

RAPPORT DÉFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2014-050 Octobre 2016

Groupement d'intérêt économique ADIS

Aubenas (07)



Rapport définitif de contrôle n°2014-050 Octobre 2016

Groupement d'intérêt économique ADIS

Aubenas (07)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2014-050

GIE ADIS – 07

Administrateur : SCP d'HLM Logicoop représentée par M. Michel Juhel

Directeur : M. Nicolas Calvier

Adresse : 26, allée de la Guinguette 07200 Aubenas

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)				
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)				

(1) Enquête OPS 20xx

(2) RPLS au 1/1/20xx

(3) Bolero 20xx : ensemble des (préciser type d'organisme)

- Points forts**
- Dispositif de répartition des charges qui respecte bien la réalité des prestations effectuées par chacun des membres
 - GIE composé uniquement de pouvoirs adjudicateurs
 - Situation financière

**Points
faibles**

- Irrégularités**
- Caractère non auxiliaire de l'activité du GIE

Précédent rapport de contrôle : 2008-184 de Septembre 2009
Contrôle effectué du 10 juin 2014 au 19 juin 2015
Diffusion du rapport définitif

RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-050

GIE ADIS – 07

SOMMAIRE

1.	Préambule	2
2.	Présentation générale du groupe Adis.....	2
2.1	Membres du groupe et gouvernance.....	2
2.2	Territoire d'intervention et contexte économique.....	3
2.3	Groupement d'intérêt économique.....	3
2.4	Rôle de chaque société HLM du groupe.....	3
2.5	Personnel du groupe.....	5
2.6	Organisation du groupe.....	6
3.	Présentation de l'organisme et de son contexte.....	7
3.1	Objet du GIE.....	7
3.2	Membres, clients et bénéficiaires.....	8
3.3	Administration du GIE.....	8
3.4	Fonctionnement du GIE.....	8
3.4.1	Direction.....	8
3.4.2	Personnel.....	8
3.4.3	Clés de répartition.....	9
4.	Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	9
4.1	Tenue de la comptabilité.....	9
4.2	Analyse financière.....	9
4.2.1	Analyse de l'exploitation.....	10
4.2.2	Structure financière.....	11
5.	Conclusion générale.....	13
	Liste des annexes.....	14
	Annexes au rapport.....	14

1. PREAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle du groupement d'intérêt économique Adis (GIE Adis) à Aubenas (Ardèche – 07) 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 (...)».

Ce GIE fait partie du groupe Adis présenté ci-dessous au chapitre 2.

Le précédent contrôle (rapport Miilos n° 2008-184 de septembre 2009) relevait l'attribution irrégulière de prêts au personnel. Il a été présenté à l'assemblée générale du GIE le 16 octobre 2009. Celle-ci a décidé d'engager une réflexion sur la question de la gouvernance par un administrateur unique.

Le présent contrôle a été réalisé concomitamment avec celui des quatre sociétés HLM du groupe Adis : la SA Adis (rapport n° 2014-049) et les trois sociétés coopératives de production (SCP), la SCP du Vivarais (rapport n° 2014-051), la SCP Logicoop (rapport n° 2014-052) et la SCP Le foyer romanais et péageois (rapport n° 2014-088).

2. PRESENTATION GENERALE DU GROUPE ADIS

2.1 MEMBRES DU GROUPE ET GOUVERNANCE

Le groupe ADIS est constitué d'une Sacicap¹ (Procivis Vivarais), d'une SA d'HLM (Adis), de trois SCP d'HLM (la SCP du Vivarais, Logicoop, Le foyer romanais et péageois) et d'un GIE (Adis) (cf. annexe 1).

La SCP d'HLM du Vivarais dont l'actionnariat est diffus a deux filiales (cf. annexe 2) :

- la Sacicap Procivis Vivarais (63 %), qui a elle-même comme filiale la SCP d'HLM Le foyer romanais et péageois (97 %) ;
- la SA d'HLM Adis (54 %), qui a elle-même comme filiale la SCP d'HLM Logicoop (94 %).

En matière de gouvernance, les trois SCP d'HLM ont chacune un président directeur général (M. Bernard Huaut pour la SCP d'HLM du Vivarais, M. Michel Juhel pour la SCP d'HLM Le foyer romanais et péageois et la SCP d'HLM Logicoop), la Sacicap et la SA d'HLM ont un président (M. Jean-Paul Mestre pour les deux structures). M. Nicolas Calvier est directeur général de la SA d'HLM et de la Sacicap, directeur général délégué des trois SCP d'HLM, directeur et directeur financier du GIE. Aucune rémunération ne lui est versée pour l'exercice de ses mandats sociaux.

¹ Société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété

2.2 TERRITOIRE D'INTERVENTION ET CONTEXTE ECONOMIQUE

Le groupe Adis intervient sur les départements de l'Ardèche et de la Drôme qui présentent une variation annuelle de population positive, essentiellement grâce au solde migratoire en Ardèche².

	Ardèche	Drôme	Région	Métropole
Population 2011	317 277	487 993	6 283 541	63 070 344
Variation annuelle moyenne de population 2006-2011	0,7 %	0,8 %	0,9 %	0,5 %
Revenu net déclaré moyen par foyer fiscal en 2011	21 514 €	22 946 €	26 488 €	
Taux de chômage des 15 à 64 ans en 2011	12,3 %	12,9 %	10,9 %	12,3 %

Les indicateurs situent les deux départements parmi les plus pauvres de la région Rhône-Alpes (revenus peu élevés, forte proportion de retraités). Le taux de chômage des 15 à 64 ans y est nettement supérieur à celui de la région.

Les résultats des enquêtes sur la commercialisation des logements neufs³ montrent une nette baisse des logements réservés depuis 2012, aux niveaux tant national et régional que local.

2.3 GROUPEMENT D'INTERET ECONOMIQUE

Le GIE Adis a été constitué le 15 juin 1999 par trois organismes dont le siège est à Aubenas (Ardèche) : la société anonyme d'HLM de l'Ardèche (devenue la SA d'HLM Adis), la société coopérative de production d'HLM du Vivarais et le Crédit immobilier de France Vivarais (devenu la Sacicap Procvivis Vivarais).

Trois autres organismes ont ensuite été admis comme membres adhérents :

- en juillet 1999, le Comité interprofessionnel du logement du Vivarais (Cil Viva) qui s'est retiré en 2009 à la suite de son intégration au collecteur d'Action Logement Entreprises-Habitat ;
- en décembre 2000, les SCP d'HLM Logicoop et Le foyer romanais et péageois, dont les sièges sociaux sont à Romans (Drôme – 26).

Le GIE est l'employeur de tous les salariés du groupe⁴ à l'exception des personnels de maintenance et de proximité de la SA d'HLM et pour partie de son temps d'un agent affecté à la Sacicap Procvivis Vivarais. Le GIE assure également pour ses membres des prestations dans les domaines de l'informatique, des gestions patrimoniale et financière.

Les cinq membres actuels du GIE sont des pouvoirs adjudicateurs (organismes HLM et Sacicap). Le GIE n'a assuré à ce jour aucune prestation pour des tiers, malgré la possibilité ouverte par ses statuts.

2.4 ROLE DE CHAQUE SOCIETE HLM DU GROUPE

La recherche foncière et le montage des opérations sont assurés par le service « patrimoine et développement » du groupe. Les terrains sont affectés à l'une des sociétés selon leur destination (lotissement, locatif, accession ou mixte) et leur implantation géographique. Cette décision est prise

² Source Insee (Institut national de la statistique et des études économiques)

³ ECLN : enquête sur la commercialisation des logements neufs (Medde – Service de l'observation et des statistiques – Dreal Rhône-Alpes)

⁴ y compris Nicolas Calvier en sa qualité de directeur général de la SA et directeur général délégué des SCP

par un comité d'engagement qui se réunit deux fois par mois. Ce comité est composé des principaux directeurs qui sont tous employés du GIE, sans représentant propre à chaque société. La composition du comité d'engagement et ses décisions sont approuvées par chacun des conseils d'administration des sociétés concernées.

La répartition des projets est la suivante :

- les opérations locatives sur les deux départements (Ardèche et Drôme) sont uniquement du ressort de la SA d'HLM Adis ;
- les opérations en accession à la propriété et les terrains à lotir sont affectés selon leur implantation à la SCP d'HLM Logicoop dans la Drôme, à la SCP d'HLM du Vivarais ou à la SA d'HLM Adis en Ardèche. En accession, les opérations sont vendues en Vefa⁵, aucune des sociétés du groupe ne monte pour l'instant d'opérations en prêt social de location accession (PSLA) ;
- pour l'activité de constructeur de maisons individuelles, les clients s'adressant au groupe Adis sont répartis selon l'emplacement du terrain envisagé entre les SCP d'HLM du Vivarais et Logicoop. Ils signent un contrat de construction de maison individuelle (CCMI) conforme à la loi n° 90-1129 du 19 décembre 1990.

Lorsque ils signent un contrat avec une des sociétés coopératives du groupe, tous les acquéreurs en groupé ou clients en CCMI souscrivent une action de la société concernée. A la livraison, ils ont le choix de rester ou non actionnaires.

La gestion du syndic de copropriété est assurée par la SCP d'HLM Logicoop pour l'ensemble des opérations vendues par les sociétés du groupe.

La SCP d'HLM Le foyer romanais et péageois (FRP) était inactive depuis longtemps. Elle a repris récemment une activité d'accession à vocation très sociale en lien avec la Sacicap Procivis Vivarais qui l'a recapitalisée en 2011 dans le cadre de ses missions sociales.

⁵ Vente en état futur d'achèvement

Les activités des cinq sociétés du groupe au cours de la période 2009-2013 sont résumées dans le tableau suivant :

Activité	Société	SA d'HLM Adis	SCP d'HLM Logicoop	SCP d'HLM Vivarais	SCP d'HLM FRP	Sacicap Procivis Vivarais	Total
Construction et gestion de logements locatifs	Logements gérés fin 2013	5 704					5 704
	Logement locatifs produits par an (moyenne 5 ans)	143					143
Construction et vente de logements en Vefa	Ventes par an (moyenne 5 ans)	6	20	2	2		30
Construction et vente de maisons en CCMI	Maisons livrées par an (moyenne 5 ans)		14	23			37
Aménagement et vente de terrains en lotissements	Lots vendus par an (moyenne 5 ans)	19	3	2			24
Gestion de syndic de copropriété	Contrats en gestion fin 2013		61 (1 098 logements)				61
Autres activités			Prêteur ⁶ 43 prêts fin 2013		Gestion des derniers locataires-attributaires	Missions sociales	

Les objectifs annuels de vente du groupe Adis en début de période (80 maisons individuelles, 50 logements et 40 lots) n'ont pas été atteints, en lien avec la situation économique qui touche l'ensemble du secteur immobilier dans les territoires d'intervention du groupe. Ces objectifs ont été réduits en 2013 à 75 contrats par an.

2.5 PERSONNEL DU GROUPE

Chacune des personnes employées par le GIE (93,7 ETP en 2013) remplit tous les trimestres une fiche où elle répartit son temps de travail entre les cinq structures membres du GIE.

Un plan de recrutement a été conduit de 2010 à 2013 pour permettre la réalisation d'un objectif élevé de développement (150 logements par an). Il a porté en particulier sur le doublement des postes clés (maîtrise d'ouvrage, accueil) pour améliorer l'efficacité du groupe. L'effectif total employé par le GIE est ainsi passé de 63 ETP en 2009 à 94 en 2013, soit 49 % d'augmentation. Il semble correspondre aujourd'hui aux besoins et ne devrait plus évoluer à court terme.

⁶ Activité résiduelle en voie d'extinction

Pour l'année 2013, la répartition par société bénéficiaire du temps de travail des salariés du GIE est la suivante :

Société	SA d'HLM Adis	SCP d'HLM Logicoop	SCP d'HLM Vivarais	SCP d'HLM FRP	Sacicap Procivis Vivarais	Total
Nombre de salariés du GIE déclarant du temps par société	88	58	45	28	22	
Nombre de salariés du GIE travaillant à 80 % au moins pour une des sociétés	63	6	2	0	0	71
Dont nombre de salariés travaillant à 100%	33	3	0	0	0	36
Pourcentage du temps de travail déclaré en 2013 par les salariés du GIE	74,8 %	16,8 %	7,3 %	0,8 %	0,3 %	100 %
Equivalents temps plein (ETP)	70	15,6	6,5	1	0,6	93,7
Personnel employé directement (ETP)	45,5	0	0	0	0,1	45,6
Total du personnel travaillant pour chaque société en ETP	115,5	15,6	6,5	1	0,7	139,3

2.6 ORGANISATION DU GROUPE

Les locaux du groupe sont un bâtiment situé à Aubenas qui a été restructuré en 2011 (sièges du GIE, de la SA d'HLM et de la SCP d'HLM du Vivarais et agence), un bâtiment acquis en 2011 à Romans-sur-Isère (sièges des SCP d'HLM Le foyer romanais et péageois et Logicoop et agence) et des bureaux en location à Annonay (agence).

Les mêmes serveurs informatiques sont accessibles depuis les trois implantations.

En matière d'achats, une procédure commune a été définie et approuvée par les conseils d'administration des sociétés du groupe. En dessous des seuils des procédures formalisées, elle prévoit une demande écrite auprès de trois prestataires à partir de 4 000 € et un appel d'offres avec attribution par la commission à partir de 100 000 €. Pour les marchés de maîtrise d'œuvre, le choix est fait par le comité d'engagement. Il n'a pas été relevé d'irrégularités dans les marchés contrôlés.

Toutes les sociétés du groupe ont obtenu en 2011 la certification qualité (Iso 9001 - 2008). Un poste d'animateur qualité a été créé. L'audit de renouvellement de la certification s'est déroulé avec succès en juin 2014.

Des rapports annuels de contrôle interne sont réalisés par le responsable du service informatique pour chacune des sociétés du groupe et présentés aux conseils d'administration. Le contrôleur de gestion, adjoint du directeur financier, présente les indicateurs de gestion une fois par mois en réunion interservices (directeurs et responsables d'activité).

3. PRESENTATION DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE

3.1 OBJET DU GIE

Selon l'article 3 du contrat constitutif, le GIE « a pour objet exclusif de toute idée de bénéfice de :

- agir en qualité d'employeur vis à vis de ses membres (gestion et administration du personnel) pour exercer et assurer la gestion technique, financière et comptable dans le cadre de leur activité ;
- fournir en totalité ou en partie à ses membres l'équipement, le matériel informatique et les logiciels nécessaires à l'exercice de leur activité notamment par l'acquisition et location ainsi que constituer tous stocks de consommables, gérer et entretenir ledit matériel ;
- faciliter à ses membres propriétaires d'immeubles la gestion et l'entretien de leur patrimoine en leur permettant de fournir un meilleur service à leurs occupants ;
- construire, acquérir ou louer des immeubles nécessaires à l'activité de ses membres et en assurer la gestion ;
- afin de favoriser la réalisation de son objet, [...] le cas échéant et accessoirement, rendre des services à des organismes extérieurs dans la mesure où ceci ne remettrait pas en cause le statut fiscal des prestations du Groupement à ses membres ;
- d'une manière générale effectuer toutes les opérations financières, civiles, commerciales, mobilières et immobilières se rapportant directement ou indirectement à l'objet précité, mettre en œuvre tous les moyens propres à faciliter ou à développer l'activité économique de ses membres, à améliorer ou à accroître les résultats de leur activité. »

Les activités très étendues du GIE Adis ne respectent pas l'obligation du caractère auxiliaire de tout GIE par rapport aux prérogatives de ses membres [article L. 251-1 du code de commerce].

En réponse aux observations provisoires, le GIE estime que son caractère auxiliaire découle du fait qu'il n'a aucune activité propre, qu'il exécute uniquement des prestations pour ses membres et qu'il n'est lui-même propriétaire d'aucun bien immobilier. L'Agence rappelle que le caractère auxiliaire ou non de l'activité du GIE s'analyse au regard de l'activité des membres qui en bénéficient, et non au regard du régime de propriété des biens ou de la présence de tiers bénéficiaires qui ne soient pas membres du GIE. Or, au cas d'espèce, il n'est pas contesté qu'en dehors des activités de gardiennage et de maintenance, l'intégralité de l'activité des sociétés du groupe Adis est réalisée par le GIE qui, au surplus, emploie la totalité du personnel y afférent. L'organisation actuelle n'est donc pas conforme aux dispositions de l'article L. 251-1 du code de commerce, ce qui expose le GIE à un risque juridique.,

3.2 MEMBRES, CLIENTS ET BENEFICIAIRES

Les bénéficiaires des services du GIE Adis sont principalement la SA d'HLM Adis et à un degré moindre la SCP d'HLM Logicoop. Pour la dernière année étudiée (2013), la répartition des prestations fournies par le GIE pour ses membres était la suivante :

Société	SA d'HLM Adis	SCP d'HLM Logicoop	SCP d'HLM du Vivarais	SCP d'HLM FRP	Sacicap Procivis Vivarais	Total
Pourcentage	74,7 %	16,6 %	7,0 %	1,1 %	0,6 %	100 %

3.3 ADMINISTRATION DU GIE

Le GIE est constitué sans capital. Il est administré par un membre ou non du groupement nommé par l'assemblée générale pour une durée de six années au plus. La SCP d'HLM Logicoop, représentée par M. Michel Juhel, est l'actuel administrateur du GIE. Son mandat a été renouvelé pour six ans par l'assemblée générale de juin 2011. M. Michel Juhel est par ailleurs président directeur général des SCP d'HLM Logicoop et Le foyer romanais et péageois.

Le fait que la gouvernance du groupement soit assurée par un administrateur unique ne garantissait pas les intérêts de chacun des membres. Dans sa réponse au rapport provisoire, le GIE s'engage à modifier ses statuts pour préciser qu'il sera désormais dirigé par un conseil d'administration composé de représentants de ses membres, ce qui répond pleinement à l'observation de l'Agence. Cela devra permettre à chacun de ses membres d'exercer sur le groupement un contrôle de même nature que celui qu'il exerce sur ses propres services.

Le mandat du contrôleur de gestion a été renouvelé pour six ans par l'assemblée générale de juin 2011.

Les fonctions d'administrateur et de contrôleur de gestion sont exercées à titre bénévole.

Conformément au contrat constitutif, l'assemblée générale se réunit au moins une fois l'an. Chaque membre dispose d'une voix en assemblée générale quelle que soit sa participation aux frais de fonctionnement du groupement (article 16 du contrat constitutif).

Concrètement, l'assemblée générale ordinaire approuve le rapport de gestion et les rapports du contrôleur de gestion et du commissaire aux comptes, approuve les comptes, donne quitus à l'administrateur et fixe le montant du budget de l'année en cours.

3.4 FONCTIONNEMENT DU GIE

3.4.1 Direction

M. Nicolas Calvier est directeur du GIE depuis sa création.

3.4.2 Personnel

Le GIE est l'employeur de la majorité du personnel du groupe. En 2013, l'effectif salarié est de 93,7 en équivalents temps plein (ETP). Les personnels sont actuellement sous le régime de la convention collective des crédits immobiliers et vont passer à celle des entreprises sociales pour l'habitat (ESH) en 2015.

Parmi l'ensemble du personnel, 71 salariés ont une activité consacrée à 80 % ou plus à une seule des sociétés membres du GIE, dont 63 pour la SA d'HLM Adis. Pour respecter le caractère auxiliaire du GIE, le personnel travaillant exclusivement pour la SA devrait être salarié de cette société.

3.4.3 Clés de répartition

Le GIE est locataire de l'ensemble des locaux de la société. Celui d'Aubenas lui est loué par la SA d'HLM Adis et celui de Romans-sur-Isère par la SCP d'HLM Logicoop.

Les clés de répartition des charges du GIE sont exposées chaque année dans le rapport de gestion présenté à l'assemblée générale

Différents coefficients sont définis :

- pour refacturer les charges de personnel, les charges sociales, les impôts sur salaires et les charges diverses de fonctionnement, les clés de répartition sont calculées au prorata du temps passé dans chaque société par chaque salarié grâce aux fiches de temps qu'il remplit. Elles sont actualisées chaque trimestre ;
- pour le bâtiment d'Aubenas (cf. § 2.6), les clés de répartition immobilières sont calculées au prorata de la surface occupée par chaque société et elles servent à refacturer les charges diverses afférentes à l'ensemble de l'immeuble ;
- pour le bâtiment de Romans (cf. § 2.6), les clés de répartition sont calculées au prorata du temps passé dans chaque société pour chaque salarié affecté à Romans ou qui se déplace sur ce site.

Certaines facturations sont établies au coût réel : machine à affranchir, assurance responsabilité civile, etc.

Le dispositif de répartition des charges respecte bien la réalité des prestations effectuées pour ses différents membres.

4. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

4.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La comptabilité du GIE est tenue selon les dispositions du plan comptable général (PCG). Les comptes annuels sont certifiés conformes et sincères aux règles en usage par le commissariat aux comptes dont les modalités et désignation n'appellent pas d'observation.

Un sondage a été réalisé sur les factures acquittées en 2013 sur plusieurs comptes de charges. Il n'appelle pas d'observation particulière.

4.2 ANALYSE FINANCIERE

Groupement de moyens au service des sociétés du groupe Adis, le GIE n'a pas pour but de réaliser des bénéfices. L'ensemble de ses dépenses fait l'objet d'une refacturation aux membres du groupe Adis à l'euro près sur la base de clés de répartition étudiées au paragraphe 3.4.3.

4.2.1 Analyse de l'exploitation

L'analyse des comptes fait apparaître les éléments d'autofinancement suivants :

Composantes du résultat (en k€)	2009	2010	2011	2012	2013
Chiffre d'affaires	5 594	4 532	5 584	6 246	6 234
Capacité d'autofinancement	68	79	125	94	69
Capacité d'autofinancement/Chiffre d'affaires en %	1,6 %	1,7 %	2,2%	1,5 %	1,1 %

La capacité d'autofinancement correspond à la couverture des dotations aux amortissements pratiquées par le GIE Adis sur les immobilisations mises à la disposition des sociétés adhérentes, lesquelles versent en retour une redevance spécifique dont le montant est imputé en frais généraux dans leur comptabilité propre.

Les soldes intermédiaires de gestion constituent les paliers dans la formation du résultat net de l'exercice.

Composantes du résultat (en k€)	2009	2010	2011	2012	2013
Marge brute totale : Refacturation aux adhérents	4 197	4 532	5 594	6 246	6 234
Subventions d'exploitation (+)	0	0	3	3	5
Achats Frais généraux (-)	792	980	1 130	1 402	1 415
Coûts salariaux ⁷ (-)	3 345	3 500	4 350	4 757	4 761
Excédent brut d'exploitation	60	52	117	90	63
Transferts de charges de gestion (+)	10	28	13	5	4
Dotations aux amortissements et aux provisions (-)	68	79	125	94	69
Résultat d'exploitation	0,9	1,5	5,1	0,07	- 0,9
Résultat courant	0,9	1,5	5,1	0,07	- 0,9
Résultat de l'exercice	0	0	0	0	0

4.2.1.1 Les produits

Les produits issus de la refacturation des charges à répartir, qui donnent lieu à la perception de redevances ont progressé de 48,5 % en cinq ans. La répartition des redevances par nature de charges entre les différents membres du groupe et leur évolution sont présentées en annexe. En 2011, 2012 et 2013, les produits ont été complétés par des subventions d'exploitation reçues au titre de boni automobiles (4,8 k€ entre 2011 et 2013) et de l'Agefiph⁸ (6 k€ en 2012 et 2013).

4.2.1.2 Les charges

Les charges de structure ont augmenté de 49,3 % en cinq ans passant de 4 137 k€ en 2009 à 6 176 k€ en 2013. Cette évolution plus forte que celle des produits a conduit au déficit du résultat d'exploitation 2013 (- 859 k€). Ces charges sont constituées des coûts salariaux et des frais généraux.

- Les charges salariales

L'augmentation des coûts salariaux a atteint + 42,3 %, ce que le groupement justifie par les recrutements intervenus entre 2010 et 2012 pour renforcer ses compétences en matière de développement, de gestion financière et de ressources humaines et ainsi mieux répondre aux enjeux des structures adhérentes. A cela s'est ajoutée l'augmentation des rémunérations de certains cadres et agents de maîtrise dans le cadre de leur évolution de carrière.

⁷ c/64 + c/621 personnel extérieur au GIE + c/631 et c/633 impôts et taxes sur rémunérations

⁸ Association chargée de gérer le fonds de développement pour l'insertion professionnelles des personnes handicapées

Fin 2013, la masse salariale est jugée stabilisée et ne devrait plus augmenter au-delà de l'évolution strictement réglementaire. Une enveloppe est prévue pour faire face en 2015 au changement de convention collective de rattachement⁹ de ses personnels. Le recours plus important au personnel extérieur à la société (C/621), intégré aux charges de personnel dans cette analyse, contribue également à surenchérir la masse salariale. L'année 2013 marque une stabilisation de ce poste (+0,08 % par rapport à 2012).

- Les frais généraux

Ces frais ont augmenté de 78,7 % en passant de 792 k€ à 1 415 k€. Cette évolution s'explique par l'accroissement très fort de certains postes de charges. En premier lieu, les locations immobilières sont passées de 146 k€ en 2009 à 610 k€ en 2013, du fait de la prise à bail des immeubles des sièges sociaux d'Aubenas et Romans. L'entretien courant et matériel a augmenté de + 177 k€ et les frais de publicité (C/623) ont enregistré une hausse de + 42,7 %.

4.2.2 Structure financière

La structure du bilan est caractéristique d'un organisme dont les activités ne sont pas patrimoniales.

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Capitaux propres (+)	0	0	0	0	0
Ressources stables (+)	0	0	0	0	0
Actif immobilisé net (-)	413	484	599	502	410
Fonds de Roulement Net Global	- 413	- 484	- 599	- 502	- 410
<i>En nombre de mois de dépenses mensuelles moyennes</i>	<i>-1,2</i>	<i>- 1,3</i>	<i>- 1,3</i>	<i>- 1,0</i>	<i>- 0,8</i>
Créances d'exploitation (+)	901	1 009	994	1 064	1 137
<i>dont membres du groupe</i>	<i>794</i>	<i>918</i>	<i>952</i>	<i>1 009</i>	<i>1 078</i>
Dettes d'exploitation (-)	1 322	1 498	1 612	1 590	1 579
<i>dont membres du groupe</i>	<i>414</i>	<i>471</i>	<i>553</i>	<i>648</i>	<i>610</i>
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	- 421	- 490	- 618	- 526	- 443
Trésorerie nette (+)	8	6	19	24	32
<i>En nombre de mois de dépenses mensuelles moyennes</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,1</i>

4.2.2.1 Fonds de roulement net global (FRNG)

Le GIE ne dispose pas de ressources propres permanentes. Les emplois stables sont composés d'immobilisations incorporelles (logiciels) et corporelles (mobiliers & équipements informatiques), dont les durées d'amortissement sont réduites (trois à cinq ans) de par leur nature, et d'immobilisations financières dont l'essentiel est constitué de prêts au personnel (C/2743) qui s'inscrivent sur le registre social.

Pour mémoire, l'organisme a consenti sept prêts « Auto » sur cinq ans au taux de 4,5 % sur 60 mois pour l'acquisition de véhicules automobiles nécessaires à des trajets domicile/travail et douze prêts pour l'acquisition de résidences principales au taux du livret A majoré de 0,25 %, remboursables sur quinze ans. Le capital restant dû au 31 décembre 2013 s'élève à 151,7 k€ et le dernier prêt consenti se termine en 2026. Cette pratique qui était irrégulière au regard des dispositions du code monétaire et financier est désormais révolue.

Le fonds de roulement net global négatif fluctue autour d'une valeur moyenne de - 481 k€. Il traduit de manière permanente une situation à flux tendu (- 0,8 mois de dépenses moyennes en 2013).

⁹ Convention collective des personnels des sociétés anonymes et fondations HLM en lieu et place de celle des crédits immobiliers

Le cycle d'exploitation dégage régulièrement des ressources à court terme qui proviennent pour l'essentiel du décalage dans le temps entre les appels de fonds et le règlement des charges.

4.2.2.2 Trésorerie

La trésorerie nette a progressé légèrement, à un niveau toutefois très modeste (32 k€ en 2013 contre 4 k€ en 2009).

5. CONCLUSION GENERALE


Le groupe Adis est constitué d'une Sacicap, d'une SA d'HLM, de trois SCP d'HLM et d'un GIE. Il intervient principalement dans les départements de l'Ardèche et de la Drôme. Ses différentes sociétés disposent de procédures communes et ont obtenu la certification qualité Iso 9001. Elles se partagent les mêmes locaux et ont le même directeur général ou directeur général délégué qui est également directeur salarié et directeur financier du GIE et exerce ses mandats sociaux à titre gratuit. A l'exception des personnels de maintenance et de proximité de la SA d'HLM et pour partie de son temps d'un agent affecté à la Sacicap, représentant 45,6 ETP fin 2013, le personnel restant du groupe, soit 93,7 ETP fin 2013, est employé par le GIE, qui facture leur mise à disposition au prorata du temps passé, et est intégré dans une organisation unique.

Les membres du GIE sont les sociétés du groupe Adis. En plus de sa fonction d'employeur, le GIE assure pour ses membres des prestations dans les domaines de l'informatique, des gestions patrimoniale et financière. L'étendue des activités réalisées par le GIE Adis pour ses membres ne respecte pas le caractère auxiliaire qui doit être le sien prévu à l'article L. 251-1 du code de commerce.

Ses principaux bénéficiaires sont la SA d'HLM Adis et à un degré moindre la SCP d'HLM Logicoop, sociétés les plus actives du groupe. Son dispositif de répartition des charges respecte bien la réalité des prestations effectuées pour ses différents membres.

Le GIE ne réalise pas de bénéfice. Il couvre l'ensemble de ses charges nettes par le produit des cotisations de ses adhérents. Un léger déficit de son résultat d'exploitation a toutefois été constaté en 2013, suite à une forte augmentation de sa masse salariale qui est aujourd'hui stabilisée. Sa structure financière, caractéristique d'un organisme dont les activités ne sont pas patrimoniales, est saine et lui permet de satisfaire aux exigences de son fonctionnement. Sa trésorerie très modeste satisfait à ses besoins de liquidité.

Le directeur général,


Pascal Martin-Gousset.

RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-050

GIE ADIS – ARDECHE

LISTE DES ANNEXES

ANNEXES AU RAPPORT

- 1) Tableau de synthèse des membres du groupe Adis
- 2) Organigramme capitalistique du groupe Adis.

- 7) Sigles utilisés.

RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-050
GIE ADIS – ARDECHE

ANNEXES AU RAPPORT

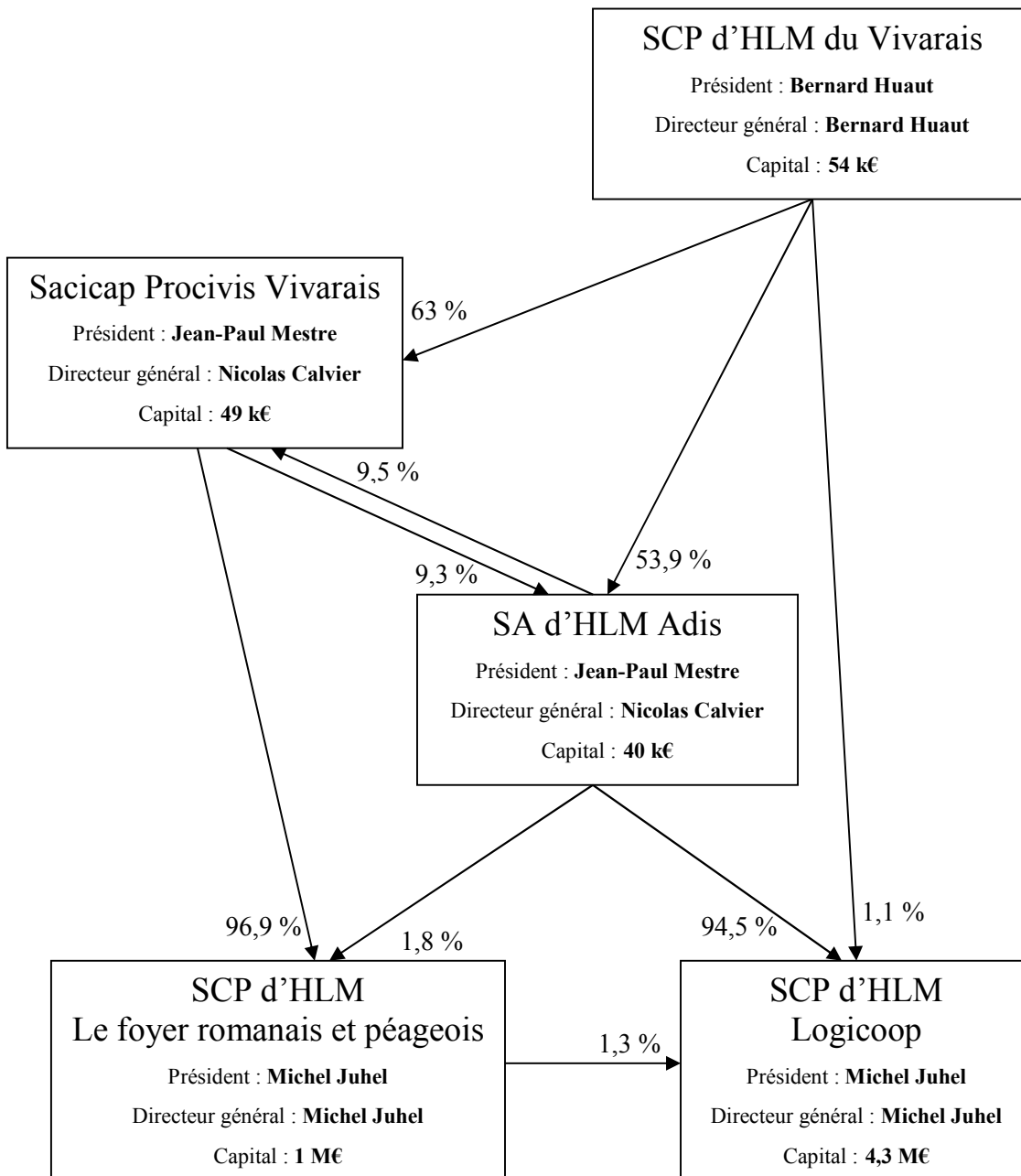
GROUPE ADIS

Le groupe est constitué de 5 sociétés et d'un GIE de 5 membres :

Nom commercial	Hors champ contrôle 2014					
	GIE Adis	SA d'HLM Adis	SCP d'HLM du Vivarais	SCP d'HLM Logicoop	SCP d'HLM Le foyer romainais et péageois	Sacicap Proquivis Vivarais
Date imt. RCS	1/7/1999	16/2/1962	7/1/1957	12/9/1975	8/12/1958	24/9/1957
Date d'entrée dans le groupe	1/7/1999 (création du GIE)	1/7/1999	1/7/1999	1/1/2001	1/1/2001	1/7/1999
Adresse	26, allée de la Guinguette 07200 Aubenas	26, allée de la Guinguette 07200 Aubenas	26, allée de la Guinguette 07200 Aubenas	8, boulevard Marx Dormoy 26100 Romans-sur-Isère	8, boulevard Marx Dormoy 26100 Romans-sur-Isère	26, allée de la Guinguette 07200 Aubenas
Président du CA		Jean-Paul Mestre	Bernard Huaut	Michel Juhel	Michel Juhel	Jean-Paul Mestre
Directeur général		Nicolas Calvier (+ dir financier)	Bernard Huaut	Michel Juhel	Michel Juhel	Nicolas Calvier
DG délégué			Nicolas Calvier	Nicolas Calvier	Nicolas Calvier	
Directeur	Nicolas Calvier					
Contrôleur gestion	Alain Giraud					
Administrateur	Logicoop (rep. par Michel Juhel)					
Activités	Fourniture de services aux 5 membres	Locatif (5 704 logts) Accession à la propriété (promotion groupée) Lotissements	Accession à la propriété (promotion groupée et CCMI) Lotissements	Accession à la propriété (promotion groupée et CCMI) Lotissements Syndic Activité prêteur résiduelle	Reprise d'activité en accession groupée : 1 opération livrée en 2013 Activité prêteur terminée en 2006	Utilisation du dividende social
Personnel salarié en propre (ETP¹ en 2013)	93,7	45,5 (gardiens, employés d'immeuble et ouvriers de la régie)	Pas de personnel ni moyens généraux	Pas de personnel ni moyens généraux	Pas de personnel ni moyens généraux	1 employée à 11,5 % de son temps Pas d'autre personnel ni moyens généraux
Personnel du GIE ayant travaillé pour la société en 2013 (en ETP)		70	6,5	15,6	1	0,6
Total personnel travaillant en 2013 pour la société (en ETP)		115,5	6,5	15,6	1	0,7

¹ Equivalents temps plein

ORGANIGRAMME DU GROUPE ADIS



SIGLES UTILISES

Sigle		Sigle	
AAH	Allocation pour Adultes Handicapés	ORU	Opération de Renouvellement Urbain
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	PALULOS	Prime à l'amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale
APL	Aide Personnalisée au Logement	PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
ASLL	Accompagnement Social Lié au Logement	PLATS	Prêt Locatif Aidé Très Social
CAL	Commission d'Attribution des Logements	PLI	Prêt Locatif Intermédiaire
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation	PLR	Programme à Loyer Réduit
CGLLS	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social	PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale	PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
CMP	Code des Marchés Publics	PSR	Programmes Sociaux de Relogement
CUS	Conventions d'Utilité Sociale	RHI	Résorption de l'Habitat Insalubre
DALO	Droit Au Logement Opposable	RMI	Revenu Minimum d'Insertion
DTA	Dossier technique d'amiante	SA d'HLM	Société Anonyme d'HLM
FRNG	Fonds de Roulement Net Global	SCI	Société Civile Immobilière
FSL	Fonds de Solidarité Logement	SCLA	Société Coopérative de Location Attribution
GIE	Groupement d'Intérêt Économique	SCP	Société Coopérative de Production
GPV	Grand Projet de Ville	SEM	Société anonyme d'Economie Mixte
HBM	Habitation à Bon Marché	SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)
HLM	Habitation à Loyer Modéré	TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
HLMO	Habitation à Loyer Modéré Ordinaire	USH	Union sociale pour l'Habitat (union des différentes fédérations d'organismes d'HLM)
MOUS	Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale	VEFA	Vente en État Futur d'Achèvement
OPH	Office Public de l'Habitat	ZUS	Zone Urbaine Sensible