-185

27 521 € précédemment. Un nouveau pacte d'actionnaires a été conclu avec l'entrée de la SACICAP de la Gironde, qui devient le principal actionnaire (15 305 parts), aux côtés de Domofrance (15 049 parts) et du conseil départemental de Gironde (626 parts). A la fin du contrôle, un nouvel apport de la SACICAP était envisagé (250 000 €).

Le capital de la société est variable conformément à l'article 7 des statuts actualisés en juin 2014. Pour un capital social statuaire de 1 000 000 €, le capital réel s'élève au 31 décembre 2015 à 500 000 €, représentant 31 250 parts sociales d'un montant de 16 €.

Dans le cadre de la restructuration du réseau « Action logement », la fusion des collecteurs « Alliance 1 % logement » (siège près de Nancy) et « CILSO » (siège à Bordeaux) est intervenue le 15 juillet 2014, le « CILSO » étant lui-même né de la fusion en 2010 de six collecteurs des régions Aquitaine et Limousin. Le nouveau collecteur après fusion, dénommé « Alliance Territoires », est devenu le 6^{ème} collecteur national d'Action Logement (281 M€ de ressources – 7 000 entreprises clientes dont Air France, Airbus, RATP, Banque de France, ...) et le 3^{ème} producteur de logements (un peu plus de 54 000)⁵ au sein de l'UESL.

En 2015, le groupe emploie près de 1 750 collaborateurs et fédère une trentaine de sociétés (HLM, filiales titre 5 ou du secteur marchand, hors SCI), dont la « SCIC abri familial » et la « SACICAP Procvivis gironde ». Son activité relève de tous les métiers de l'habitat (services financiers, promotion immobilière, vente, gestion locative, gestion de biens, études, aménagement, accompagnement social, ...), avec pour « tête de pont », sa filiale la « SA d'HLM Domofrance ». Présent sur 80 % du territoire national, son ambition est d'étendre son développement dans les principales régions sous tension (PACA, Rhône-Alpes) et en premier lieu l'Île-de-France, tout en revendiquant le maintien de son ancrage aquitain. La réforme d'Action logement va inévitablement impacter la démarche.

L'organigramme du groupe et les liens capitalistiques entre les différentes entités sont présentés en annexe 5.2.

Au-delà des trois collèges obligatoires, la société a mis en place trois collèges supplémentaires. L'actionnariat et les droits de vote se répartissent comme suit pour chaque collège :

Répartition du capital et des droits de vote au 31 décembre 2014	Nombre de parts sociales	Montant du capital en €	% du capital	% des droits de vote
Collège « utilisateurs »	1	16	0,003 %	10 %
Collège « salariés »	1	16	0,003 %	10 %
Collège « collectivités publiques »	626	10 016	2 %	10 %
Collège « organismes financiers »	267	4 272	0,85 %	15 %
Collège « organismes HLM »	15 049	240 784	48,16 %	26 %
Collège « organisme d'accession sociale »	15 306	244 896	48,98 %	29 %
Total	31 250	500 000	100 %	100 %

Le conseil d'administration (CA) est présidé par M. Philippe Gery depuis le 27 mai 2015. Il a succédé à M. Norbert Hieramente, président du collecteur « Alliance Territoires »⁶, qui assurait la fonction de président directeur général. A cette occasion le CA a opté pour une séparation des fonctions, comme l'article 24 des statuts de la société le lui permet, et a confié un mandat de directeur général (DG) à M. Lawrence Bulgheresi Descuilhes.

⁵ Données 2014 du collecteur

⁶ Il est également président directeur général de la SACICAP de Gironde et détient quatre autres mandats au sein du groupe « Alliance Territoires » dont la présidence de la SA d'HLM Domofrance

Au cours des trois dernières années, le CA s'est réuni 3 à 4 fois par an avec une bonne participation des 7 administrateurs : 73 % de présents et 14 % de représentés.

La « révision coopérative » prévue à l'article L. 422-3 du CCH a donné lieu à un rapport publié en mai 2014. Il présente une analyse des conditions de réussite du plan de relance envisagé au moment de la mission (données 2012) mais très partiellement réalisé depuis (cf. § 3).

2.3 ÉVALUATION DE L'ORGANISATION ET DU MANAGEMENT

La gestion administrative et comptable est assurée par le GIE « Groupe immobilier de moyens et d'organisation – GIMO »⁷. Une convention signée le 16 décembre 2012 pour une durée de six ans a défini le contenu des prestations et les modalités de facturation (forfait annuel de 5 000 €). Suite à son adhésion au GIMO (15 membres et 5 clients), intervenue fin 2015, le forfait annuel a été abandonné pour une facturation sur la base des clés de répartition des coûts applicables à l'ensemble des membres. Au-delà de la gestion des dépenses communes aux sociétés hébergées au siège social, ce GIE assure également le secrétariat juridique pour une majorité des membres (tenue des registres et réunions des assemblées, formalités, ...). En fin de contrôle la société a signalé le transfert de ces activités à la SACICAP de Gironde, à compter de 2017 suite à la dissolution du GIMO.

La société est totalement dépendante de la SA d'HLM Domofrance dont les modalités de facturation des prestations masquent la réalité des coûts. M. Lawrence Bulgheresi-Descuilhes est le seul salarié de la société. Il est chargé principalement de son développement. Il dispose d'un contrat à durée indéterminée depuis le 1^{er} avril 2013 pour une durée de « 4,53 heures par mois ». Ce temps forfaitisé ne fait l'objet d'aucun suivi individualisé et est incontestablement en deçà de la réalité. Il est par ailleurs salarié la SA d'HLM Domofrance où il occupe les fonctions de directeur de la « promotion accession ». A l'issue du contrôle la société a décidé d'augmenter son temps de travail à compter de 2017 pour le passer à 1,5 jours par semaine. Par ailleurs il arrêtera son activité au sein de la SA d'HLM Domofrance.

Les activités sont totalement imbriquées : même siège social et activité exercée par les mêmes salariés. La SA d'HLM Domofrance assure les fonctions de maîtrise d'ouvrage pour la réalisation des opérations d'accession sociale, y compris la commercialisation et le service après-vente. Elle assure également la garantie de rachat et de relogement dans le cadre de la sécurisation des accédants en PSLA. Une convention de prestations de service a été signée le 22 mai 2014 et modifiée par avenant du 25 octobre 2015. Ces prestations sont facturées à hauteur de 4 % du prix de revient HT de l'opération. Cette organisation et les modalités de facturation minorent la réalité des coûts de structure (cf. § 4.2.1). De plus la présence de deux structures génère des coûts redondants : comptabilités, formalités juridiques, cotisation aux instances professionnelles, commissariat aux comptes, etc. Cette situation est accentuée par la faible activité de la société, soit 4 logements livrés depuis la relance de l'activité (cf. § 3.).

La société a créé une commission d'appel d'offres et une commission interne pour les marchés d'un montant inférieur aux seuils des procédures formalisées. Toutefois elle n'a pas défini de procédures permettant de garantir le respect des principes fondamentaux de liberté d'accès à la commande publique, d'égalité de traitement des candidats et de transparence des procédures, y compris en dessous des seuils des procédures formalisées. Elle s'appuie sur la procédure de la SA d'HLM Domofrance alors qu'en tant que pouvoir adjudicateur elle doit définir ses propres modalités. Suite à ce constat, la société s'est engagée à élaborer sa propre procédure.

Le contrôle des marchés de maîtrise d'œuvre et de travaux relatifs à la première opération livrée (cf. § 3.2) a mis en évidence des pratiques similaires à celles mises en œuvre par la SA d'HLM

⁷ Cf. rapport 2015-204 – contrôle concomitant

Domofrance, avec notamment une pondération excessive du prix qui conduit au final à attribuer les marchés au moins-disant.

3. ACTIVITE

3.1 STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT

La convention d'utilité sociale (CUS) signée le 24 mai 2012 pour la période 2012-2017 positionne la production de la société sur le marché de l'accession très sociale au travers du dispositif PSLA permettant de bénéficier de la TVA à taux réduit. La société cible prioritairement les jeunes ménages primo-accédants avec des revenus à partir de deux SMIC et un taux d'endettement inférieur à 33 %. Les objectifs de livraisons sont progressifs avec 10 logements livrés en 2013, 20 en 2014, 35 en 2015 et 50 à partir de 2016 sous forme de petites opérations de 2 à 4 logements.

Ces objectifs de production n'ont pas été atteints. Une seule opération de 4 logements individuels de type 3 a été livrée en octobre 2015 à Saint-Jean-d'Illac. Une seconde opération également de 4 logements de type 3 était en cours lors du contrôle à Pessac et à l'issue du contrôle, la société nous a fait part de la livraison attendue fin 2016 d'une nouvelle opération de 4 logements à Carbon-Blanc.

L'abandon du premier projet lancé en 2013 pour défaillance de l'entreprise et les difficultés à mobiliser les délaissés de foncier auprès des différentes filiales du groupe ont retardé la mise en œuvre du plan de relance. Seule la SA d'HLM Domofrance a répondu favorablement en proposant deux terrains à Pessac et à Carbon Blanc. Face à cette situation, la société a renforcé la recherche de foncier auprès des collectivités. Lors du contrôle les négociations étaient en cours avec une commune et la prospection était relancée suite à la livraison de la première opération pouvant servir de référence. Toutefois, les perspectives à court terme restent limitées avec la livraison de 2 nouveaux logements en 2017.

Les objectifs de production ont été redéfinis par le CA avec une augmentation du nombre de logements à livrer à partir de 2018 (14 logements livrés) pour atteindre un rythme de 50 logements uniquement à l'horizon 2022. Ces perspectives s'appuient notamment sur un développement de l'activité en Dordogne, dans l'agglomération de Périgueux, qui reste à confirmer.

3.2 ANALYSE DE LA PRODUCTION

Le système constructif a été défini dans le cadre d'un marché de conception de « *maisons économiques* » selon quatre modèles reproductibles allant de 65 à 84 m² de surface habitable. Prévu dans un premier temps pour permettre la réalisation de 18 logements individuels sous forme de petites opérations de 2 à 4 logements, ce projet s'appuie sur une optimisation des surfaces et des matériaux afin de respecter un coût des travaux de 880 € HT par m² de surface habitable (hors VRD). Les coûts de commercialisation sont quasiment nuls, la prospection étant assurée par le collecteur « Alliance territoires » ou par les collectivités.

L'examen des grilles de prix de vente des deux premières opérations permet de confirmer un niveau bas qui se situe en moyenne 36 % en dessous des plafonds réglementaires. Le prix de 149 600 € TTC pour un logement individuel de 75 m² de surface habitable avec jardin est particulièrement attractif et permet l'accession des ménages les plus modestes.

De plus, la SACICAP de la Gironde contribue au portage financier des opérations sous forme de prêts sans intérêts accordés à la société durant la phase locative qui se transforme en prêt « *missions sociales* » également sans intérêt (20 000 € maximum) pour les acquéreurs, avec possibilité de différer le remboursement, en complément des aides de l'Etat (PTZ, TVA à taux réduit).

Malgré l'engagement de la société à promouvoir l'accèsion très sociale et les conditions de financement consenties pour cela par la SACICAP (cf. § précédent) pour baisser le prix, le caractère très social des premiers acquéreurs n'est pas avéré. La commercialisation des logements n'a fait l'objet d'aucune procédure particulière permettant un ciblage vers les acquéreurs les plus modestes : les candidats sont proposés soit par les communes, soit par le collecteur « Alliance territoires », sans qu'aucun critère de priorité ne soit défini par la société autre que l'ordre d'arrivée. Des opérateurs de l'accèsion sociale ont d'ores et déjà défini des critères, avec des procédures « d'attributions » internes et collégiales qui permettent d'en garantir la transparence. L'examen des profils des 7 premiers acquéreurs (y compris ceux en phase de location-accession) révèle des caractéristiques moins sociales que celles des accédants de la SA Domofrance positionnée sur l'accèsion sociale classique (plafonds PSLA). Ainsi, les ressources n-2 correspondent en moyenne à 71 % du plafond PSLA contre 66 % pour la SA Domofrance.

Afin de maîtriser le risque de spéculation foncière lié à un prix de vente minoré, des clauses anti-spéculatives sont insérées dans les contrats de réservation définissant les restrictions applicables à l'occupation et à la vente du logement pour une durée de 10 ou 15 ans selon les opérations (occupation à titre de résidence principale, en cas de vente priorité de rachat pour la société au prix initial actualisé, nouveaux acquéreurs respectant les conditions de ressources et d'occupation du PSLA).

4. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

4.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Depuis l'exercice 2013, la comptabilité est tenue par le GIMO (enregistrement, archivage, arrêtés des comptes). La très faible activité n'est pas suffisante pour permettre d'évaluer la qualité du service rendu. En revanche, le contrôle concomitant du GIMO a permis d'attester la bonne qualité des écritures, enregistrements et archivage comptables ainsi que d'une justification correcte de la reddition annuelle des comptes.

4.2 ANALYSE FINANCIERE

4.2.1 Analyse de l'exploitation

Sur l'ensemble de la période contrôlée, l'exploitation est déficitaire :

en €	2011	2012	2013	2014	2015
Marge sur accession	0	0	0	0	105
Consommations de tiers	-12 309	-12 017	-20 050	-16 837	-22 970
Charges de personnel	-1 709	-54 791	-33 649	-3 700	-3 207
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	-14 018	-66 809	-53 981	-20 537	-26 072
Flux financier	10 035	15 931	10 450	6 659	3 362
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	-3 983	-50 877	-43 248	-13 878	-22 710

Les comptes ont été légèrement retraités pour améliorer la comparaison annuelle. Ainsi la correction en 2013 de la comptabilisation en 2012 d'une rémunération des prestations du GIMO, au final non facturée, a été neutralisée. En revanche la rémunération du GIE (forfait de 5 000 €/an) comptabilisée en 2014 en cumul des deux années a été réaffectée sur chaque exercice.

L'amélioration de l'équilibre d'exploitation constatée en 2014 (EBE ramené à -21 k€) n'est due qu'à une réduction importante des frais de personnel.

Pour satisfaire aux obligations statutaires consécutives à la transformation en SCIC en 2012 (au moins un salarié), la société a contractualisé un contrat de travail avec le précédent directeur mis à disposition par Domofrance pour 40 % de son activité (55 k€) jusqu'à son départ en mars 2013 (31,6 k€, y compris primes de fin de contrat). En 2014 et 2015, alors que la reprise d'activité aurait justifié cette charge, correspondant au temps passé aux démarches institutionnelles et à la prospection, non incorporable au coût de production des stocks, la mise à disposition s'est réduite à un contrat d'un peu plus de 4 h par mois (soit 3 % du temps de travail), qui ne reflète pas la réalité.

Les honoraires réglés à la SA d'HLM Domofrance au titre de la convention citée supra (cf. § 2.2.2) sont entièrement incorporés au coût de production des stocks. La facturation forfaitaire n'est accompagnée d'aucun justificatif permettant d'identifier, parmi les prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation, les seuls coûts incorporables. Cette pratique a pour effet immédiat de minorer les coûts de gestion. A contrario, elle minorera la marge future.

Les produits de placement de la trésorerie ne permettent plus d'équilibrer l'exploitation, mais ils allègent encore significativement les coûts de fonctionnement jusqu'en 2013.

La capacité d'autofinancement correspond au résultat de l'exercice. Elle se détériore légèrement en 2015, essentiellement en raison :

- de frais de communication nécessaires à la commercialisation de la première opération ;
- de l'impact de l'adhésion au GIMO dont les prestations ne sont plus facturées au forfait mais selon des clés de répartition des dépenses entre les membres ;
- de la moindre rémunération des produits de trésorerie placés sur le livret A.

En l'absence de justificatif, il n'est pas possible de constater l'équilibre budgétaire en 2016 évoqué par la société. Par ailleurs, la montée en charge du contrat salarié à partir de 2017 (1,5 jours par semaine au lieu des 4 h mensuelles) risque de peser fortement sur les coûts de gestion.

4.2.2 Structure financière

Evolution de la trésorerie en €	2012	2013	2014	2015
Fonds de roulement net global en début de période	742 706	685 849	653 582	634 704
Capacité d'autofinancement PCG	-56 857	-32 267	-18 879	-22 711
Variation dépenses d'investissements	0	0	0	-152
Variation des dépôts (redevances PSLA)	0	0	0	295
FRNG en fin d'exercice	685 849	653 582	634 703	612 136
BFR en début de période	3 640	22 386	8 351	-62 783
Variation des emprunts accession*	0	0	0	510 494
Variation du BFR hors emprunts accession	18 747	-14 036	-71 134	-459 165
Variation de la Trésorerie	-38 110	-46 303	-90 013	28 761
TRESORERIE EN FIN DE PERIODE	708 236	661 932	571 920	600 682

* emprunts comptabilisés en C/16 retraités en financement des stocks pour les besoins de l'analyse financière

Sans actif immobilisé ni emprunts à long terme, le FRNG correspond aux fonds propres de la société, hormis les redevances acquises (295 €) des quatre PSLA (« Clos de Diane » à Saint-Jean d'Illac) livrés en décembre 2015. Après la recapitalisation intervenue en 2011 (477 584 €), les fonds propres diminuent des pertes cumulées sur la période, soit 131 k€ dont 89 k€ à fin 2013, pour atteindre 612 k€ au 31 décembre 2015. Ils sont entièrement disponibles en trésorerie jusqu'en 2013, en l'absence d'activité. Les deux exercices suivants sont impactés par le démarrage des opérations. En 2014, les premières dépenses de constitution des stocks d'accession, essentiellement des honoraires de maîtrise d'œuvre, sont portées en trésorerie, les emprunts de la première opération ayant été mobilisés en 2015 (510 k€, dont 80 k€ de prêt sans intérêt de la SACICAP de la Gironde au titre de ses « missions sociales »). Sur le dernier exercice, l'activité dégage un léger excédent de trésorerie. Celle-ci s'élève au 31 décembre 2015 à 601 k€.

4.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

L'étude prévisionnelle, réalisée à l'occasion de la révision coopérative (mars 2014), sur la base des comptes arrêtés de 2012, s'est fondée sur des objectifs très supérieurs à la réalité (50 logements par an livrés dès 2017 -15 en 2015 et 30 en 2016- assortis de levées d'option dans les douze mois). Par ailleurs, les charges de fonctionnement (personnel, redevances, honoraires CAC et GIMO) ont été légèrement sous-évaluées. Ni les résultats, ni les objectifs, n'étaient mis à jour au moment du contrôle. Les fonds propres constatés à fin 2015 permettent cependant à la société d'absorber les déficits d'exploitation à venir, le temps de la montée en charge de son activité. Toutefois, l'accès à un foncier abordable en zone tendue conditionne les marges futures. Sans l'aide des opérateurs de logements sociaux du groupe, peu significative jusqu'à présent et cantonnée à ses principaux actionnaires, les opportunités risquent de rester très limitées.

En fin de contrôle la société a indiqué avoir mis à jour le prévisionnel avec les objectifs de production recollés, maintenant l'objectif de production à terme de 50 à l'horizon 2022.

5. ANNEXES

5.1 INFORMATIONS GENERALES, CAPITAL ET REPARTITION DE L'ACTIONNARIAT

Raison sociale :	SCIC Abri Familial
-------------------------	--------------------

SIEGE SOCIAL :			
Adresse du siège :	110 AVENUE DE LA JALLERE	Téléphone :	05.56.43.75.50
Code postal :	33042	Télécopie :	05.56.69.42.66
Ville :	BORDEAUX		

PRESIDENT :	Philippe GERY
--------------------	---------------

DIRECTEUR GENERAL :	Lawrence BULGHERESI6DESCUILHES
----------------------------	--------------------------------

ACTIONNAIRE DE REFERENCE :	
-----------------------------------	--

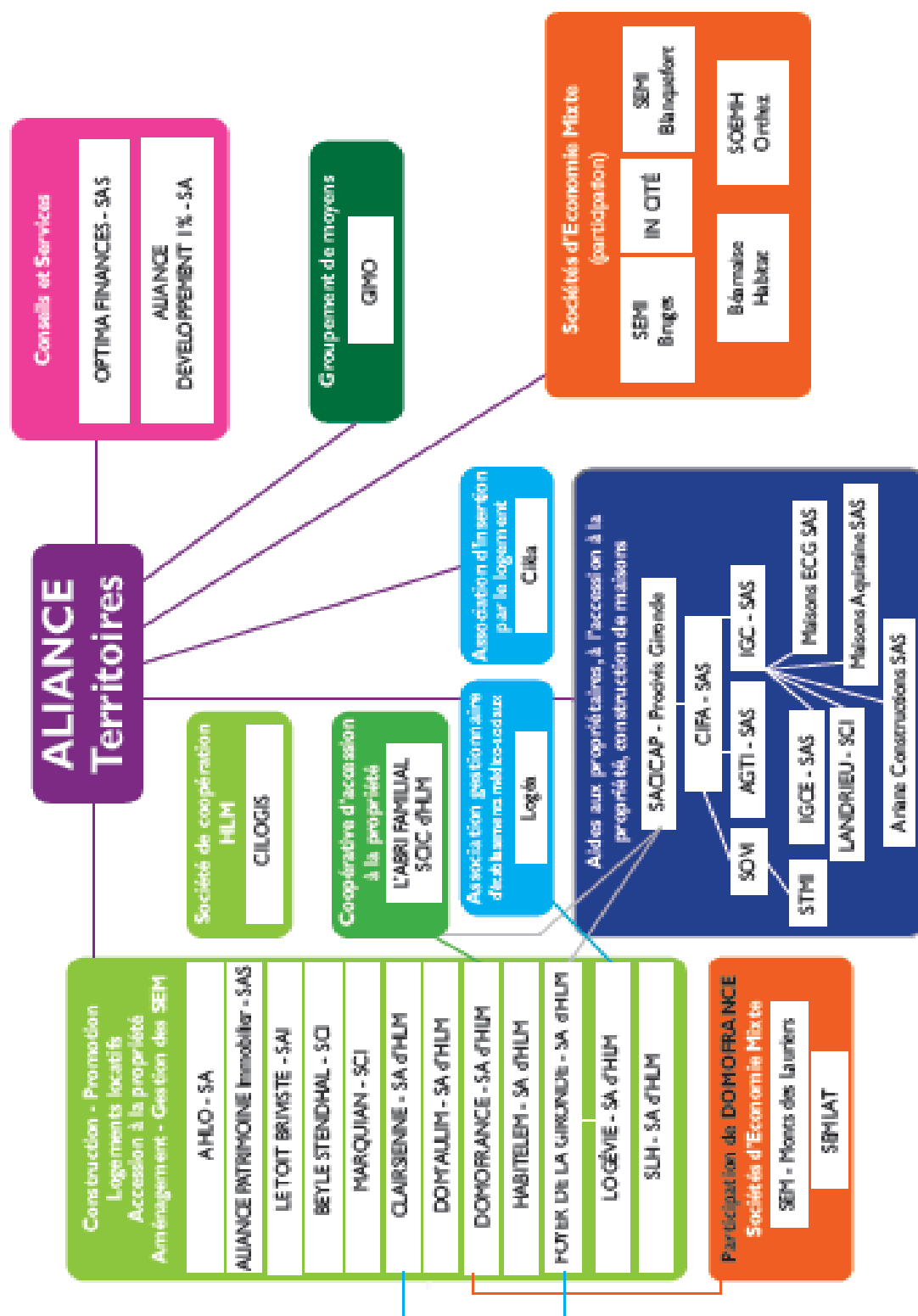
CONSEIL D'ADMINISTRATION AU :			
4 février 2016			
	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'actionnaire d'appartenance
Président :	Philippe GERY		Organisme d'accèsion sociale
Vice-Président :	Maryse BERTIN		utilisateurs
	Aliance Territoires	Carole LABREGERE	Organisme financiers
	SACICAP Procivis Gironde	Jean-Pierre MOUCHARD	Organisme d'accèsion sociale
	SA Domofrance	Bruno VIZIOZ	Organisme HLM
	Conseil départemental de Gironde	Martine JARDINE	Collectivité publique
	Lawrence BULGHERESI- DESCUILHES		salariés

ACTIONNARIAT		Actionnaires les plus importants (% des actions)	
	Capital social :	500 000	€
	Nombre d'actions :	31 250	
	Nombre d'actionnaires :	7	
		SACICAP Procivis Gironde (48,98 %)	
		SA Domofrance (48,16 %)	
		Conseil départemental de Gironde (2 %)	

COMMISSAIRE AUX COMPTES :	KPMG
----------------------------------	------

EFFECTIFS AU : 31/12/2015	Cadres :	0,03	Total administratif et technique : 0,03
	Maîtrise :	0	
	Employés :	0	
	Gardiens :	0	Effectif total : 1

5.2 ORGANIGRAMME DU GROUPE D'APPARTENANCE



Juin 2015

5.3 SIGLES UTILISES

ANCOLS	Agence nationale de contrôle du logement social	SA d'HLM	Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation	SACICAP	Société Anonyme Coopérative d'intérêt collectif pour l'Accession à la Propriété
CIL	Comité Interprofessionnel du Logement	SAS	Société par Actions Simplifiée
CUS	Conventions d'Utilité Sociale	TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
FRNG	Fonds de Roulement Net Global		
HLM	Habitation à Loyer Modéré		