

# RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2015-207 Mars 2017

## **Société par actions simplifiée** **«Aliance patrimoine immobilier»**

Bordeaux (33)

**Rapport définitif de contrôle n°2015-207 Mars 2017**

**Société par actions simplifiée**

**"Aliance patrimoine immobilier"**

**Bordeaux (33)**

## FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2015-207

### SAS ALIANCE PATRIMONE IMMOBILIER – 33

---

Président : Jacques Faurens

Directeur général : Frédéric Dupont

Adresse : 110 avenue de la Jallère – 33042 Bordeaux cedex

Au 31 décembre 2015	nombre de logements familiaux gérés :	1531
	nombre de logements familiaux en propriété :	1531
	nombre de places en résidences spécialisées en propriété :	0

- Points forts**
- Rationalisation des filiales immobilières du collecteur
  - Implantation du patrimoine
  - Loyers accessibles aux salariés à ressources modestes et intermédiaires
  - Structure financière solide avec le soutien de l'actionnaire principal

- Points faibles**
- Absence de PSP
  - Absence de plan de maintenance
  - Rentabilité d'exploitation fragilisée par une durée des emprunts relativement courte

- Irrégularités**
- Dépassement de loyers maxima des logements conventionnés à l'APL
  - Attribution d'un logement conventionné en dépassement des plafonds de ressources

Inspectrice-auditrice Ancols :

Délégué territorial :

Précédent rapport de contrôle : mars 2011

Contrôle effectué du 15 avril 2016 au 28 avril 2016

Diffusion du rapport définitif : Mars 2017

## RAPPORT DE CONTROLE N° 2015-207 SAS ALIANCE PATRIMOINE IMMOBILIER – 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 le groupe « Alliance territoires » .....	5
2.3 Gouvernance et management.....	5
3. Patrimoine .....	7
3.1 Caractéristiques du patrimoine.....	7
3.2 loyers .....	7
3.2.1 Répartition du patrimoine.....	7
3.2.2 Niveaux des loyers .....	8
3.3 contrôle du patrimoine conventionné .....	8
4. tenue de la comptabilité et analyse financière .....	9
4.1 Tenue de la comptabilité.....	9
4.2 Analyse de l'exploitation.....	9
4.3 Structure financière.....	11
5. Annexes .....	13
5.1 Informations générales, capital et répartition de l'actionariat.....	13
5.2 Organigramme du groupe d'appartenance.....	14
5.3 contrôle des loyers des logements conventionnés .....	15
5.4 contrôle des attributions des logements conventionnés .....	16
5.5 Sigles utilisés .....	17

## SYNTHESE

Créée en 1953, avec pour objet social la « *participation à toute activité liée au logement des salariés* », la SAS « Alliance Patrimoine Immobilier - API », filiale immobilière du collecteur « Alliance territoires », est née de la fusion-absorption de trois filiales immobilières non HLM de l'actionnaire principal par l'ex SAS « Angle Vert » : la SAS SILAND à Mont-de-Marsan, la SAS CILAB à Bayonne, la SAS « Habitat 1 % Limousin Foncier » à Limoges. Ces premières opérations s'inscrivent dans une démarche de rationalisation engagée au sein du groupe depuis 2012. Elles devraient se poursuivre en 2016 (fusion absorption de la SAS « Toit briviste » en Corrèze et de la SARL « Sud-Ouest constructions – SOC », en liquidation depuis de nombreuses années).

Le CIL « Alliance territoires », 6<sup>ème</sup> collecteur national avant la réforme de « d'Action Logement », est né de la fusion des collecteurs « Alliance 1 % logement » et « CILSO », le 15 juillet 2014.

Dotée d'un patrimoine de 1 531 logements locatifs situés sur les agglomérations de Bordeaux (921) et de Bayonne (433) ainsi que dans le département des Landes (177 logements entre les agglomérations de Dax et Mont-de-Marsan et le sud du département), la société poursuit son développement via une maîtrise d'ouvrage déléguée aux opérateurs sociaux du groupe ou par achats en VEFA (une centaine sur les cinq dernières années).

Avec une politique de loyers permettant d'accueillir des ménages aux ressources modestes et « intermédiaires », elle répond aux besoins en logement des salariés, conformément à son objet social. Toutefois, malgré une relative ancienneté des résidences (50 % construites avant 1970), le défaut de plan stratégique de patrimoine n'a pas permis d'identifier les besoins de réhabilitation et de maintenance à moyen terme.

Grâce aux apports de son actionnaire majoritaire et aux cessions de patrimoine, sa structure financière est satisfaisante. Sa rentabilité est toutefois impactée jusqu'en 2017 par des annuités élevées en raison d'emprunts dont la durée est relativement courte. Le rallongement de la durée des emprunts, un peu plus en phase avec la durée d'amortissement des immeubles, permettra également d'améliorer le potentiel financier des prochaines années.

Des discussions engagées avec les préfigurateurs d'Action-Logement Immobilier, il apparaît que la société va devoir engager une réorganisation territoriale dont les contours devraient se dessiner d'ici la fin de l'année.

Le Directeur général

  
Pascal MARTIN-GOUSSET

# 1. PREAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de la SAS « Alliance Patrimoine Immobilier - API » 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 contrôle (ex. SAS « Angle Vert »), ciblé sur trois opérations récentes financées en PLS, avait conclu à leur bonne qualité et au respect des plafonds réglementaires tant pour les loyers que pour les ressources des ménages à l'entrée dans les lieux.

Le présent contrôle, ciblé sur l'évolution récente de la société, s'inscrit dans le cadre des contrôles engagés en 2015 et 2016 de plusieurs entités du groupe « Alliance territoires », issu de la fusion en 2014 des collecteurs « Alliance 1 % logement » et « CILSO ».

## 2. PRESENTATION GENERALE DE LA SOCIETE DANS SON CONTEXTE

### 2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Créée en 1953, la société, filiale immobilière du collecteur « Alliance territoire » (cf. § 2.2), a pour objet social la « participation à toute activité liée au logement des salariés ». Par délibération du 20 juin 2014, dans le cadre d'une démarche engagée dès 2012 de rationalisation de ses filiales immobilières non HLM, l'actionnaire majoritaire actait la fusion-absorption de trois d'entre elles situées en régions Aquitaine et Limousin par sa filiale « Angle Vert », et le changement de raison sociale de cette dernière, dénommée depuis « Alliance Patrimoine Immobilier ». Les trois sociétés absorbées sont la SAS SILAND à Mont-de-Marsan, la SAS CILAB à Bayonne, la SAS « Habitat 1 % Limousin Foncier » à Limoges.

Au 31 décembre 2015, la société dispose d'un patrimoine de 1 531 logements locatifs situés en majorité sur l'agglomération de Bordeaux (921) et sur celle de Bayonne (433). Les 177 logements du département des Landes se répartissent essentiellement entre les agglomérations de Dax et Mont-de-Marsan et le sud du département (côte basque).

Le département de la Gironde est le quatrième département (hors Ile-de-France) le plus peuplé de France (1,4 millions d'habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2012 – données Insee) et sa population continue de progresser de 1 % en moyenne par an depuis 2007 (contre 0,5 % au niveau national). Ce dynamisme démographique, qui témoigne de l'attractivité de l'agglomération bordelaise (environ 860 000 habitants) et plus globalement de la région Aquitaine (taux annuel moyen de variation de la population de 0,8 %), s'accompagne d'une tension du marché locatif.

Malgré le fort développement du parc social au cours des dernières années (4,5 % en moyenne par an), la densité de logements sociaux en Gironde reste faible : 57 logements sociaux pour

1 000 habitants contre 67 au niveau national<sup>1</sup>. La pénurie touche principalement l'agglomération de Bordeaux où l'offre est très inégalement répartie et concentrée sur la rive droite de la Garonne ainsi que le bassin d'Arcachon confronté à la cherté du foncier liée à l'attractivité touristique. De même dans les Pyrénées-Atlantiques (deuxième département le plus peuplé de la région avec 660 871 habitants en 2012), l'agglomération de Bayonne qui concentre l'essentiel du développement démographique et économique connaît un déficit de logements sociaux. Quant au département des Landes, son accroissement démographique sur la dernière décennie (1,4 % par an) concerne les deux chefs-lieux d'arrondissement (Mont-de-Marsan et Dax) et le littoral, avec un renchérissement du coût de l'immobilier.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2014, sur les 44 communes de Gironde soumises aux obligations de production de logements sociaux fixés par la loi SRU, 35 sont déficitaires, dont Bordeaux (16,57 %) et les quatre communes du Bassin d'Arcachon (entre 7 et 16 %). De même, sur les 14 communes de l'unité urbaine de Bayonne, seule la commune de Bayonne atteint ses objectifs (25,7 %) tandis que les autres se situent entre 5,41 % et 16,83 %.<sup>2</sup> Dans les Landes, cinq villes des deux communautés d'agglomération ne remplissent pas leurs obligations dont Mont-de-Marsan (16,2 %) et Dax (20,3 % pour un taux de 25 %).

## 2.2 LE GROUPE « ALIANCE TERRITOIRES »

Dans le cadre de la restructuration du réseau « Action logement », et préalablement à la réforme de l'UESL, la fusion des collecteurs « Alliance 1 % logement » et « CILSO » 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 CILG, la CCI Habitat-Sud-Ouest de Libourne, le CIL des Landes, le CIL 64, le CILco (Corrèze) et Habitat 1 % Limousin. « Alliance territoires » était devenu le 6<sup>ème</sup> collecteur national d'Action logement (281 M€ de ressources – 7 000 entreprises clientes dont Air France, Airbus, RATP, Banque de France, ...) et le 3<sup>ème</sup> producteur de logements (un peu plus de 54 000) 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) avec pour tête de pont, sa filiale Domofrance (SA d'HLM de près de 23 000 logements). Présent sur 80 % du territoire national, son ambition était d'étendre son développement dans les principales régions sous tension (PACA, Rhône-Alpes) et en premier lieu l'Ile de France, tout en revendiquant le maintien de son ancrage aquitain (siège social à Bordeaux).

L'organigramme du groupe et les liens capitalistiques au 31 décembre 2015 entre les différentes entités sont présentés en annexe 2.

## 2.3 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

Au 31 décembre 2015, le capital social s'élève à 7 811 460 €, réparti en 512 563 actions détenues par le collecteur « Alliance territoires » (85,4 %) et sa filiale titre V, « Optima Finances » (14,6 %).

Dans le cadre du processus susvisé, trois premières sociétés ont été absorbées en 2014 : les SAS « CILAB » (Bayonne), « SILAND » (Mont-de-Marsan) et « Habitat Limousin foncier » (Limoges). En 2015, deux autres fusions-absorptions ont été lancées : la SARL « Sud-Ouest constructions – SOC », en liquidation depuis de nombreuses années, et la SA « Toit briviste » (Corrèze).

<sup>1</sup> Sources : RPLS 2014 et Insee RP 2012.

<sup>2</sup> Les obligations de production de 20 % de logements sociaux fixé par la loi SRU ont été portées à 25 % par la loi du 18 janvier 2013 sur le territoire des unités urbaines de Bordeaux, Bayonne et Arcachon.

Les opérations de fusion, telles que décrites par les traités en date du 20 juin 2014, ont abouti à des apports d'une valeur nette (actifs – passifs) de 3 022 947 € pour la société CILAB et 6 067 627 € pour la société SILAND, toutes deux filiales à 50 % de l'ex SAS « Angle Vert ». La différence entre ces apports et la valeur comptable des actions détenues (respectivement 50 000 et 155 000) constitue un boni de fusion d'un total de 4 382 465 €. Enfin une dernière recapitalisation a été opérée en décembre 2014 afin de compenser la créance exigible par le collecteur et relative à deux prêts consentis en 2008 à la SAS « CILAB » pour des opérations qui n'ont pu aboutir. Les augmentations de capital successives se décomposent ainsi à l'issue des AGE des 20 juin 2014 et 18 décembre 2014 :

	<b>CILSO - Alliance territoires</b>		<b>Optima Finances</b>		<b>Total</b>	
	nb actions	montant	nb actions	montant	nb actions	montant
<b>SA Angle Vert</b>	<b>129 509</b>	<b>1 973 717</b>	<b>25 491</b>	<b>388 493</b>	<b>155 000</b>	<b>2 362 210</b>
Fusion API	1 322	20 147			1 322	20 147
S/Total	130 831	1 993 864	25 491	388 493	156 322	2 382 357
<b>Apports actions</b>						
CILAB	50 000	762 000			50 000	762 000
SILAND	121 998	1 859 250	33 002	502 950	155 000	2 362 200
Habitat Limousin Foncier	370	20 147			370	20 147
S/Total	172 368	2 641 397	33 002	502 950	205 370	3 144 347
Rémunération des apports	259 396	3 953 195	49 535	754 913	308 931	4 708 108
<b>Actionnariat suite aux opérations – AG 20-06</b>	<b>390 227</b>	<b>5 947 059</b>	<b>75 026</b>	<b>1 143 396</b>	<b>465 253</b>	<b>7 090 455</b>
compensation de créances	47 310	721 004			47 310	721 004
<b>Actionnariat suite aux opérations – AG 18-12</b>	<b>437 537</b>	<b>6 668 064</b>	<b>75 026</b>	<b>1 143 396</b>	<b>512 563</b>	<b>7 811 460</b>

L'augmentation de capital, envisagée à hauteur de 3,8 M€ pour accompagner le développement de la société, a été suspendue par l'UESL dans l'attente de la production d'un plan stratégique de patrimoine. La société précise dans sa réponse du 15 novembre 2016 qu'un audit patrimonial a été diligenté avec l'aide d'un prestataire et que l'UESL leur avait confirmé qu'elle validerait l'augmentation de capital. En revanche, le projet de fusion avec la filiale immobilière nancéenne, AHLO, est abandonné, l'UESL ayant demandé d'étudier le démantèlement du patrimoine de cette dernière.

La société est présidée et dirigée par le représentant du collecteur, investi de tous les pouvoirs. Par décision du collecteur du 21 mai 2014, M. Jacques Faurens a succédé à M. Norbert Hiéramente, président du groupe. Il est assisté par un directeur général (DG) auquel sont conférés les mêmes pouvoirs, dans la limite d'un plafond d'engagement de dépenses de 150 000 €. M. Frédéric Dupont a succédé le 1<sup>er</sup> mars 2016 à M. Claude Labarbe, DG depuis le 26 août 2014, celui-ci ayant fait valoir ses droits à la retraite. Depuis le 30 juin 2016, la direction générale est assurée par le Président du CA, l'UESL « Action Logement » ayant demandé de sursoir provisoirement au recrutement d'un successeur à M. Dupont.

Conformément aux statuts, un comité stratégique assiste le président, associé unique. Composé de six membres, dont deux représentants du collège « employeurs » et trois représentants du collège « salariés » du collecteur, il s'est réuni en moyenne trois fois par an. Il émet des avis sur les orientations de l'activité de la société et leur mise en œuvre.



Au 31 décembre 2015, la société emploie 15 salariés (y compris une comptable en intérim de longue durée), représentant 14,26 ETP (17,94 ETP pour l'ensemble des 4 sociétés avant fusion), essentiellement des gestionnaires du parc locatif, ainsi que des salariés affectés aux tâches administratives et comptables. La maîtrise d'ouvrage est déléguée aux SA d'HM Clairsienne et Domofrance.

La société adhère au GIE « GIMO » depuis son origine, en particulier pour les moyens généraux du siège partagés entre le collecteur, la SACICAP de Gironde, Domofrance, la filiale titre V « Optima Finances » (65 k€ en 2015, soit 4,1 % de la reddition). Elle a également migré sur le progiciel commun aux SA d'HLM du groupe, avec une assistance informatique de Domofrance qui notamment héberge ses données (prestation précédemment assurée par Clairsienne). Le comité stratégique, lors de sa séance du 14 janvier 2016, a souligné l'inadaptation du progiciel à la taille de la société, « entraînant des lourdeurs de fonctionnement, une absence de fiabilité, une assistance permanente d'informaticiens ». Il a été fait remarquer que « cette décision prise au sein de CILOGIS n'avait pas fait l'objet d'une étude stratégique ».

Face à la réorganisation territoriale et fonctionnelle du réseau « Action Logement » entreprise consécutivement à la réforme de l'UESL, la dissolution-liquidation du GIE a été engagée en fin d'année 2016.

## 3. PATRIMOINE

### 3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Le patrimoine est majoritairement collectif (83 %). Il est implanté pour 60 % en Gironde, 28 % dans les Pyrénées-Atlantiques et 12 % dans les Landes. Sa structure se décompose ainsi qu'il suit :

	Total	T1	T2	T3	T4	T5 et +
Gironde	921	22	58	411	362	68
Pyrénées Atlantiques	433	13	61	150	145	64
Landes	177	1	29	87	50	10
Total général	1 531	36 2,4 %	148 9,7 %	648 42,3 %	557 36,4 %	142 9,3 %

Les petits logements (T1 et T2) sont sous représentés (12 %), les logements de 3 et 4 pièces principales représentant près de 80 % du parc.

La société poursuit son développement soit en maîtrise d'ouvrage déléguée aux opérateurs sociaux du groupe, soit par achat en VEFA, ne disposant pas elle-même d'une maîtrise d'ouvrage interne. Ainsi, sur les cinq dernières années, neuf nouveaux programmes ont été livrés, représentant une centaine de logements. Deux autres opérations (38 logements) étaient en cours début 2016 (permis de construire en cours d'instruction) ainsi qu'un projet de démolition-reconstruction.

### 3.2 LOYERS

#### 3.2.1 Répartition du patrimoine

	nombre	%	loyers principaux	loyers annexes	Total	%
Libre	454	30 %	208 220	0	208 220	29,7 %
PLI	206	13 %	140 734	51	140 786	20,1 %
PLS – PSLA	258	17 %	133 946	4 409	138 356	19,6 %
Conventionnés	612	40 %	213 220	1 572	214 792	30,6 %
Total général	1 530		696 120	6 033	702 153	

Le patrimoine est majoritairement conventionné (57 %) dont 17 % au titre d'un conventionnement PLS. Ajoutés aux logements PLI et libres, l'ensemble constitue une offre de logements dits « intermédiaires » (60 % du patrimoine).

### 3.2.2 Niveaux des loyers

	SH moyenne	nombre de logements	Loyer mensuel en € par m <sup>2</sup> de surface habitable		
			1 <sup>er</sup> quartile	médiane	3 <sup>ème</sup> quartile
Libres	67	454	5,42	<b>6,83</b>	8,03
PLI	76	206	8,44	<b>8,85</b>	9,54
PLS	75	258	7,08	<b>7,77</b>	8,40
Conventionnés (hors PLS)	63	612	5,29	<b>5,58</b>	5,81
Total	67	1 530	5,51	<b>6,16</b>	8,03
Médiane opérateurs sociaux					
Bordeaux		68 551	5,00	<b>5,89</b>	6,57
Gironde		84 601	4,95	<b>5,75</b>	6,45
Aquitaine		147 251	4,78	<b>5,53</b>	6,23

Les logements conventionnés (hors PLS) offrent des loyers très abordables, très proches voire inférieurs aux médianes du parc social régional. Les loyers libres (30 % du patrimoine) restent également modérés. Ils sont inférieurs aux logements PLS, mais plus anciens que ces derniers. Les logements PLI se positionnent bien sur une offre intermédiaire au regard du niveau de loyers du marché (12,7 €/m<sup>2</sup> sur l'agglomération bordelaise – donnée Clameur 2016).

En conclusion, l'éventail de loyers permet d'accueillir les salariés à ressources modestes et à ressources « intermédiaires », conformément aux statuts de la société.

### 3.3 CONTROLE DU PATRIMOINE CONVENTIONNE

Le contrôle du respect des plafonds règlementaires des loyers conventionnés à l'APL a relevé des dépassements pour au moins quatre résidences.

Ils concernent a minima 37 logements et varient de 1,5 à 12 % (cf. annexe 3). Hors la résidence Frédéric Sévène, la masse de loyers trop-perçus sur l'exercice 2015 (13 254 €) représente un montant moyen annuel par locataire variant de 55 € à 496 €. Les loyers irréguliers doivent être régularisés et les sommes indûment perçues doivent être remboursées aux occupants.

La société indique avoir procédé à la régularisation et au remboursement des loyers sur l'opération « Seguin » mais n'a pas joint les pièces justificatives. Elle s'engage également à rembourser les trop-perçus sur les autres opérations plus anciennes.

La résidence F. Sévène a bénéficié en 2003 de travaux d'amélioration qui ont impacté la surface corrigée initiale à la hausse. Or, l'avenant à la convention APL correspondante, publié en décembre 2003, a certes prorogé les engagements du propriétaire jusqu'au 30 juin 2013 mais n'a pas validé les nouvelles surfaces corrigées qui ont été quittancées depuis lors, ce qui fragilise la régularité des loyers (+27,5 k€ perçus en 2015). En l'absence de dénonciation six mois avant la fin de la première période de renouvellement, la société est désormais engagée jusqu'au 30 juin 2019.

Le contrôle des attributions a relevé un dépassement de plafonds de ressources

Sur un échantillon de 50 attributions réalisées en Gironde et en Pyrénées-Atlantiques, un ménage attributaire dispose d'un revenu fiscal de référence supérieur au plafond de ressources réglementaire (+18 % du plafond PLS). Selon les informations fournies par les services, le ménage concerné devait quitter leur logement au 1<sup>er</sup> mai 2015 sans avoir trouvé à se reloger, en attendant la fin de la construction de leur future résidence. Disposant d'un logement vide depuis le 20 septembre 2013, la

société l'a attribué en toute connaissance de cause. Les locataires, toujours présents, devraient le libérer dans les prochains mois mais au moment du contrôle le préavis n'a pu être fourni.

Cette infraction au CCH est susceptible de la mise en œuvre de sanctions pécuniaires (cf. annexe 4).

La société confirme que le logement a bien été libéré le 27 juillet 2016, sans joindre de justificatif.

## 4. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

### 4.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La restructuration des filiales immobilières a fortement pesé sur l'activité comptable. Jusqu'au 31 décembre 2014, la comptabilité des quatre sociétés absorbées a été tenue distinctement du fait en particulier des difficultés d'intégration des fichiers par le nouveau progiciel. La reprise des données a été faite manuellement en interne pour une migration au 1<sup>er</sup> janvier 2015. Une nouvelle organisation a été mise en place et les procédures actualisées pour tenir compte des nouveaux circuits comptables entre le siège et les antennes de gestion (Pyrénées Atlantiques et Landes).

Sur l'ensemble des exercices de la période de contrôle, les comptes ont été certifiés réguliers et sincères sans réserve par le commissaire aux comptes, excepté en 2014, en raison de la provision pour gros entretien affectée au patrimoine apporté par la SAS « CILAB ». D'un montant de 1 145 k€, repris à hauteur de 381 k€, elle apparaissait insuffisamment justifiée par le plan de maintenance établi à l'époque. Une nouvelle reprise a été faite en 2015 à hauteur de 423 k€, dans l'attente de la production du PSP assorti d'un nouveau plan de maintenance.

L'audit réalisé sur la gestion de la SAS CILAB a détecté de nombreuses anomalies qui auraient dû faire l'objet de réserves du commissaire aux comptes missionné à l'époque. Il s'agit notamment de l'absence de provisions pour des projets abandonnés (150 k€) et pour des moins-values latentes sur ventes de PSLA (35 k€) ainsi que des engagements de travaux pris sans mise en place de financements extérieurs en l'absence de trésorerie suffisante (600 k€).

### 4.2 ANALYSE DE L'EXPLOITATION

Compte tenu de l'activité de la société, similaire à celle des opérateurs sociaux du groupe, la rentabilité d'exploitation est analysée sur la base de l'autofinancement net<sup>3</sup> comparé, autant que faire se peut, aux ratios professionnels (Boléro 2013 - médiane SA de moins de 3 000 logements).

En raison des opérations de fusion intervenues en 2014, la comparaison des exercices sur la période de contrôle est peu pertinente.

---

<sup>3</sup> L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés).

<b>En k€</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
Loyers et marges PSLA	4 857	5 008	8 290	8 218
Coût de gestion hors entretien	-1 000	-1 087	-1 762	-1 843
Entretien courant	-295	-357	-850	-737
GE	-207	-118	-27	-55
TFPB	-626	-639	-881	-887
Autres produits d'exploitation *	18	28	77	101
Pertes créances irrécouvrables	-18	-8	-57	-45
Intérêts opérations locatives	-1 105	-965	-1 377	-1 159
Flux financier (hors intérêts locatifs)	26	30	159	107
Flux exceptionnel	-356	-311	-856	-623
<i>Dont impôt sur les sociétés</i>	-357	-282	-875	-624
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>1 295</b>	<b>1 582</b>	<b>2 715</b>	<b>3 076</b>
<i>en % du chiffre d'affaires</i>	<i>26,7%</i>	<i>31,6%</i>	<i>30,9%</i>	<i>36,4%</i>
Remboursements des emprunts (hors R.A.)	-1 967	-2 086	-2 203	-3 124
<b>Autofinancement net</b>	<b>-671</b>	<b>-504</b>	<b>512</b>	<b>-48</b>
<i>en % du chiffre d'affaires</i>	<i>-13,8 %</i>	<i>-10,1 %</i>	<i>5,8 %</i>	<i>-0,6 %</i>

\* hors c/79 relatifs aux provisions sur charges locatives et leur ajustement retraités dans le coût de gestion

La capacité d'autofinancement s'élève en moyenne à près de 2,9 M€ sur les deux derniers exercices, soit près de 34 % du chiffre d'affaires, ce qui est satisfaisant. Toutefois, elle ne couvre pas totalement l'annuité des emprunts (retraitée des remboursements anticipés), malgré l'allongement négocié des durées de remboursement. L'« embellie » constatée en 2014 n'est due qu'au fait que les emprunts affectés au patrimoine des sociétés absorbées n'ont été constatés qu'à partir de l'exercice 2015 alors que les loyers perçus sur l'année ont bien été comptabilisés en 2014.

Le coût de gestion apparaît un peu élevé malgré des charges de personnel plutôt contenues. Rapporté au nombre de logements gérés, il s'élève à 1 204 € pour une médiane de 1 180 €. Les charges de personnel représentent 643 € par logement géré (médiane : 698 €).

La maintenance, en légère baisse sur 2015, ne consomme que 9,6 % des loyers. Le ciblage du contrôle n'a pas permis d'évaluer le patrimoine sur place. En l'absence de plan de maintenance et d'historisation des interventions, l'effort consenti ne peut être qualifié. Or, au vu des difficultés financières de l'ex SAS « CILAB » qui a priori ont différé la maintenance d'un certain nombre de résidences, il est probable que le rattrapage à opérer pèsera sur l'exploitation future. Le recrutement en cours d'un technicien en charge de la gestion patrimoniale devrait accélérer la production du plan prévisionnel de travaux, intégré au plan stratégique de patrimoine.

L'annuité d'emprunts consomme 52 % des loyers en 2015 contre plus de 60 % avant les opérations de fusion-absorption pour ce qui concerne les emprunts du patrimoine girondin. La structure de financement (40 % emprunts CFF, 36 % PEEC, 24 % divers bancaires) pèse plus fortement sur l'exploitation que celle constatée pour les opérateurs sociaux (46,7 % pour l'ensemble des SA de province) en raison d'une durée des emprunts beaucoup plus courte. Une première renégociation des emprunts du patrimoine girondin avait été menée en 2008. Au regard de la faiblesse actuelle des taux bancaires, la société doit évaluer l'intérêt de mener une nouvelle démarche sur les contrats les plus coûteux. Cela étant, à partir de 2017, une part non négligeable de la dette financière arrivera à échéance.

La taxe foncière sur les propriétés bâties constitue une forte contrainte de l'exploitation. Elle consomme 10,8 % des loyers et représente 579 € par logement géré (médianes : 8,9 % et 470 €).

Les résultats comptables ont évolué comme suit :

En k€	2012	2013	2014	2015
Résultats comptables	690	554	1 738	1 968
dont part des plus-values de cessions	604	271	849	1 116
En %	88 %	49 %	49 %	57 %

Sur la période, les plus-values de cessions représentent 57 % des résultats. De plus, les reprises de la PGE intervenues sur les deux derniers exercices (414 et 423 k€) y contribuent sensiblement. En 2015, elles représentent 50 % du résultat hors plus-values de cessions (47 % en 2014).

Pour ce qui concerne, les aléas de gestion, à défaut d'indicateurs sur les deux derniers exercices clos (rotation, nombre de jours de vacances, perte de loyers et charges correspondant), l'évolution de la vacance n'a pu être évaluée. Toutefois, l'implantation du patrimoine, majoritairement en zones de marché tendu, limite le risque. Les impayés locatifs (total des créances au 31 décembre 2015 : 630 k€), bien qu'en augmentation (constat commun à l'ensemble du secteur), apparaissent bien maîtrisés sur l'ensemble de la période. Ils représentent de manière assez constante et en moyenne 6,7 % de la masse des loyers et charges quittancée et correspondent à 25 jours de quittance (pour les seules créances douteuses et irrécouvrables : 4,8 % et 15 jours).

### 4.3 STRUCTURE FINANCIERE

En k€	2012	2013	2014	2015
Capitaux propres	9 210	9 735	21 234	23 115
Provisions pour risques et charges	61	122	872	444
<i>Dont PGE</i>	<i>61</i>	<i>122</i>	<i>853</i>	<i>431</i>
Amortissements. et provisions (actifs immobilisés)	16 425	16 663	30 987	32 780
Dettes financières	33 576	33 223	66 617	64 532
Actif immobilisé brut	58 778	59 933	117 289	116 746
<b>Fonds de Roulement Net Global</b>	<b>494</b>	<b>-188</b>	<b>2 421</b>	<b>4 122</b>
Stocks (toutes natures)		128	418	238
Autres actifs d'exploitation	553	903	871	931
Provisions d'actif circulant	162	214	347	369
Dettes d'exploitation	951	918	1 547	1 336
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation</b>	<b>-560</b>	<b>-101</b>	<b>-605</b>	<b>-535</b>
Créances diverses (+)	66	57	264	423
Dettes diverses (-)	782	1 513	1 645	3 209
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation</b>	<b>-716</b>	<b>-1 456</b>	<b>-1 381</b>	<b>-2 786</b>
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR</b>	<b>-1 275</b>	<b>-1 557</b>	<b>-1 986</b>	<b>-3 322</b>
<b>Trésorerie nette</b>	<b>1 769</b>	<b>1 369</b>	<b>4 408</b>	<b>7 444</b>

Sous l'effet des opérations de fusion-absorption, les capitaux propres évoluent fortement sur la période pour atteindre 23 M€ à fin 2015. Les augmentations de capital et boni de fusion y contribuent pour 9,8 M€ et les résultats annuels engrangés sur les 4 ans pour 4,9 M€.

La provision pour gros entretien a été ramenée à 431 k€ sur le dernier exercice dans l'attente d'un plan de maintenance ajusté aux besoins du patrimoine, dont une partie relèvera sans doute d'investissements dans le cadre de réhabilitations à engager, au titre de l'amélioration énergétique notamment.

Le fonds de roulement net global (FRNG), plutôt confortable, s'élève à 4,1 M€ au 31 décembre 2015. Le portage des « Pass foncier » pour le compte du CILSO (dispositif mis en œuvre pour aider les primo-accédants à la propriété avec un différé d'acquisition du foncier, une fois la construction acquise), soit 15 M€ de terrains immobilisés, est totalement compensé au passif (avance des preneurs et emprunt collecteur). Ce dispositif mis en œuvre en 2009 a été abandonné en 2010. L'allongement de la durée de remboursement des emprunts (entre 38 et 40 ans), de manière à la rapprocher le plus possible de la durée des amortissements des immeubles (50 ans), améliore également le fond de roulement à long terme.

Le cycle annuel d'exploitation génère près de 2,8 M€ d'excédents dont 1,26 M€ d'intérêts courus non échus et 0,568 M€ de « Pass foncier » à rembourser au collecteur suite aux cessions de terrains correspondantes. Les stocks correspondent aux PSLA issus de la fusion-absorption de l'ex CILAB, dont deux restent invendus à fin 2015, ainsi qu'au rachat en 2013 d'un « Pass foncier » d'un accédant en difficultés, vendu en 2014. Les créances douteuses, provisionnées à 92 %, impactent peu le besoin en fond de roulement d'exploitation. Ainsi, la trésorerie, confortable, atteint 7,4 M€ au 31 décembre 2015.

## 5.ANNEXES

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

<b>Raison sociale :</b>	SAS Alliance Patrimoine Immobilier
-------------------------	------------------------------------

<b>SIEGE SOCIAL :</b>			
Adresse du siège :	110 AVENUE DE LA JALLERE	Téléphone :	05.56.43.75.33
Code postal :	33042	Télécopie :	05.56.43.75.39
Ville :	BORDEAUX		

<b>PRESIDENT :</b>	Jacques FAURENS
--------------------	-----------------

<b>DIRECTEUR GENERAL :</b>	Frédéric DUPONT
----------------------------	-----------------

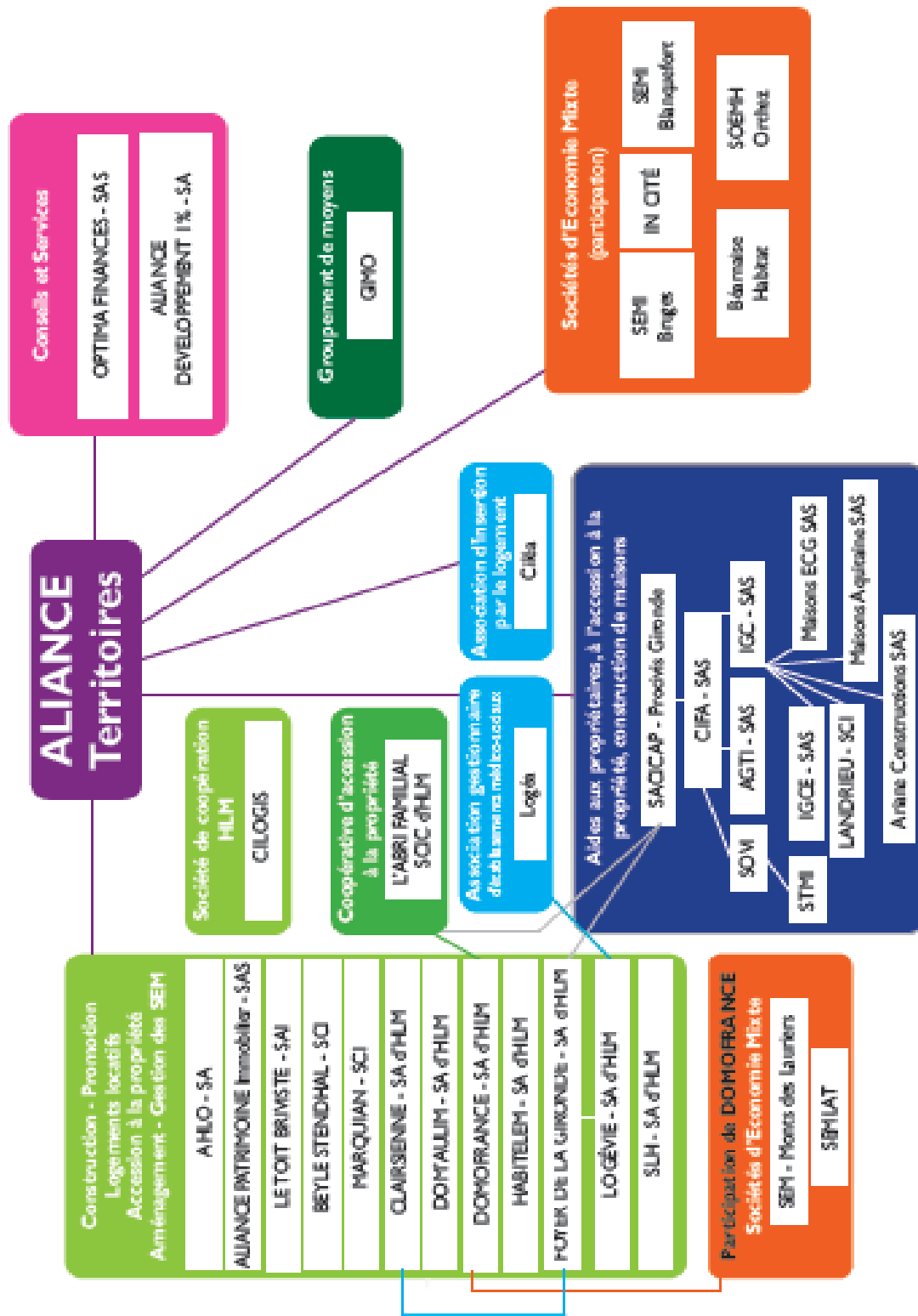
<b>ACTIONNAIRE DE REFERENCE :</b>	<b>Aliance territoires</b>
-----------------------------------	----------------------------

<b>COMITE STRATEGIQUE AU :</b>			
6 juillet 2015			
	<b>Membres (personnes morales ou physiques)</b>	<b>Mandat</b>	<b>Collège d'actionnaire d'appartenance</b>
<b>Président :</b>	Jacques FAURENS	Représentant Alliance territoires	
	Christine BERTRAND	Représentant le MEDEF	
	Vincent DE LAPORTERIE	Représentant le MEDEF	
	Serge HARISMENDY	Représentant la CGT	
	Hervé CAPDEVIELLE	Représentant la CFDT	
	Dominique MUCCI	Représentant la CFTC	

<b>ACTIONNARIAT</b>		Actionnaires les plus importants (% des actions)
	Capital social : 7 811 460 €	Aliance territoires (858,4%)
	Nombre d'actions : 512 563	Optima Finances (14,6%)
	Nombre d'actionnaires : 2	

<b>COMMISSAIRE AUX COMPTES :</b>	KPMG
----------------------------------	------

## 5.2 ORGANIGRAMME DU GROUPE D'APPARTENANCE



Jun 2015



### 5.3 CONTROLE DES LOYERS DES LOGEMENTS CONVENTIONNES

Code	Nom opération	Nb logts	SC ou SU	Date conv.	Taux de loyer pratiqué	Taux de loyer maximal actualisé	% Dépas- sement	Trop perçu moyen / logt /an	trop perçu total 2015
4011	PONTONX	4	349	août-91	3,53 €	3,48 €	1,51%	55,08 €	220 €
6401	ST JOSEPH	3	150	juin-99	7,48 €	6,79 €	10,16%	414,18 €	1 243 €
6407	ELKAR	18	1 585	déc-86	4,45 €	3,98 €	11,79%	495,56 €	8 920 €
0335	SEGUIN	12	931	déc-12	8,03 €	8,35 €	3,08%	239,27 €	2 871 €
Total		37							<b>13 254 €</b>

## 5.4 CONTROLE DES ATTRIBUTIONS DES LOGEMENTS CONVENTIONNES

N° logt	Nom du programme	Financement d'origine	Date de signature du bail de location	Nature de l'infraction	% de dépass. du plafond de ressources	Loyer mensuel (€)	Sanction pécuniaire maximale (€)
	BOLOKI	PLS	27/03/2015	dépass. plaf. ress.	18%	630 €	11 340 €
<b>Montant total de la sanction pécuniaire maximale</b>							<b>11 340 €</b>

## 5.5 SIGLES UTILISES

ANCOLS	Agence nationale de contrôle du logement social
CAF	Capacité d'AutoFinancement
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation
CIL	Comité Interprofessionnel du Logement
ESH	Entreprise Sociale pour l'Habitat
FRNG	Fonds de Roulement Net Global
GIE	Groupement d'Intérêt Économique
HLM	Habitation à Loyer Modéré
PLI	Prêt Locatif Intermédiaire
PLS	Prêt Locatif Social
PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
PSLA	Prêt social Location-accession
PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
SA d'HLM	Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré
SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)
TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
VEFA	Vente en État Futur d'Achèvement