

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2014-051 Octobre 2016

Société coopérative de production d'HLM du Vivarais

Aubenas (07)

Rapport définitif de contrôle

N°2014-051 Octobre 2016

Société coopérative de production

d'HLM du Vivarais

Aubenas (07)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2014-051

SCP D’HLM DU VIVARAIS – 07

Président directeur Général : M. Bernard Huaut
 Directeur général délégué : M. Nicolas Calvier
 Adresse : 26 Allée de la Guinguette 07205 Aubenas Cedex

Indicateurs 2013	Organisme
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	5,7 mois
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	- 3,7 %

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				
Locataires dont les ressources sont :				(1)
< 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				
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)				(3)
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**
- Capacités de maîtrise d'ouvrage du groupe
 - Caractère social des opérations
- Points faibles**
- Complexité de l'organisation du groupe
 - Manque d'adaptation de la production aux besoins
 - Diminution des ventes à un niveau largement inférieur au seuil d'équilibre
 - Coûts de gestion élevés
- Irrégularités**
- Absence d'information sur le montant de la rémunération du directeur général délégué
 - Absence de vérification de l'éligibilité des territoires pour les ventes aux investisseurs

Précédent rapport de contrôle : 2003-052 de septembre 2004
Contrôle effectué du 10 juin 2014 au 19 juin 2015
Diffusion du rapport définitif :

RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-051 SCP D’HLM DU VIVARAIS – 07

SOMMAIRE

1.	Préambule	3
2.	Présentation générale du groupe Adis.....	3
2.1	Membres du groupe et gouvernance.....	3
2.2	Territoire d’intervention et contexte économique.....	4
2.3	Groupement d’intérêt économique.....	4
2.4	Rôle de chaque société HLM du groupe.....	5
2.5	Personnel du groupe.....	6
2.6	Organisation du groupe.....	7
2.7	Conclusion de la présentation du groupe Adis.....	7
3.	Présentation générale de l’organisme et de son contexte	8
3.1	Gouvernance et management.....	8
3.1.1	Gouvernance.....	8
3.1.2	Organisation et management.....	8
3.1.3	Filiales et participations.....	9
3.2	Conclusion.....	9
4.	Activités.....	10
4.1	Accession à la propriété.....	10
4.1.1	Accession en groupé avec contrat de Vefa.....	11
4.1.2	Construction et vente de maisons en CCMI.....	11
4.2	Aménagement et vente de terrains en lots.....	11
4.3	Conclusion.....	12
5.	Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	12
5.1	Tenue de la comptabilité.....	12
5.2	Analyse financière.....	13
5.2.1	Niveaux du chiffre d’affaires et de l’autofinancement.....	13
5.2.2	Analyse des éléments constitutifs de la capacité d’autofinancement.....	14
5.2.3	Analyse de la structure financière.....	16
5.3	Analyse prévisionnelle.....	17

5.4	Conclusion sur la solidité financière	18
6.	Conclusion générale	19
	Liste des annexes	21
	Annexes au rapport.....	21

1. PREAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de la société coopérative de production (SCP) d'HLM du Vivarais 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'efficience 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 (rapport n° 2003-052 de septembre 2004) avait notamment relevé l'absence de fixation de la rémunération de son directeur général délégué par le conseil d'administration (CA), l'inadaptation de sa stratégie de promotion en secteur diffus, la nécessité de connaissance des ressources de tous ses acquéreurs et la fragilité de sa situation financière résultant de la faiblesse de son chiffre d'affaires. Ce rapport a été présenté le 1^{er} octobre 2004 au conseil d'administration de la société.

Le présent contrôle a été réalisé concomitamment avec celui du GIE Adis (rapport n° 2014-050) et ceux des trois autres sociétés HLM du groupe, la SA Adis (rapport n° 2014-049), la SCP Logicoop (rapport n° 2014-052) et la SCP Le foyer romanais et péageois (rapport n° 2014-088).

La société a fait l'objet en 2014 d'une révision coopérative réalisée par l'Arecoop¹. Le rapport de juillet 2014 relève en points forts le soutien financier de la SA d'HLM Adis, la faible concurrence sur le marché local ainsi que les procédures en vigueur et la démarche qualité conduite par le groupe Adis. Il appelle la vigilance de la société sur la fragilité de sa structure financière, l'inadaptation de l'accession en groupé avec la demande locale, la réduction de sa clientèle potentielle résultant de sa réticence à développer sa production en PSLA², le besoin de consolider ses taux de marge brute en CCMI³, et sa communication sous la marque Adis au détriment de son identité comme coopérative.

2. PRESENTATION GENERALE DU GROUPE ADIS

2.1 MEMBRES DU GROUPE ET GOUVERNANCE

Le groupe ADIS est constitué d'une Sacicap⁴ (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) :

¹ Association pour la révision, l'assistance et la garantie des sociétés coopératives

² Prêt social de location accession

³ Contrat de construction de maison individuelle

⁴ Société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété

- 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 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 qui est son employeur. Aucune rémunération ne lui est versée pour l’exercice de ses mandats sociaux.

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 Ardèche⁵.

	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 neufs⁶ 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 Procivis 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 groupe⁷, 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 Procivis

⁵ Source Insee (Institut national de la statistique et des études économiques)

⁶ ECLN : enquête sur la commercialisation des logements neufs (Medde – Service de l’observation et des statistiques – Dreal Rhône-Alpes)

⁷ y compris M. Nicolas Calvier en sa qualité de directeur général de la SA et directeur général délégué des SCP

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 RÔLE DE CHAQUE SOCIÉTÉ 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 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 Vefa⁸, 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.

Lorsqu'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.

Toutes les ventes des sociétés du groupe à des particuliers destinant le logement à leur résidence principale comprennent les garanties de rachat et de relogement définies à l'article R. 443-2 du CCH. Par convention, la SA d'HLM Adis assure la mise en œuvre de la garantie de relogement. Ces garanties n'ont à ce jour jamais été mises en œuvre.

Une assurance revente non obligatoire est proposée systématiquement pour couvrir l'éventuelle perte liée à la revente du logement. Elle est prise en charge par la coopérative en accession groupée et mise à la charge de l'acquéreur en CCMI.

L'accompagnement de l'accédant à la propriété se traduit par des livrets et notices d'information expliquant les différentes étapes précédant leur nouveau statut de propriétaire. Des enquêtes de satisfaction sont réalisées à la livraison et un an après.

⁸ Vente en état futur d'achèvement

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.

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 ⁹ 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.

⁹ 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 Procvivis 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 une publication d'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).

2.7 CONCLUSION DE LA PRESENTATION DU GROUPE ADIS

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. Celui-ci est directeur et directeur financier du GIE qui est son employeur. Il exerce ses mandats sociaux à titre gratuit. Tout le personnel du groupe est employé par le GIE, qui en facture la mise à disposition au prorata du temps passé à l'exception des personnels de maintenance et de proximité de la SA d'HLM ainsi que, pour partie de son temps, d'un agent de la Sacicap.

Au sein du groupe, la SCP d'HLM du Vivarais est chargée, avec d'autres sociétés, des activités d'accèsion groupée à la propriété et de lotissement en Ardèche et des contrats de construction de maisons individuelles dans l'ensemble du territoire. Elle a fait appel en 2013 à des salariés du GIE à hauteur de 6,5 équivalents temps plein.

3. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE

3.1 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

3.1.1 Gouvernance

Au 31 décembre 2013, le capital variable de la SCP d'HLM du Vivarais s'élève à 54 412 €. Il est détenu par 276 actionnaires. La répartition des collèges d'actionnaires est la suivante :

Collège	Nombre d'actionnaires	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote
A : utilisateurs et salariés	154	154	4,3 %	64,9 %
B : associés non utilisateurs	120	3 374	94,6 %	34,7 %
C : organismes HLM ou à statut coopératif : Caisse d'Epargne, Banque populaire	2	40	1,1 %	0,4 %
Total	276	3 568	100 %	100 %

A la dernière assemblée générale de juin 2014, 57 associés sur 292 étaient présents ou représentés dont 34 appartenaient au collège A, 22 au collège B et 1 au collège C.

Le conseil d'administration est composé de 11 membres. Il se réunit quatre fois par an. La présence effective des administrateurs est bonne (69 % de présence moyenne sur la période 2011-2013), en dehors d'un administrateur qui n'a assisté à aucune des 12 réunions tenues.

M. Bernard Huaut est président directeur général de la société depuis 1998. Il a été réélu président pour trois ans en dernier lieu par le CA du 21 juin 2013. Il a été nommé directeur général pour cinq ans par le CA du 22 juin 2012. Aucune rémunération ne lui est versée pour l'exercice de ce mandat.

Les statuts ont été mis à jour lors de l'assemblée générale extraordinaire du 27 juin 2014 selon les recommandations émises par l'Arecoop dans son rapport.

3.1.2 Organisation et management

Le directeur général délégué de la SCP d'HLM du Vivarais est M. Nicolas Calvier depuis janvier 2001. Son mandat social a été renouvelé pour cinq ans par le CA en 2012. Il est exercé à titre gratuit.

Comme tous les salariés du GIE, M. Nicolas Calvier établit chaque trimestre une fiche où il répartit son temps passé par société et par activité. Une fois compilées, ces fiches permettent d'arrêter la facturation des coûts du GIE aux différentes sociétés du groupe, au nombre desquelles la SCP. Cette facturation est globale et ne permet pas d'identifier le coût total pour la société de la mise à disposition de son directeur général délégué par le GIE. Suivant les procédures actuelles, le CA de la SCP du Vivarais n'a communication ni du montant de la rémunération de son directeur général qui a

fait l'objet d'une refacturation à la SCP, ni du montant total de la rémunération perçue par son directeur général délégué au titre de son contrat de travail de directeur financier conclu avec le GIE.

Or, en vertu de l'article L. 225-38 du code de commerce relatif aux conventions réglementées, toute convention intervenant entre la société et son directeur général délégué doit être soumise à l'autorisation préalable du CA afin de justifier de l'intérêt de la convention pour la société et de préciser les conditions financières qui y sont attachées. Le respect de cette disposition nécessite la communication annuelle au CA du coût total de la rémunération perçue par son directeur général délégué, avantages en nature et frais de déplacements inclus, ainsi que le montant mis à la charge de la société au titre de la mise à disposition.

En réponse aux observations provisoires, la société confirme que le mandat social de son DG est exercé à titre gratuit et que le CA est informé annuellement du montant global refacturé par le GIE ; l'Agence confirme que cette information ne saurait toutefois satisfaire aux obligations opposables à l'organisme dès lors qu'elle ne permet pas au CA d'être informé du coût total de la mise à disposition de son directeur général délégué d'une part, et du montant total de la rémunération tirée du contrat de travail de directeur financier qu'il a conclu avec le GIE d'autre part.

La société n'emploie aucun personnel directement. Elle fait appel uniquement à du personnel mis à sa disposition par le GIE Adis. En 2013, cet effectif a représenté 6,53 équivalents temps plein.

La convention d'utilité sociale (Cus) « accession » de la société a été signée en 2011. Aucune collectivité locale n'a été associée à son élaboration. Deux indicateurs de performance y ont été fixés pour les ventes à personne physique acquérant un logement à titre de résidence principale (en Vefa et CCMI) :

- un objectif minimal de signature de 10 % des contrats par an avec des ménages dont les revenus n'excèdent pas les plafonds Plus¹⁰ ;
- des clauses de garantie de rachat du logement et de relogement pour l'ensemble des contrats signés.

3.1.3 Filiales et participations

La SCP d'HLM du Vivarais est de fait la tête de réseau du groupe Adis (cf. § 2.1). Elle a réduit de 411 k€ sa participation directe au capital de Logicoop en 2012.

3.2 CONCLUSION

La SCP d'HLM du Vivarais est la tête de réseau du groupe Adis. Son capital est principalement détenu par le collège des associés non utilisateurs qui partage la quasi-totalité des droits de vote avec le collège des utilisateurs et salariés. Son conseil d'administration doit être informé chaque année, au titre des conventions réglementées, du montant de la rémunération perçue par son directeur général délégué au titre de son contrat de travail, ainsi que de la quote-part qui a fait l'objet d'une refacturation à la SCP d'HLM du Vivarais.

¹⁰ Prêt locatif à usage social

4. ACTIVITES

4.1 ACCESSION A LA PROPRIETE

La SCP d'HLM du Vivarais intervient uniquement en Ardèche en Vefa groupé et dans les deux départements en maisons individuelles. La part de l'activité de construction et vente de maisons individuelles en CCMI est encore prépondérante sur la période. Au cours des années 2011 à 2013, la société a fait signer 70 contrats préliminaires à des particuliers, soit 23 par an en moyenne, dont 80 % en CCMI et 20 % en Vefa groupé. L'engagement rapide d'une réflexion sur l'adaptation de sa production au marché local, avec notamment un éventuel développement du PSLA, comme le lui suggère le dernier rapport de l'Arecoop, est nécessaire au regard de la faiblesse de son chiffre d'affaires.

La société propose ses logements en priorité à des ménages destinant le bien à leur résidence principale et dont les ressources sont conformes au cadre légal du service d'intérêt économique général (Sieg) des organismes HLM (art. L. 411-2 du CCH)¹¹. Pour compléter la commercialisation de ses programmes, elle ne s'interdit toutefois pas d'en vendre à des ménages dont les ressources sont supérieures au plafond réglementaire ou refusant de fournir leur avis d'imposition, ainsi qu'à des investisseurs.

Ces ventes qui se situent en dehors du champ du service d'intérêt économique général des organismes HLM sont bien identifiées et la société s'acquitte de l'impôt sur les sociétés auquel elles sont soumises. L'attention de la société est appelée sur la nécessité de les limiter fortement au regard de sa mission d'intérêt général en tant qu'organisme d'HLM.

Les ventes aux investisseurs ne sont autorisées pour les organismes d'HLM que dans les conditions encadrées des dispositifs d'incitation à l'investissement locatif (cf. article R.443-34 du CCH), actuellement ciblés notamment sur les zones tendues. Or l'Ancols a constaté que 5 de ces ventes (1 en Vefa et 4 en CCMI) ont été effectuées à des investisseurs dans des communes non concernées par les dispositifs d'incitation à l'investissement locatif encadrés par l'article 31 du code général des impôts.

En réponse aux observations provisoires, la société confirme que, compte tenu du contexte économique difficile, elle a bien procédé à ces ventes irrégulières. Elle indique par ailleurs que, si elle inclut dans ses contrats de réservation une clause rappelant le cadre obligatoire des investissements locatifs, elle ne s'est pas préalablement assurée, dans le cas cité ci-avant, de l'éligibilité du territoire concerné.

L'Agence rappelle que le caractère détendu du marché ne saurait exonérer la société du respect de la réglementation. En particulier, il appartient aux dirigeants de mettre un terme à ces pratiques irrégulières et de s'assurer notamment que les ventes aux investisseurs entrent bien dans le cadre des dispositions réglementaires. Le non-respect répété de cette obligation est susceptible de

¹¹ Font partie du service d'intérêt économique général des organismes HLM les opérations d'accession à la propriété destinées à des personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds du PLS (prêt locatif social) majoré de 11 % (dit « PLS accession ») et, dans la limite de 25 % des ventes, les opérations destinées à des personnes de revenus intermédiaires (ressources comprises entre « PLS accession » et « PLI accession » - Prêt locatif intermédiaire majoré de 11 %), lorsque l'ensemble des opérations bénéficient de la « sécurisation HLM » (garanties de rachat et de relogement).

donner lieu à une sanction administrative sur proposition de l'Agence en vertu de l'article L. 342-12 du CCH.

4.1.1 Accession en groupé avec contrat de Vefa

Les prix de vente des deux opérations vendues par la société ont été légèrement inférieurs aux plafonds réglementaires (art. R. 443-34 du CCH et arrêté du 3 mai 2002) :

Année de mise en vente	Nom opération	Commune	Nbre logts	Prix de vente moyen au m ² utile	Prix de vente maximum	Ecart
2009	Les portes de la Guinguette	Aubenas (07)	10	2 243	2 303	2,6 %
2012	Les jardins d'Herria	Aubenas (07)	29	2 407	2 428	0,9 %

Les ressources des 14 ménages signataires de contrats préliminaires sur la période 2011-2013 se répartissent de la manière suivante par rapport aux différents plafonds de ressources :

Ressources	< plafond Plus	< plafond PLS accession	< plafond PLI accession	> plafond PLI accession	Avis d'imposition non fourni ou investisseur	Total
Nombre	7	9	10	1	3	14
%	50 %	64 %	71 %	7 %	21 %	100 %

L'objectif de la Cus est largement rempli, avec 50 % des contrats signés avec des ménages aux revenus inférieurs au plafond Plus.

Sur cet échantillon, 28 % des contrats ont été signés en dehors du champ du service d'intérêt économique général des organismes HLM défini à l'article L. 411-2 du CCH.

4.1.2 Construction et vente de maisons en CCMi

La société dispose d'un catalogue de plans de modèles types de maison, mais peut aussi adapter ces plans ou faire du sur mesure à la demande du client. Si celui-ci dispose d'un terrain, la société se charge de l'implantation de la maison sur ce terrain. Sinon, la société lui propose l'achat d'un terrain dans l'un des lotissements du groupe ou parmi des terrains isolés en sa possession.

Les ressources des 56 ménages signataires de contrats préliminaires sur la période 2011-2013 se répartissent de la manière suivante par rapport aux différents plafonds de ressources :

Ressources	< plafond Plus	< plafond PLS accession	< plafond PLI accession	> plafond PLI accession	Avis d'imposition non fourni ou investisseur	Total
Nombre	26	34	34	9	13	56
%	46 %	61 %	61 %	16 %	23 %	100 %

L'objectif de la Cus est largement rempli, avec 46 % des contrats signés avec des ménages aux revenus inférieurs au plafond Plus.

Sur cet échantillon, 39 % des contrats ont été signés en dehors du champ du service d'intérêt économique général des organismes HLM défini à l'article L. 411-2 du CCH.

4.2 AMENAGEMENT ET VENTE DE TERRAINS EN LOTS

La société intervient en Ardèche. Elle a vendu 12 lots viabilisés au cours des cinq dernières années (dont 10 en 2012), soit en moyenne 2,4 lots par an.

4.3 CONCLUSION

La SCP d'HLM du Vivarais a eu sur la période 2011-2013 une activité limitée de promotion, avec une seule opération de 29 logements en accession groupée à Aubenas et 56 contrats préliminaires de maison individuelle. Le rôle social de ses opérations est avéré avec 50 % en accession groupée et 46 % en maison individuelle d'acquéreurs disposant de ressources inférieures aux plafonds Plus. 28 % de ses contrats en Vefa et 39 % en CCMI ont toutefois été signés en dehors du champ du service d'intérêt économique général des organismes HLM.

La société doit s'assurer que ses ventes aux investisseurs entrent dans les dispositions réglementaires prévues par l'article 31 du code général des impôts. Plus globalement, l'attention de la société est appelée sur la nécessité de limiter fortement l'ensemble des ventes soumises à l'impôt sur les sociétés au regard de sa mission d'intérêt général en tant que société d'HLM.

L'engagement d'une réflexion sur l'adaptation de sa production au marché local, comme le suggère l'Arecoop dans son rapport de révision coopérative de juillet 2014, est nécessaire au regard de la faiblesse de son chiffre d'affaires.

5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Les désignations des commissaires aux comptes ont été régulièrement effectuées et n'appellent pas d'observation particulière.

Les comptes de 2009 à 2013 sont certifiés réguliers et sincères. Les rapports spéciaux reprennent chaque année la teneur des conventions réglementées existant notamment entre la société et les différentes structures du groupe Adis.

La SCP d'HLM du Vivarais ne respecte pas pleinement l'instruction comptable 92-10, modifiée par les avenants 95-8 et 98-5, applicable aux sociétés anonymes, sociétés coopératives et fondations d'HLM. Les anomalies relèvent souvent d'un manque de contrôle sur la cohérence entre les documents comptables et les annexes réglementaires plutôt que de la méconnaissance des règles stricto sensu (cf. annexe 4). En réponse aux observations provisoires, la société indique y avoir remédié durant l'été 2014 suite à la demande de la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages du ministère du logement, à la faveur de la saisie des données de la base Harmonia.

La SCP d'HLM du Vivarais bénéficie de la mutualisation des moyens humains et matériels du GIE Adis pour lesquels elle acquitte des redevances

Pour les besoins de l'analyse, les redevances sont ventilées dans les comptes en fonction de la nature des charges¹².

¹² Autres C/61 et C/62 pour les charges diverses et C/64 pour les charges salariales

5.2 ANALYSE FINANCIERE

5.2.1 Niveaux du chiffre d'affaires et de l'autofinancement

La diminution régulière du chiffre d'affaires annuel de la SCP d'HLM du Vivarais durant toute la période étudiée (2009-2013) est très préoccupante. Le chiffre d'affaires annuel de la SCP d'HLM du Vivarais a régressé durant toute la période étudiée de 5,7 M€ (2009) à 1,5 M€ (2013).

Cette évolution a entraîné une réduction de la capacité d'autofinancement à des niveaux préoccupants, corrélativement à l'augmentation des charges de structure.

Le tableau ci-dessous montre l'évolution de l'autofinancement net et son importance relative par rapport au chiffre d'affaires :

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Autofinancement net	258	31	- 154	- 129	- 57
Chiffre d'affaires annuel	5 739	3 438	3 884	2 166	1 535
Autofinancement net par rapport au chiffre d'affaires	4,5 %	0,9 %	- 5,3 %	- 6,0 %	- 3,7 %

La société a subi la réduction sévère de ses ventes : celles des logements groupés sont passées de 2,1 M€ en 2009 à 0,2 M€ en 2012 et devenues même inexistantes en 2013. Les ventes de maisons individuelles ont été divisées par près de trois sur la période (de 3,6 M€ à 1,4 M€). Les ventes de lots viabilisés ont concerné essentiellement 2012.

en k€	2009	2010	2011	2012	2013
Lotissements	0	0	0	556	95
Groupés	2 112	1 230	603	209	0
Maisons individuelles	3 617	2 204	2 276	1 379	1 438
Chiffre d'affaires des ventes	5 829	3 434	2 879	2 144	1 533

Selon les indications de la société, cette évolution a été en partie enrayée en 2015 avec le retour à un chiffre d'affaires proche de celui de 2010 (4,0 M€) et à un autofinancement net légèrement positif. Cette évolution, qui résulte toutefois en grande partie de déstockages de production, est trop récente pour être interprétée comme un changement de tendance pérenne.

Les soldes intermédiaires de gestion ci-après explicitent les étapes successives de la constitution du résultat net et son évolution.

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Marge accession	762	531	401	336	283
Productions diverses	9	4	6	20	2
Marge brute totale	771	535	407	356	285
Consommation des tiers (dont redevances sur frais généraux)	- 157	- 193	- 209	- 192	- 171
Valeur ajoutée	614	342	198	165	113
Frais de personnel (redevances sur charges salariales)	- 322	- 321	- 367	- 352	- 197
Excédent brut d'exploitation	291	21	- 169	- 187	- 84
Solde provisions d'exploitation	- 92	24	32	51	2
Résultat d'exploitation	199	45	- 138	- 137	- 81
Résultat financier	17	18	22	32	30
Résultat courant	217	63	- 116	-105	- 51
Résultat exceptionnel	- 48	- 8	- 8	25	- 4
Résultat de l'exercice	169	55	- 123	- 79	- 56
<i>Pour mémoire : produits financiers de placement</i>	<i>11</i>	<i>12</i>	<i>14</i>	<i>40</i>	<i>45</i>

5.2.2 Analyse des éléments constitutifs de la capacité d'autofinancement

La marge brute sur l'accession se compose de la marge générée par les activités d'accession en Vefa et lotissements, et de celle de l'activité de constructeur de maisons individuelles.

Sur la période étudiée, la marge brute accession s'est dégradée de 762 k€ en 2009 à 401 k€ en 2011 et 283 k€ en 2013.

En k€	2011	2012	2013
Marge brute lotissements	0	107	28
Marge brute promotion groupés	73	20	0
Marge brute maisons individuelles	329	209	254
Marges diverses ¹³	6	20	2
Total marge accession, lotissements et CCMI	407	356	285

La marge brute promotion en groupé résultant de la livraison des opérations «Les Soleillants » et « Les Portes de la Guinguette » s'est éteinte en 2013, après la vente des cinq derniers lots en 2011 et 2012. Les marges sur l'opération Les jardins d'Herria en cours de commercialisation seront comptabilisées à partir de 2014.

L'activité de lotisseur, inexistante en 2011, a enregistré un chiffre d'affaires total de 556 k€ sur 2012-2013 pour la vente de dix parcelles du Lotissement « Le Bosquet » ayant dégagé des marges brutes de 170 k€ en 2012 et de 95 k€ en 2013 pour la cession de deux lots (Vernoux Le lac et Le Teil).

La marge brute dégagée par l'activité CCMI, relativement stable en volume (54 maisons en trois ans), a représenté 792 k€ sur un chiffre d'affaires cumulé de 5 092 k€, pour la période 2011-2013.

L'augmentation des coûts de structure de 2009 à 2011 (de 475 k€ à 573 k€) a pénalisé l'équilibre des comptes (cf. annexe 6).

Les redevances payées par la SCP d'HLM au GIE Adis pour le remboursement des frais généraux et charges salariales, dont le mode de calcul n'appelle pas d'observation, ont augmenté globalement de 8,3 % en passant de 397 k€ en 2009 à 430 k€ en 2013.

¹³ Subvention de soutien à l'activité d'accession

Les frais généraux ont augmenté de 7,7 % en passant de 156 k€ en 2009 à 168 k€ en 2013, avec un pic en 2011 (202 k€).

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Frais généraux intégrant les redevances sur postes charges diverses et immobilisations matérielles	156	193	202	191	168
Variation en %		+ 23,7 %	+ 4,7 %	- 5,4 %	- 12,0 %

La masse salariale est passée de 318 k€ en 2009 à 349 k€ en 2012, soit une augmentation de 9,7 %, avant de revenir à 195 k€ en 2013 soit une diminution globale de – 38,7 % sur cinq ans.

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Charges salariales imputées en fonctionnement ¹⁴	318	317	364	349	195
Charges salariales facturées par le GIE Adis	322	321	367	352	323
Variation en % des charges facturées et payées		- 0,3 %	14,3 %	-4,1 %	-8,2 %

La société justifie l'augmentation de ses charges salariales par l'évolution de sa quote-part sur la masse salariale globale calculée au prorata du temps total passé par les agents mobilisés.

La diminution des charges salariales 2013 s'explique pour l'essentiel¹⁵ par le changement de méthode de comptabilisation intervenu pour valoriser la maîtrise d'ouvrage (126 k€).

La masse salariale globale s'est également alourdie des recrutements nécessaires au renforcement des compétences et de l'évolution de carrière de certains cadres et agents de maîtrise (cf. rapport n° 2014-50 du GIE Adis). La démarche est jugée aboutie fin 2013.

Les coûts de fonctionnement ont pesé lourdement sur la structure alors que les ventes faiblissaient. L'excédent brut d'exploitation de 292 k€ en 2009 est devenu négatif dès 2011 (- 169 k€), l'est resté en 2012 (- 187 k€), et en 2013 malgré un léger redressement (- 84 k€).

Compte tenu des éléments précités, le résultat d'exploitation encore positif en 2010 (45 k€ contre 199 k€ en 2009) a enregistré une perte les années suivantes : - 137 k€ en 2011, - 36 k€ en 2012 et - 82 k€ en 2013, du fait de la dégradation continue de la marge sur accession.

Le résultat courant intègre le bonus des flux financiers ayant résulté du placement des liquidités, mais le résultat exceptionnel n'a pas amélioré le résultat net. Dans un contexte d'atonie des ventes, les comptes de la SCP d'HLM du Vivarais ont livré chaque année depuis 2011 un résultat net comptable déficitaire, même si la perte tend à se réduire (- 56 k€ en 2013 contre - 123 k€ en 2011).

La société souffre d'un manque de rentabilité du fait de la lourdeur de ses charges d'exploitation et de l'atonie du marché. Les seuils d'équilibre de la production ne sont pas atteints.

Au vu du bilan et du compte d'exploitation remis après la réunion de clôture, la situation s'est améliorée en 2014 avec un résultat comptable redevenu très légèrement positif (0,1 k€).

L'accroissement de 17,9 % de la marge brute totale généré par le déstockage des lots a permis de dégager un résultat d'exploitation légèrement déficitaire (- 9,7 k€), mais toutefois en nette amélioration par rapport à celui de 2013 (- 81 k€). Le résultat comptable net faiblement positif

¹⁴ Les montants des charges salariales imputées en fonctionnement sont indiquées nettes du recouvrement des charges refacturées à d'autres organismes, ce qui explique la différence entre les deux lignes du tableau.

¹⁵ Sur la diminution des charges observée entre 2012 et 2013 (- 154 k€), la rétraction réelle ne s'élève qu'à 28 k€ le reste est imputable au transfert des charges de personnel de maîtrise d'ouvrage

bénéficie de l'apport du flux financier qui ne représente toutefois que 46 % de celui de l'exercice précédent diminué du flux exceptionnel négatif.

5.2.3 Analyse de la structure financière

Le bilan fonctionnel ci-après fait apparaître le fonds de roulement constaté à la fin de chaque exercice et permet d'apprécier le niveau et l'évolution de la situation financière de la société.

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Capitaux propres	1 895	1 949	1 826	1 747	1 692
Provisions pour risques et charges (+)	73	64	67	31	29
Dettes financières (+)	21	20	19	18	17
Actif immobilisé brut (-)	581	581	581	170	199
Fonds de Roulement Net Global	1 408	1 452	1 331	1 626	1 539
<i>Soit en mois de dépenses moyennes</i>	<i>3,7</i>	<i>5,7</i>	<i>5,0</i>	<i>9,3</i>	<i>5,7</i>
Stocks d'accession	1 595	1 230	1 314	1 037	2 235
Autres actifs d'exploitation (+)	2 868	2 294	1 426	1 805	1 826
Provisions d'actifs circulants (-)	70	55	21	8	8
Dettes d'exploitation(-)	3 817	3 016	1 870	2 043	2 085
Besoin (+) ou ressource(-) en FR d'exploitation	576	453	849	791	1 969
Créances diverses (+)	67	120	61	161	68
Dettes diverses (-)	289	253	141	70	89
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR hors exploitation	- 222	- 134	- 89	92	- 21
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	354	319	769	882	1948
Trésorerie active	1 054	1 133	563	2 748	1 600
Trésorerie passive (concours bancaires)	0	0	0	2 004	2 009
Trésorerie nette	1 054	1 133	563	744	- 409
<i>En mois de dépenses moyennes</i>	<i>2,7</i>	<i>4,4</i>	<i>2,1</i>	<i>4,2</i>	<i>- 1,5</i>

5.2.3.1 Evolution du fonds de roulement net global

La SCP d'HLM du Vivarais présente un fonds de roulement net global de 1 539 k€, représentant 5,7 mois de dépenses moyennes mensuelles.

La baisse régulière des capitaux propres, même si ce mouvement s'est réduit entre 2011 et 2013, résulte de l'insuffisance des résultats, aggravée par l'imputation en report à nouveau négatif de déficits comptables des exercices cumulés.

La diminution de l'actif immobilisé¹⁶ provient de la cession des participations détenues dans la SCP Logicoop¹⁷. Dans ce contexte, les provisions pour risques et charges ont également diminué.

Bénéficiant de la mutualisation des moyens opérée par le groupe Adis, la SCP d'HLM du Vivarais dispose de la quasi-totalité de ses fonds propres pour réaliser ses programmes d'accession à la propriété. Ses dettes financières très modérées se sont réduites encore en 2013 (17 k€ en 2013 contre 21 k€ en 2009).

Pour éviter de mobiliser ses fonds propres, la société a eu recours à un concours bancaire de 2 M€. Celui-ci a complété les ressources issues des produits des ventes de lots en cours et des dettes fournisseurs pour assurer la production des stocks accession et des opérations de promotion. En

¹⁶ constitué d'immobilisations financières à l'exception 13,5 k€ d'immobilisations corporelles (immeuble en location-vente)

¹⁷ la SCP d'HLM du Vivarais détenait des titres Logicoop pour un montant de 410 760 €. Le compte C/26 Participation s'établit à 97,6 k€ fin 2013 contre 506,6 k€ en 2009.

effet, privée de capacité d'autofinancement, la SCP d'HLM a dû s'endetter à court terme pour financer l'opération Les Jardins d'Herria.

5.2.3.2 *Besoin en fonds de roulement*

Le cycle d'exploitation génère un besoin en fonds de roulement permanent. En 2013, le besoin en fonds de roulement d'exploitation représente quatre fois celui de 2009 et mobilise une part croissante de la trésorerie. La conjoncture économique expliquant pour partie l'atonie des ventes bloque le retour des liquidités engagées dans les réalisations, le déstockage s'effectuant mal.

Hors exploitation, les créances diverses couvrent globalement les dettes de même nature.

5.2.3.3 *Trésorerie*

Depuis 2010, la trésorerie active s'est considérablement réduite (1,6 M€ fin 2013 contre 2,7 M€ en 2012). Du fait de la mobilisation d'un concours bancaire (cf. ci-avant), la trésorerie nette est négative (- 409 k€).

Les produits tirés du placement d'une partie des excédents de financement ont compensé les coûts financiers des ressources externes. La trésorerie est placée sur des comptes de la CDC, du Trésor Public et de la Caisse d'Épargne (livret A et compte sur livret), du Crédit Coopératif (garantie activité lotissement) et de la Banque Postale.

Le déblocage des ventes devrait toutefois permettre de retrouver une situation plus correcte.

5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

La SCP d'HLM du Vivarais dispose d'un compte d'exploitation prévisionnel succinct couvrant la période 2014 – 2018, réalisé sur la base des informations financières et des hypothèses de développement.

Les charges de structure ont été projetées à partir des valeurs observées en 2013 (budget actualisé au 15 mai 2014). Les charges financières générées par les concours bancaires ont été intégrées dans le calcul de la marge brute des opérations à la livraison. La prévision reste difficile à affiner, car les charges de structure sont étroitement liées au volume d'activité atteint.

Les objectifs prévoient la production annuelle de 15 parcelles viabilisées, de 15 logements en groupé et de 20 CCMI.

Cette projection « au fil de l'eau » aboutit aux résultats suivants :

En k€	¹⁸ 2013	2014	2015	2016	2017	2018
Marge sur l'activité	408	565	780	731	724	715
Excédent brut d'exploitation	- 84	60	275	216	198	179
Résultat courant	- 52	78	293	234	216	197
Résultat net	- 56	78	293	234	216	197

Les éléments portant sur 2013 ayant servi à construire la projection ne sont pas tout à fait corroborés par les résultats de cet exercice. La marge sur activité n'atteint pas 408 k€, mais 285 k€. L'insuffisance brute d'exploitation est de 34 k€ et non de 84 k€, un niveau atteint grâce à la réduction drastique des coûts de gestion. In fine, le résultat net projeté s'avère conforme au réalisé.

¹⁸ Données du budget réalisé 2013

Les soldes intermédiaires de gestion 2014 remis par la société se situent bien en deçà de la prévision (marge sur activité de 351 k€ au lieu des 565 k€ projetés, persistance de l'insuffisance brute d'exploitation en lieu et place d'un excédent de 60 k€) conduisant à un résultat net comptable de 0,7 k€ au lieu des 78 k€ indiqués dans la simulation ci-avant.

A l'aune des résultats 2013 analysés et 2014 remis à la clôture, le niveau projeté du résultat net pour les années à venir s'avère assez fortement optimiste.

La condition sine qua non de redressement réside dans la réduction des coûts de structure pour retrouver l'équilibre qui n'est pas atteint fin 2013 et l'est avec difficulté fin 2014. Ne pouvant pas agir sur les paramètres externes, la société ne peut que s'adapter aux conditions du marché en optimisant son fonctionnement et ses produits.

5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

Sur 2009-2013, l'autofinancement net de la SCP d'HLM du Vivarais n'a cessé de se dégrader et ses résultats comptables ont été déficitaires sur les trois derniers exercices. Cette érosion a fragilisé les fonds propres qui se sont rétractés sous l'effet des déficits cumulés. Toutefois, le fonds de roulement net global reste encore correct et la société est exempte de dettes financières.

Si l'amélioration des ventes constatée en 2014, qui a permis à la société de déstocker ses productions les plus anciennes et de retrouver une partie des fonds engagés, s'est traduite par une légère amélioration du chiffre d'affaires et de l'autofinancement en 2015, les perspectives demeurent incertaines. Cette situation nécessite une réflexion globale au sein du groupe Adis pour simplifier l'organisation du groupe et mieux répartir les activités entre les sociétés.

6. CONCLUSION GENERALE

La SCP d'HLM du Vivarais, dont le capital est principalement détenu par le collège des associés non utilisateurs qui partage la quasi-totalité des droits de vote avec le collège des utilisateurs et des salariés, est la tête de réseau du groupe Adis. Celui-ci est constitué d'une Sacicap, trois SCP d'HLM et un GIE. Au sein du groupe, la SCP du Vivarais d'HLM Adis est chargée, avec d'autres sociétés du groupe, des contrats d'accession groupée en Vefa en Ardèche et de maisons individuelles. Elle intervient principalement dans les départements de l'Ardèche et de la Drôme où le marché immobilier est globalement détendu.

La multiplicité des entités juridiques nuit à la lisibilité de l'organisation, des performances et des engagements financiers du groupe, notamment en l'absence de comptes consolidés.

L'ensemble du personnel du groupe est employé par le GIE, qui facture leur mise à disposition au prorata du temps passé, à l'exception des agents de maintenance, de proximité et de la régie de travaux de la SA d'HLM, représentant 45,5 équivalents temps plein, et pour partie de son temps d'un agent affecté à la Sacicap. En 2013, la société a fait appel aux salariés du GIE à hauteur de 6,5 équivalents temps plein.

Les 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. Celui-ci cumule ses mandats sociaux, qu'il exerce à titre gratuit, avec un emploi salarié de directeur et directeur financier du GIE. Le conseil d'administration n'est pas informé du montant facturé par le GIE au titre de la rémunération de son directeur général délégué, ni de la rémunération totale qu'il perçoit au titre de son emploi salarié, ce qui est irrégulier aux termes de l'article L. 225-38 du code de commerce.

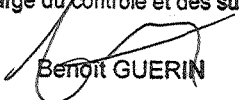
La SCP d'HLM du Vivarais a eu sur 2011-2013 une activité limitée de promotion avec, sur la période, la livraison d'une seule opération d'accession groupée de 29 logements en Vefa à Aubenas et la signature de 56 contrats en maison individuelle (CCMI). Le rôle social de ses opérations est avéré avec 50 % en accession groupée et 46 % en maison individuelle d'acquéreurs disposant de ressources inférieures aux plafonds du Plus. 28 % des contrats en Vefa et 39 % en CCMI se sont toutefois situés en dehors du champ du service d'intérêt économique général des organismes HLM. La société doit s'assurer que ses ventes aux investisseurs entrent dans les dispositions réglementaires prévues par l'article 31 du code général des impôts. Plus globalement, l'attention de la société est appelée sur la nécessité de limiter fortement ses ventes soumises à l'impôt sur les sociétés au regard de sa mission d'intérêt général.

De 2009 à 2013, l'autofinancement net de la SCP d'HLM du Vivarais n'a cessé de se dégrader et les résultats comptables ont été déficitaires sur les trois derniers exercices. Cette érosion a fortement pénalisé les fonds propres qui se sont rétractés. Toutefois, l'absence d'endettement permet à la société de conserver une structure financière encore correcte. Si, à partir de 2014, le déstockage de ses productions les plus anciennes a permis de retrouver une partie des fonds propres et de redresser l'autofinancement, les perspectives restent incertaines.

Cette situation nécessite l'engagement d'une réflexion globale par la société pour mieux adapter sa production au marché local et limiter ses frais fixes. La simplification et la rationalisation de l'organisation du groupe apparaissent également souhaitables.

Le directeur général,

Pascal Martin-Gousset.

Par déléation,
Le directeur général adjoint
chargé du contrôle et des suites

Benoit GUERIN

RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-051

SCP D’HLM DU VIVARAIS – ARDECHE

LISTE DES ANNEXES

ANNEXES AU RAPPORT

- 1) Tableau de synthèse des membres du groupe Adis.
- 2) Organigramme capitalistique du groupe Adis.
- 3) Informations générales.
- 4) Anomalies comptables.

- 8) Sigles utilisés.

RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-051
SCP D’HLM DU VIVARAIS – ARDECHE

ANNEXES AU RAPPORT

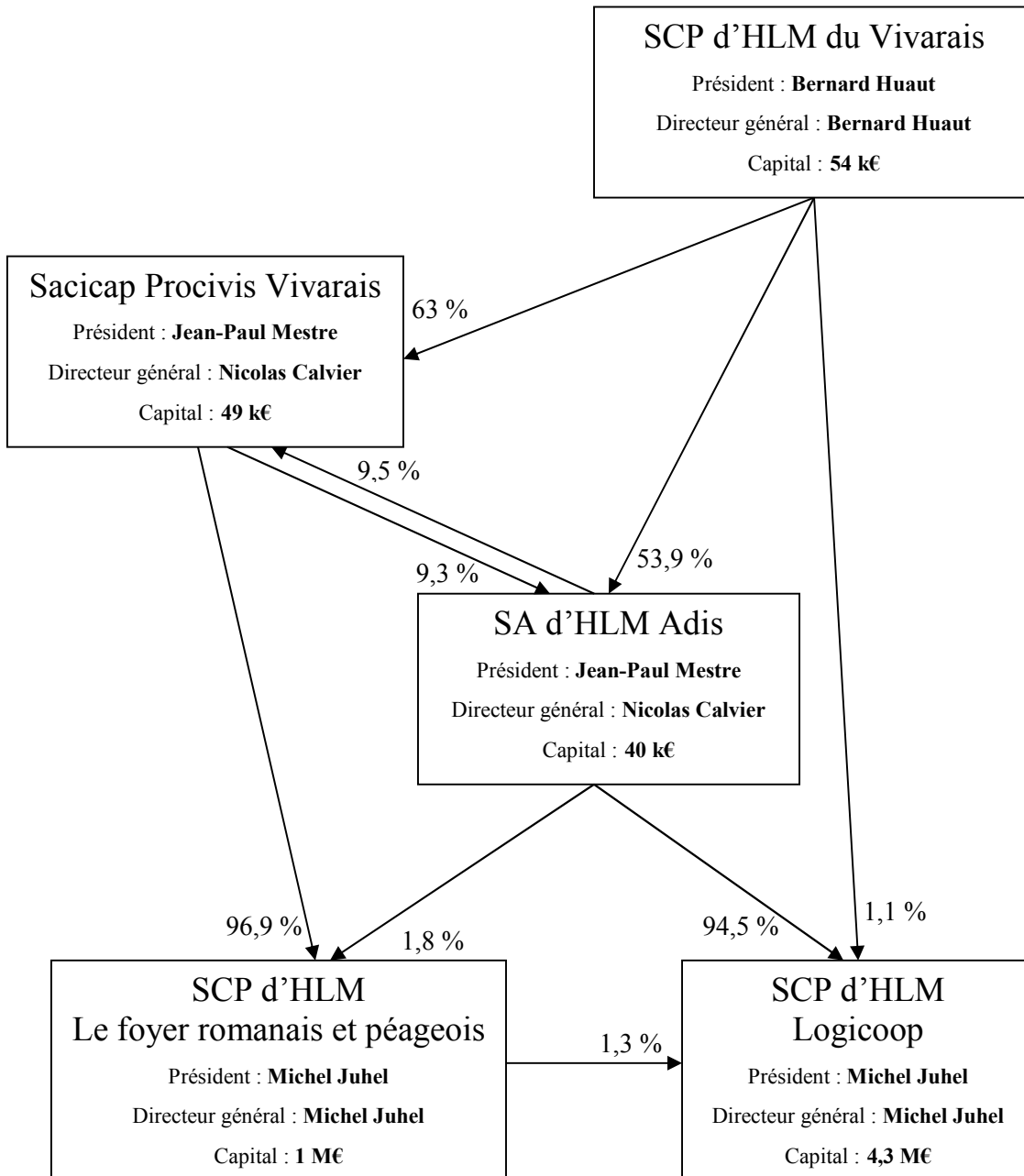
GROUPE ADIS

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 romanais 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 Equivalent temps plein

ORGANIGRAMME DU GROUPE ADIS



Liste des anomalies comptables relevées
lors du contrôle des comptes 2009 – 2013
de la SCP Coopérative du Vivarais

- Les données comptables enregistrées dans les annexes réglementaires présentent quelques différences avec celles des documents comptables notamment sur la variation des stocks. Il est rappelé qu'un contrôle doit s'opérer le plus rapidement possible en phase de clôture des comptes entre les écritures enregistrées dans les annexes réglementaires et celles des bilan et compte de résultat par souci de cohérence.
- Certaines charges financières sont transcrites différemment dans le compte charges du compte de résultat et dans le tableau des soldes intermédiaires de gestion...
- La coopérative procède depuis 2013 seulement à l'incorporation de la quote-part des charges de personnel relevant du montage et de la conduite d'opérations dans le coût de production des stocks immobiliers. En effet, la non prise en compte des coûts internes altère la lecture de la marge brute dégagée à la livraison des lots du fait d'une sous-évaluation des coûts de production en période de travaux dégradant de facto le résultat comptable, pour dégager à la livraison, une marge brute plus élevée. Dans ce cas précis, les charges salariales de la coopérative relevant du montage et de la conduite d'opérations ne sont pas strictement des coûts internes puisque le personnel est salarié par le GIE Adis. Néanmoins, considérant que le GIE offre une mutualisation des moyens mis à la disposition de ses membres et que la méthode de facturation des coûts de personnel¹ permet de connaître avec précision le temps/agent consacré aux différentes missions, ces charges s'apparentent à des coûts internes de production pour chacune des sociétés du groupe. En revanche les charges sociales sont valorisées pour un montant de 125 975 € dans les coûts de production par le biais des variations de stocks comme le prévoit l'instruction comptable.
- Sur toute la période contrôlée, des dépenses portant sur des adhésions et cotisations à organismes externes (C/6281) sont imputées à tort sur le C/6285 Redevances GIE. Une confusion de ce type conduit à amalgamer des dépenses payées à des tiers et les redevances versées au GIE Adis au titre des groupements qui assurent tout ou partie de la gestion de la société.

¹ Pour déterminer le montant incorporable, le principe de l'imputation rationnelle consiste à prendre en compte un coût normé (horaire par exemple) calculé à partir d'un niveau normal d'activité du service en charge des constructions nouvelles et à imputer celui-ci sur des opérations en fonction du temps de travail réellement consacré à chacun des programmes. Cette méthode aboutit à ne pas immobiliser systématiquement la totalité des coûts supportés pendant l'exercice. Auparavant, la méthode retenait 1.3 % au titre de coûts de maîtrise d'opérations et 2 % au titre de la maîtrise d'ouvrage

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