

# RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2014-052 Octobre 2016

## **Société coopérative de production d'HLM Logicoop**

Romans-sur-Isère (26)

# **Rapport définitif de contrôle**

n°2014-052 Octobre 2016

**Société coopérative de production**

**d'HLM Logicoop**

**Romans-sur-Isère (26)**

**Rapport définitif de contrôle n°2014-052 Octobre 2016**  
**Société coopérative de production d'HLM Logicoop**  
**Romans-sur-Isère (26)**

## FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2014-052

### SCP D’HLM LOGICOOP – 26

Président directeur général : M. Michel Juhel  
 Directeur général délégué: M. Nicolas Calvier  
 Adresse : 8, bd Marx Dormoy BP33 26100 Romans

Indicateurs 2013	Organisme
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	9,1 mois
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	3,9 %

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
<b>Patrimoine</b>				
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)				
<b>Populations logées</b>				(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)
<b>Gestion locative</b>				
Médiane des loyers mensuels (€/m <sup>2</sup> de surface habitable)				(2)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)				(3)
<b>Structure financière et rentabilité</b>				(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**
- Capacités de maîtrise d'ouvrage du groupe
  - Caractère social des opérations
  - Situation financière confortable
- Points faibles**
- Complexité de l'organisation du groupe
  - Manque d'adaptation de la production aux besoins
  - Coûts de gestion élevés
- Irrégularités**
- Absence d'information du CA sur la rémunération du directeur général délégué
  - Absence de vérification du cadre réglementaire pour les ventes
  - Vente de 2 logements à une société industrielle pour loger ses employés

Précédent rapport de contrôle : 2003-079 de Septembre 2004  
Contrôle effectué du 10 juin 2014 au 19 juin 2015  
Diffusion du rapport définitif :

## RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-052 SCP D’HLM LOGICOOP – 26

### 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 .....	9
3.2	Conclusion de la présentation générale .....	10
4.	Activités.....	10
4.1	Accession à la propriété .....	10
4.1.1	Accession en groupé avec contrat de Vefa .....	11
4.1.2	Contrats de construction et de vente de maisons individuelles .....	12
4.2	Aménagement et vente de terrains en lots.....	13
4.3	Gestion de syndic de copropriété .....	13
4.4	Prêteur .....	13
4.5	Conclusion .....	13
5.	Tenue de la comptabilité et analyse financière .....	14
5.1	Tenue de la comptabilité .....	14
5.2	Analyse financière .....	15
5.2.1	Analyse de l’exploitation : la rentabilité .....	15
5.2.2	Analyse de la structure financière.....	18
5.3	Analyse prévisionnelle.....	19

5.4	Conclusion sur la solidité financière .....	20
6.	Conclusion générale .....	21
	Liste des annexes .....	22
	Annexes au rapport.....	22

# 1. PREAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de la société coopérative de production (SCP) d'HLM Logicoop à Romans (Drôme - 26) 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 Miiilos n° 2003-079 de septembre 2004) constatait l'absence irrégulière d'information du conseil d'administration (CA) de la société sur la rémunération totale de son directeur général délégué et de conformité de son activité d'accession à la propriété au CCH et au protocole signé par la Fédération des sociétés coopératives d'HLM avec l'État. Il soulignait l'engagement du redressement de sa situation financière grâce à son entrée dans le groupe Adis. Ce rapport a été présenté le 1<sup>er</sup> octobre 2004 au conseil d'administration de la société.

Le présent contrôle est 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 du Vivarais (rapport n° 2014-051) et la SCP Le foyer romanais et péageois (rapport n° 2014-088).

La société a fait l'objet en 2013 d'une révision coopérative réalisée par l'Arecoop<sup>1</sup>. Le rapport de mai 2013 relève en points forts le soutien financier de l'associé majoritaire la SA d'HLM Adis, les procédures en vigueur et la démarche qualité conduites par le groupe Adis ainsi que l'offre de logements répondant pleinement à l'objet social de la société. Il mentionne en points de vigilance la communication sous la marque Adis au détriment de l'identité de la coopérative, la réticence à développer la production en PSLA<sup>2</sup> qui réduit la clientèle au caractère social avéré, le besoin d'étoffer l'équipe de syndic et de réfléchir à l'internalisation de certaines compétences relevant de son activité.

## 2. PRESENTATION GENERALE DU GROUPE ADIS

### 2.1 MEMBRES DU GROUPE ET GOUVERNANCE

Le groupe ADIS est constitué d'une Sacicap<sup>3</sup> (Procvivis 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) :

---

<sup>1</sup> Association pour la révision, l'assistance et la garantie des sociétés coopératives

<sup>2</sup> Prêt social de location accession

<sup>3</sup> 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 Ardèche<sup>4</sup>.

	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 neufs<sup>5</sup> 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 groupe<sup>6</sup> 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

<sup>4</sup> Source Insee (Institut national de la statistique et des études économiques)

<sup>5</sup> ECLN : enquête sur la commercialisation des logements neufs (Medde – Service de l’observation et des statistiques – Dreal Rhône-Alpes)

<sup>6</sup> y compris M. Nicolas Calvier en sa qualité de directeur général de la SA et directeur général délégué des SCP

Vivarais. Il 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 Vefa<sup>7</sup>, 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.

---

<sup>7</sup> 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 :

<b>Activité</b>	<b>Société</b>	<b>SA d'HLM Adis</b>	<b>SCP d'HLM Logicoop</b>	<b>SCP d'HLM Vivarais</b>	<b>SCP d'HLM FRP</b>	<b>Sacicap Procivis Vivarais</b>	<b>Total</b>
<b>Construction et gestion de logements locatifs</b>	Logements gérés fin 2013	5 704					<b>5 704</b>
	Logement locatifs produits par an (moyenne 5 ans)	143					<b>143</b>
<b>Construction et vente de logements en Vefa</b>	Ventes par an (moyenne 5 ans)	6	20	2	2		<b>30</b>
<b>Construction et vente de maisons en CCMI</b>	Maisons livrées par an (moyenne 5 ans)		14	23			<b>37</b>
<b>Aménagement et vente de terrains en lotissements</b>	Lots vendus par an (moyenne 5 ans)	19	3	2			<b>24</b>
<b>Gestion de syndic de copropriété</b>	Contrats en gestion fin 2013		61 (1 098 logements)				<b>61</b>
<b>Autres activités</b>			Prêteur <sup>8</sup> 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.

<sup>8</sup> 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 :

<b>Société</b>	<b>SA d'HLM Adis</b>	<b>SCP d'HLM Logicoop</b>	<b>SCP d'HLM Vivarais</b>	<b>SCP d'HLM FRP</b>	<b>Sacicap Procvivis Vivarais</b>	<b>Total</b>
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	<b>71</b>
Dont nombre de salariés travaillant à 100%	33	3	0	0	0	<b>36</b>
Pourcentage du temps de travail déclaré en 2013 par les salariés du GIE	74,8 %	16,8 %	7,3 %	0,8 %	0,3 %	<b>100 %</b>
<b>Equivalents temps plein (ETP)</b>	<b>70</b>	<b>15,6</b>	<b>6,5</b>	<b>1</b>	<b>0,6</b>	<b>93,7</b>
Personnel employé directement (ETP)	45,5	0	0	0	0,1	<b>45,6</b>
<b>Total du personnel travaillant pour chaque société en ETP</b>	<b>115,5</b>	<b>15,6</b>	<b>6,5</b>	<b>1</b>	<b>0,7</b>	<b>139,3</b>

## 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 agences.

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 où le marché immobilier est globalement détendu. 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 est directeur et directeur financier du GIE qui est son employeur. Il 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 de la Sacicap,

tout le personnel du groupe est employé par le GIE, qui en facture la mise à disposition au prorata du temps passé, et est intégré dans une organisation unique.

Au sein du groupe, la SCP d'HLM Logicoop est chargée, avec d'autres sociétés, des contrats d'accession groupée en Vefa dans la Drôme ainsi que de la construction de maisons individuelles, des opérations de lotissement et de la gestion du syndic de copropriétés dans l'ensemble des territoires. Elle a fait appel en 2013 à des salariés du GIE à hauteur de 15,6 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 Logicoop s'élève à 4,291 M€. Il est détenu par 432 actionnaires dont le principal est la SA d'HLM Adis avec 94,5 % des actions. Les autres actionnaires détenant plus de 1 % des actions sont la SCP Le foyer romanais et péageois (1,3 %), le Crédit Agricole Sud Rhône-Alpes, la Caisse d'Épargne Loire Drôme Ardèche (1,2 % chacun) et la SCP d'HLM du Vivarais (1,1 %).

La participation de la SA d'HLM Adis est passée de 50,7 % en 2009 à 94,5 % en 2014 par le rachat de parts détenues par le Cilar<sup>9</sup>, la CCI<sup>10</sup> de la Drôme et une banque (91 k€) en 2009 et par des souscriptions au capital de 1,5 M€ et 1,7 M€ en 2010 et 2012.

La première de ces souscriptions d'Adis au capital avait pour objectif de permettre à la SCP d'HLM Logicoop de rembourser un prêt subordonné à durée indéterminée de 2 M€ octroyé par la Sacicap Procivis Vivarais, cette dernière voulant récupérer ces fonds pour les investir au capital d'une autre SCP d'HLM du groupe, Le foyer romanais et péageois.

Par ailleurs, la troisième SCP d'HLM du groupe, la SCP du Vivarais, a réduit de 411 k€ sa participation au capital de la SCP d'HLM Logicoop en 2012.

---

<sup>9</sup> Comité interprofessionnel du logement Annonay Romans

<sup>10</sup> Chambre de commerce et d'industrie

Au 31 décembre 2013, la répartition des collèges d'actionnaires est la suivante :

Collège	Nombre d'actionnaires	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote
<b>A : utilisateurs et salariés</b>	371	939	0,3 %	51 %
<b>B : associés non utilisateurs</b>	56	1 067	0,4 %	0,19 %
<b>C : organismes HLM ou à statut coopératif :</b> SA d'HLM Adis, SCP d'HLM du Vivarais, SCP d'HLM FRP, Caisse d'Epargne, Crédit Agricole	5	279 566	99,3 %	48,81 %
<b>Total</b>	<b>432</b>	<b>281 572</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

A la dernière assemblée générale de juin 2014, 98 associés sur 441 étaient présents ou représentés : 71 appartenaient au collège A (19 % des membres), 23 au collège B et 4 au collège C.

Le conseil d'administration est composé de 10 membres. Il se réunit quatre fois par an. La présence effective des administrateurs est bonne (69 % de présence moyenne sur la période 2009-2013).

M. Michel Juhel est président directeur général de la société depuis 1998. Il a été réélu président en dernier lieu par le CA du 27 juin 2012. Il a été nommé directeur général pour 5 ans au cours de la même réunion. 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 25 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 2012<sup>11</sup>. 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 Logicoop n'a communication ni du montant de la rémunération de son directeur général délégué 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 ;

<sup>11</sup> Nicolas Calvier est mentionné à tort comme directeur général dans l'annexe IV (Fiche n° 1 : Informations générales) aux comptes de l'exercice 2013.

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 15,56 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 Plus<sup>12</sup> ;
- des clauses de garantie de rachat du logement et de relogement pour l'ensemble des contrats signés.

### **3.2 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE**

La SCP d'HLM Logicoop est, au sein du groupe Adis, une filiale de la SA d'HLM Adis qui détient 94,5 % de son capital. La quasi-totalité de ses droits de vote sont partagés entre le collège des utilisateurs et des salariés (51 %) et celui des organismes HLM ou à statut coopératif (48,8 %). Son conseil d'administration doit être informé chaque année du montant de la rémunération perçue par son directeur général 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.

## **4.ACTIVITES**

### **4.1 ACCESSION A LA PROPRIETE**

La SCP d'HLM Logicoop intervient uniquement dans la Drôme sur des contrats d'accession groupée en Vefa et dans les deux départements pour des contrats de construction et de vente de maisons individuelles (CCMI). La part de l'activité de construction et de vente en CCMI, autrefois prépondérante, est devenue minoritaire par rapport à celle des ventes de logements en Vefa en opérations groupées. Au cours des années 2011 à 2013, la société a fait signer 120 contrats préliminaires à des particuliers, soit 40 par an en moyenne dont 34 % en CCMI et 66 % en Vefa groupée.

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)<sup>13</sup>. Pour compléter la commercialisation de ses programmes, elle ne s'interdit toutefois pas d'en vendre à des ménages dont les ressources sont

---

<sup>12</sup> Prêt locatif à usage social

<sup>13</sup> 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).

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.

La société a vendu en 2012 de manière irrégulière 2 logements à une société industrielle pour y loger ses employés, en contradiction avec ses statuts et avec l'objet social des SCP d'HLM [art. L. 422-3 du CCH]. Ces logements, vendus au prix de 207 500 € chacun, constituaient deux des six villas d'un programme situé à Laveyron dans la Drôme. Le CA du 23 mars 2011 a approuvé leur cession, en précisant qu'elle permettait de démarrer plus rapidement les travaux et de confirmer le partenariat avec cette commune dans le cadre de l'intérêt général et du développement économique du secteur, tout en reconnaissant qu'elle n'entraîne pas véritablement dans le cadre de son objet social ; deux des quatre autres villas restaient invendues au moment du contrôle.

Or, les SCP d'HLM ont pour objet la construction, en vue de leur vente à titre de résidence principale, d'immeubles respectant des prix de vente maxima (art. L. 422-3 du CCH). Au demeurant, les statuts de la société précisent, à l'article 3, que l'objet social de la société est « *de réaliser [...] en vue de leur vente à des personnes physiques [...] des immeubles.* ». Les ventes à une société industrielle pour y loger ses salariés n'entrent pas dans ce cadre et se situent en dehors de l'objet social des SCP d'HLM.

En réponse aux observations provisoires, la SCP d'HLM Logicoop justifie cette vente par son caractère exceptionnel, le très grand intérêt qu'elle présentait pour la société industrielle concernée, le développement économique du secteur et la nécessité de respecter ses propres objectifs de ventes. En droit, ces éléments de contexte n'exonèrent pas la SCP de respecter la réglementation.

Il est rappelé par ailleurs que 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 la société a effectué 4 de ces ventes (en Vefa) 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 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**

Au cours de la période de contrôle, un certain nombre de logements construits par la SCP d'HLM Logicoop ont été vendus à la SA d'HLM Adis en logements locatifs, soit dès le départ (un bâtiment



de 16 logements vendu en Vefa à Crest en 2011), soit consécutivement à une mauvaise commercialisation : 8 logements en 2009 (Les quatre saisons à Valence), 30 logements en 2010 (Le Saint Crépin à Romans), 36 logements sur 2013-2014 (opération les Feuillants à Valence totalisant 42 logements). Parallèlement, la SA d'HLM Adis a vendu des terrains à la SCP d'HLM Logicoop pour réaliser des lotissements ou des opérations d'accession.

Les opérations vendues par la société ont respecté les prix de vente plafonds réglementaires (art. R. 443-34 du CCH et arrêté du 3 mai 2002) :

Année mise en vente	Nom opération	Commune	Nbre logts	Prix de vente moyen au m <sup>2</sup> utile	Prix de vente maximum	Ecart
2011	Le Clos Saint-Jean - A	Crest (26)	16	1 972	2 312	15 %
2011	Le Clos de la Paradisière	Laveyron (26)	6	1 737	2 312	25 %
2012	Le Clos Saint-Jean - C	Crest (26)	16	2 079	2 428	14 %
2012	Les Jardins de la Soie	Saint-Donat (26)	14	2 314	2 428	5 %
2013	Résidence du Moulin	Livron (26)	12	2 189	2 539	14 %

Les opérations sont lancées lorsque la commercialisation est supérieure à 50 %, voire plus pour les opérations les plus récentes.

Les ressources des 79 ménages signataires de contrats préliminaires sur la période 2011-2013<sup>14</sup> se répartissent de la manière suivante par rapport aux différents plafonds de ressources :

Ressources	< plafond Plus	< plafond PLS <sup>15</sup> accession	< plafond PLI <sup>16</sup> accession	> plafond PLI accession	Avis d'imposition non fourni ou investisseurs	Total
Nombre	34	59	60	6	13	79
%	43 %	75 %	76 %	8 %	16 %	100 %

L'objectif de la Cus est largement rempli, avec plus de 43 % des contrats signés avec des ménages aux revenus inférieurs au plafond Plus.

Sur cet échantillon, 24 % 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 Contrats de construction et de vente de maisons individuelles

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.

<sup>14</sup> Une partie des contrats préliminaires n'ont pas débouché sur des contrats définitifs et les contrats préliminaires relatifs à l'opération Les Feuillants (qui a abouti à la vente de 6 logements à des accédants) ont été signés avant 2011 ce qui explique la différence de chiffres avec le tableau ci-avant.

<sup>15</sup> PLS : prêt locatif social – PLS Accession = PLS locatif + 11 %

<sup>16</sup> PLI : prêt locatif intermédiaire – PLI Accession = PLI locatif + 11 %

Les ressources des 41 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	Total
Nombre	20	30	31	8	2	41
%	49 %	73 %	76 %	19 %	5 %	100 %

L'objectif de la Cus est largement rempli, avec 49 % des contrats signés avec des ménages aux revenus inférieurs au plafond Plus.

Sur cet échantillon, 24 % 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 SCP d'HLM Logicoop a vendu 15 lots viabilisés au cours des cinq dernières années (dont 11 en 2013), soit 3 lots par an en moyenne.

La société intervient sur le département de la Drôme, mais aussi en Ardèche, simultanément à deux autres sociétés du groupe Adis, la SA d'HLM Adis et la SCP d'HLM du Vivarais, et avec les mêmes moyens, ce qui est source d'inefficience. En réponse aux observations provisoires, la société justifie son organisation par les besoins de sa gestion commerciale et de sa maîtrise d'ouvrage dans ses différents territoires qui sont très étendus et dont certains sont difficilement accessibles. L'attention de la société est appelée sur le fait qu'une organisation plus simple avec une seule société et différentes implantations géographiques serait de nature à y répondre dans des conditions économiques tout aussi satisfaisantes.

## 4.3 GESTION DE SYNDIC DE COPROPRIETE

La société, titulaire de la carte professionnelle de syndic, intervient sur les départements de l'Ardèche, de la Drôme et de l'Isère pour assurer la gestion de syndic des copropriétés créées après la vente des opérations en accession des sociétés du groupe Adis.

Fin 2014, la SCP d'HLM Logicoop gère 62 copropriétés représentant plus de 3 000 lots, dont 1 100 logements. La dispersion et l'éloignement de ces copropriétés entraînent de nombreux déplacements pour le personnel.

Cette activité emploie 2,5 équivalents temps plein, salariés du GIE travaillant essentiellement pour le compte de la SCP d'HLM Logicoop. Cette situation, où le personnel assurant la gestion de syndic n'est pas employé par la société titulaire des mandats de syndic, peut présenter un risque juridique.

## 4.4 PRETEUR

La société gère un reliquat de prêts issus de son ancienne activité de prêteur. Fin 2014, il reste 26 prêts Pap (prêt d'accession à la propriété), 25 prêts renégociés et 4 prêts complémentaires.

## 4.5 CONCLUSION

Dans le domaine de la promotion, la SCP d'HLM Logicoop recentre progressivement son activité vers l'accession groupée en Vefa. Sur la période 2011-2013, elle a signé 79 contrats préliminaires en accession groupée dans 5 opérations et 41 en maison individuelle. Le rôle social des opérations est

avéré, avec 43 % de contrats en Vefa et 49 % en maison individuelle signés avec des ménages disposant de ressources inférieures aux plafonds du Plus.

Près d'un quart des contrats ont toutefois concerné des acquéreurs se situant en dehors du champ du service d'intérêt 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. En outre, deux logements ont été vendus de manière irrégulière à une société industrielle pour y loger ses employés. 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 en tant que société d'HLM. L'engagement d'une réflexion de la société sur l'adaptation de sa production au marché local apparaît également souhaitable.

La société exerce également dans l'ensemble des territoires d'intervention du groupe des activités de syndic pour l'ensemble des sociétés du groupe et d'aménagement avec 11 lots vendus en 2013.

La réalisation d'une partie de ses activités simultanément à d'autres sociétés du groupe sur les mêmes territoires et avec les mêmes moyens justifierait de simplifier l'organisation du groupe et de mieux répartir les activités entre les sociétés.

## 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 entre la société et les différentes structures du groupe Adis.

La SCP d'HLM Logicoop ne respecte pas pleinement l'instruction comptable 92-10 modifiée par avenants n°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 Logicoop bénéficie de la mutualisation des moyens humains et matériels du GIE Adis pour lesquels elle s'acquitte de redevances. Pour les besoins de l'analyse, les redevances ont été ventilées dans les comptes en fonction de la nature des charges<sup>17</sup>.

---

<sup>17</sup> Autres C/61 et C/62 pour les charges diverses et C/64 pour les charges salariales

## 5.2 ANALYSE FINANCIERE

La société a rejoint en 2001 le groupe Adis alors qu'elle était dans une situation financière catastrophique. Elle s'efforce de maintenir un volume d'activité suffisant pour assurer sa rentabilité. A cet effet, la société a abandonné toute son activité locative qui a été intégralement reprise par la SA d'HLM Adis en 2002.

### 5.2.1 Analyse de l'exploitation : la rentabilité

#### 5.2.1.1 Niveaux du chiffre d'affaires et de l'autofinancement

Le chiffre d'affaires de 5,6 M€ en 2013 dégage un autofinancement net de 3,9 %, qui renoue avec une valeur positive après plusieurs années de pertes financières. Le tableau ci-dessous montre l'évolution de l'autofinancement net et son importance relative par rapport au chiffre d'affaires :

	2009	2010	2011	2012	2013
Autofinancement net	-60	- 262	- 556	- 309	215
Chiffre d'affaires annuel	4 835	4 418	1 247	5 192	5 559
<b>Autofinancement net par rapport au chiffre d'affaires</b>	<b>- 1,3 %</b>	<b>- 5,9 %</b>	<b>- 44,6 %</b>	<b>- 5,9 %</b>	<b>3,9 %</b>

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 brute sur accession	687	365	161	639	914
Marge brute sur prêts	89	44	29	21	5
Marge brute sur locatif	0	0	8	44	0
Productions diverses	140	138	256	337	369
<b>Marge brute totale</b>	<b>916</b>	<b>547</b>	<b>454</b>	<b>1 042</b>	<b>1 289</b>
Consommation des tiers (dont redevances sur frais généraux)	288	- 351	- 380	- 485	- 481
<b>Valeur ajoutée</b>	<b>627</b>	<b>196</b>	<b>74</b>	<b>557</b>	<b>807</b>
Frais de personnel (redevances sur charges salariales)	670	559	645	744	582
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>- 42</b>	<b>- 363</b>	<b>- 571</b>	<b>- 187</b>	<b>225</b>
Solde provisions d'exploitation	112	124	- 59	119	- 55
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>70</b>	<b>- 239</b>	<b>- 630</b>	<b>- 78</b>	<b>171</b>
Résultat financier	18	23	14	- 11	- 24
<b>Résultat courant</b>	<b>89</b>	<b>- 215</b>	<b>- 616</b>	<b>- 88</b>	<b>147</b>
Résultat exceptionnel	- 9	117	5	223	18
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>80</b>	<b>- 98</b>	<b>- 610</b>	<b>135</b>	<b>165</b>
<i>Pour mémoire : produits financiers de placement</i>	<i>252</i>	<i>155</i>	<i>151</i>	<i>107</i>	<i>64</i>

#### 5.2.1.2 Analyse des éléments constitutifs de la capacité d'autofinancement

La marge brute totale a progressé de 40,7 % en passant de 916 k€ en 2009 à 1 289 k€ en 2013. La marge accession représente 75 % de la marge brute totale en début de période et 71 % en fin de période après une chute à 35 % en 2011. Ces « à coup » révèlent la difficulté pour la société de lisser son volume d'activité d'une année sur l'autre (stockage et déstockage).

Héritage du passé, l'activité de prêts s'éteint progressivement, comme la marge sur prêts immobiliers (cf. § 4.4). L'activité de syndic, même si elle a progressé sensiblement de 14 %, en passant de 106 k€ à 122 k€, reste marginale (cf. § 4.3).

Les produits divers enregistrés proviennent pour l'essentiel de la facturation<sup>18</sup> au GIE Adis de la location de l'immeuble du siège à Romans dont elle est propriétaire<sup>19</sup> et des charges locatives y afférant depuis 2011. En retour, la société s'acquitte d'une redevance « loyer » à l'instar des autres sociétés « utilisatrices » des locaux sur la base de la clé de répartition des charges immobilières par le GIE Adis.

Le chiffre d'affaires accession a progressé de 10,5 % en cinq ans, après avoir fortement régressé en 2011.

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Chiffre d'affaires accession	4 695	4 280	982	4 803	5 190

Sur les trois dernières années, la marge brute totale accession a progressé fortement pour atteindre 914 k€ en 2013, niveau très supérieur à celui de 2009.

En k€	2011	2012	2013
Lotissements	0	35	213
Logements groupés en Vefa	0	349	536
Maisons individuelles	161	204	189
<i>Pour mémoire correctif</i> <sup>20</sup>		+ 52	- 24
<b>Marge brute accession</b>	<b>161</b>	<b>639</b>	<b>914</b>

Le chiffre d'affaires réalisé sur l'activité lotissement a dégagé une marge brute de 35 k€ en 2012 pour la vente de trois parcelles viabilisées et de 213 k€ en 2013, représentant 29 % du chiffre d'affaires, pour la vente de onze parcelles.

La livraison des programmes du Clos St Jean à Crest (tranche 1 et 2), du Clos Paradisière à Laveyron et des Jardins de la Soie à St-Donat a dégagé des marges brutes de 349 k€ en 2012 et de 536 k€ en 2013, représentant respectivement 23 % et 27 % du chiffre d'affaires réalisé.

La marge brute dégagée par l'activité CCMI a fluctué de 161 k€ en 2011 à 204 k€ en 2012 et à 189 k€ en 2013. La progression du chiffre d'affaires (982 k€ en 2011, 1 172 k€ en 2012 et 1 186 k€ en 2013) ne se retrouve pas dans l'évolution de la marge brute qui a diminué de 16,4 % en 2011, de 17,4 % en 2012 et de 15,9 % en 2013.

Fin 2013, la marge brute globale réalisée sur les ventes des trois dernières années s'élève à 1 688 k€. Les livraisons prévues postérieurement à 2013 devaient produire une marge globale estimée à 1 382 k€ dont 300 k€ en CCMI, 308 k€ en lotissements et 774 k€ en logements groupés<sup>21</sup>. Pour ces derniers cependant, la société devait céder 36 des 42 logements non commercialisés de l'opération « Les Feuillants » à la SA d'HLM Adis en vue de les intégrer à son parc locatif (cf. § 4.1.1). La marge prévisionnelle sur la vente des lots encore disponibles devait s'établir fin 2013 à 594 k€, dont 144 k€ en groupé (7 logements) et 450 k€ en lotissements (19 lots).

Les coûts de structure se sont accrus de + 25,3 % de 2009 à 2012 en passant de 962 k€ à 1 206 k€ avant de revenir à 1 043 k€ en 2013

<sup>18</sup> soit 160 k€ + 25 k€ par an depuis mi 2011

<sup>19</sup> financé sur ses fonds propres pour l'acquisition du bâtiment et avec un emprunt d'un montant de 1 733 k€ au taux de 3,45 % générant une annuité de 133,3 k€ contracté sur 15 ans auprès du Crédit Coopératif

<sup>20</sup> cession sur folle enchère d'une villa « reprise » à un coopérateur défaillant en 2012

<sup>21</sup> Le Clos Saint Jean à, Le Clos Paradisière, Les Jardins de la Soie, Résidence du Moulin et Les Feuillants

Les redevances payées par la société au GIE Adis ont augmenté globalement de 31 % de 2009 à 2013, en passant de 818 k€ à 1 074 k€.

L'augmentation des frais généraux qui représentent une part croissante des coûts de structure atteint 56,9 % en quatre ans, 2013 marquant une quasi-stagnation à 434 k€.

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Frais généraux intégrant les redevances sur postes charges diverses et immobilisations matérielles	276	329	357	433	434
Variation annuelle en %		+ 19,2	+ 8,5	+ 21,3	+0,2

En plus des redevances, l'augmentation concerne les frais d'assurances (C/616) liés à la garantie travaux du nouveau siège et les « rémunérations d'intermédiaires et honoraires » (C/622), du fait notamment de la hausse des honoraires du commissariat aux comptes résultant de la double expertise au sein de cette instance et du coût de la mission de révision coopérative réalisée par Arecoop. Cette augmentation porte aussi sur les coûts de publicité<sup>22</sup> et de commercialisation qui auraient sans doute pu être limités dans le cadre d'une mutualisation, puisque chacune des entités du groupe Adis, y compris le GIE, a fait appel au même fournisseur pour la réalisation de ses supports de communication (plaquettes, flyers, panneaux...).

Les coûts salariaux ont augmenté de 11,2 % entre 2009 (669 k€) et 2012 (744 k€), puis diminué en 2013 (582 k€). En valeur relative des coûts de structure, la masse salariale a diminué de 10 % entre 2009 et 2012, puis de 6 % en 2013.

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Charges salariales imputées en fonctionnement <sup>23</sup>	669	559	632	719	582
Charges salariales facturées par le GIE Adis	669	559	645	744	770
Variation en % des charges facturées et payées		- 16,4	+15,4	+15,4	+3,5

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 coûts salariaux imputés en charges de fonctionnement observée en 2013 résulte de l'incorporation d'une partie des charges de maîtrise d'ouvrage des opérations commercialisées dans les coûts internes à la production des stocks pour un montant de 187,8 k€. Ce changement de méthode de comptabilisation a conduit à retirer un quart de la masse salariale des coûts de structure. Les charges salariales facturées par le GIE ont progressé de 3,5 %, beaucoup moins cependant que les années précédentes.

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 exercices 2010 à 2012 ont enregistré une insuffisance brute d'exploitation (EBE), mais la situation s'est améliorée en 2013 avec un excédent de 225 k€ résultant essentiellement de la forte augmentation de la marge brute.

<sup>22</sup> Les commandes passées à ACL Développement (affiches, flyers,...) sont passées de 791 € en 2011, 4 862 € en 2012 à 6 888 € en 2013, alors que le même type de prestations était commandé par le GIE Adis (13 762 € en 2013) et par la SCP du Vivarais (6 281 €) en 2013 au même fournisseur.

<sup>23</sup> Une petite partie des charges de personnel est compensée par des produits issus de refacturation auprès d'autres organismes, ce qui explique la différence entre les charges facturées par le GIE Adis et celles imputées en fonctionnement indépendamment de l'écriture particulière de valorisation des charges de maîtrise d'ouvrage enregistrée en 2013.

Les coûts de fonctionnement obèrent toutefois encore beaucoup le résultat d'exploitation redevenu positif (171 k€) en 2013.

Le résultat courant 2013 supporte encore la perte du résultat financier<sup>24</sup>, mais ressort à son meilleur niveau depuis plusieurs années (147 k€ contre des pertes de – 88 k€ en 2012, de - 616 k€ en 2011 et de – 215 k€ en 2010). Légèrement abondé par le résultat exceptionnel<sup>25</sup>, le résultat net 2013 de 165 k€ confirme la reprise esquissée en 2012. Celle-ci reste toutefois fragile.

## 5.2.2 Analyse de la structure financière

Le bilan fonctionnel 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	2 958	4 360	3 750	5 174	5 339
Provisions pour risques et charges (+)	253	221	232	186	159
Amortissements et provisions d'actifs immobilisés (+)	501	500	237	131	199
Dettes financières (+)	3 401	2 858	3 453	2 943	2 797
Actif immobilisé brut (-)	3 558	3 052	4 080	3 281	2 991
<b>Fonds de Roulement Net Global</b>	<b>3 557</b>	<b>4 888</b>	<b>3 592</b>	<b>5 154</b>	<b>5 503</b>
<i>Soit en mois de dépenses moyennes</i>	<i>7,5</i>	<i>19,6</i>	<i>8,3</i>	<i>7,8</i>	<i>9,1</i>
Stocks de toute nature	3 357	1 206	2 708	4 990	6 813
<i>Dont accession</i>	<i>3 284</i>	<i>1 133</i>	<i>2 635</i>	<i>4 990</i>	<i>6 813</i>
Autres actifs d'exploitation (+)	1 166	1 761	3 057	1 509	3 341
Provisions d'actifs circulants (-)	440	330	329	191	202
Dettes d'exploitation(-)	3 045	2 368	4 802	2 796	4 779
<b>Besoin (+) ou ressource(-) en FR d'exploitation</b>	<b>1 038</b>	<b>270</b>	<b>634</b>	<b>3 512</b>	<b>5 173</b>
Créances diverses (+)	722	695	682	1 008	652
Dettes diverses (-)	387	391	705	556	682
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR hors exploitation</b>	<b>335</b>	<b>304</b>	<b>- 23</b>	<b>451</b>	<b>- 30</b>
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR</b>	<b>1 374</b>	<b>574</b>	<b>611</b>	<b>3 963</b>	<b>5 143</b>
Trésorerie active	2 183	4 314	2 981	3 191	2 360
Trésorerie passive (concours bancaires)	0	0	0	2 000	2 000
<b>Trésorerie nette</b>	<b>2 183</b>	<b>4 314</b>	<b>2 981</b>	<b>1 191</b>	<b>360</b>
<i>En mois de dépenses moyennes</i>	<i>4,6</i>	<i>17,3</i>	<i>6,9</i>	<i>1,8</i>	<i>0,6</i>

La structure financière de haut de bilan a été assainie par l'intervention de la SA d'HLM Adis, actionnaire majoritaire. Les deux recapitalisations successives de 1,5 M€ en 2010 et 1,7 M€ en 2012 ont en effet permis de couvrir les pertes comptables cumulées (494 k€), de rembourser 50 % de l'emprunt<sup>26</sup> participatif Sacicap consenti en 2002 et de renforcer durablement les fonds propres. Ceux-ci atteignent fin 2013 un volume confortable.

Les ressources de long terme composées des fonds propres, quasi fonds propres et dettes financières, couvrent 56 % des emplois stables. L'actif immobilisé a fluctué fortement autour d'une valeur moyenne de 3 600 k€. Les immobilisations financières sont en baisse régulière du fait des

<sup>24</sup> Les produits financiers issus des placements et livrets ne couvrent pas les charges financières générées par l'emprunt participatif, l'emprunt contracté pour le siège social et les concours bancaires

<sup>25</sup> de 18 k€ en 2013 contre 223 k€ en 2012. L'ancien siège Allée Pascal à Romans a fait l'objet de travaux de remise en état en 2011 pour mise en location après transfert du siège dans l'immeuble actuel. Sa vente est intervenue le 22 décembre 2012 au prix de 530 k€ pour une valeur nette comptable de 218 k€. Les opérations enregistrées en compte d'immobilisations n'appellent pas d'observation.

<sup>26</sup> sous la forme d'un prêt subordonné à durée indéterminée de 2 M€ pour maintenir l'équilibre entre ressources et emplois stables du fait des graves difficultés rencontrées par la coopérative avant son entrée au sein du groupe Adis

cessions de participations (parts sociales de la Caisse d'épargne, du Crédit coopératif, de la SCP d'HLM du Vivarais en 2012).

Le ratio d'indépendance financière<sup>27</sup>, bien que très fluctuant, atteint un niveau très élevé (66,3 % en 2013 contre 48,6 % en 2009) compte tenu de l'accroissement des fonds propres et du faible endettement de la société.

#### **5.2.2.1 Evolution du fonds de roulement**

Le fonds de roulement net global de la SCP d'HLM Logicoop est très satisfaisant. D'un montant de 5,5 M€, il représente 9,1 mois de dépenses mensuelles moyennes en 2013, traduction de la situation saine du haut de bilan.

Les stocks ont doublé en cinq ans de 3 357 k€ à 6 813 k€, reflétant la dynamique de production, à l'instar des autres actifs d'exploitation (de 1 166 k€ à 3 341 k€).

Le cycle d'exploitation dégage un besoin en fonds de roulement d'exploitation qui mobilise une part croissante de la trésorerie, le contexte économique contraint différant la réalisation des ventes et le recouvrement des fonds mobilisés. Aussi depuis 2012, la société utilise un concours bancaire de 2 M€ qui lui évite de mobiliser ses fonds propres pour compenser la fluctuation des variations de stocks.

Hors exploitation, les créances diverses couvrent globalement les dettes à court terme.

#### **5.2.2.2 Trésorerie**

La trésorerie active demeure correcte. Cependant, la trésorerie nette, après déduction des concours bancaires, ressort à 360 k€ fin 2013, niveau bien inférieur à celui de 2009. Le déblocage des ventes devrait permettre à la société de retrouver une trésorerie plus satisfaisante.

La trésorerie est placée à la Banque Postale, au Trésor Public, à la Caisse des dépôts et consignations, au Crédit coopératif et à la Caisse d'épargne.

### **5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE**

La SCP Logicoop dispose d'un compte d'exploitation prévisionnel succinct couvrant la période 2014 – 2018, établi 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 sont intégrées dans le calcul de la marge brute des opérations à la livraison. La prévision est difficile à affiner car les charges de structure sont étroitement liées au volume d'activité atteint, compte tenu de leur mode de répartition par le GIE.

Les objectifs de production annuelle pris en compte sont de 20 lotissements par an entre 2015 et 2017, 51 contrats en Vefa répartis entre 2014 et 2017 et 108 CCMI entre 2014 et 2017, soit une moyenne de 36 contrats par an.

---

<sup>27</sup> Ratio d'indépendance financière : part des ressources internes (capitaux propres + provisions) sur les capitaux permanents (ressources internes + emprunts + dépôts)



Cette projection donne les résultats suivants :

En k€	2013	2014	2015	2016	2017	2018
	budget actualisé					
Marge sur l'activité	1 313	1 287	1 355	1 324	1 330	1 337
Excédent brut d'exploitation	242	209	268	212	192	191
Résultat courant	147	117	191	150	135	119
<b>Résultat net</b>	<b>165</b>	<b>117</b>	<b>191</b>	<b>150</b>	<b>135</b>	<b>119</b>

Les résultats réels de l'exercice 2013 sont cohérents globalement avec le calage effectué. Les seuls éléments divergents sont la marge sur l'activité qui est légèrement supérieure et l'excédent brut d'exploitation qui est un peu inférieur à la prévision, pour un résultat net réalisé conforme au projeté.

La simulation effectuée sur ces bases donne des perspectives de bénéfice comptable et d'autofinancement annuels, confortant sensiblement la trésorerie de la société. Les tendances d'activité constatées en 2012 et en 2013 ne se sont malheureusement pas confirmées en 2014 : marge sur l'activité de 643 k€ au lieu de 1 287 k€ projetée, insuffisance brute d'exploitation de - 47 k€ au lieu d'un excédent de 209 k€ projeté, résultat net comptable déficitaire de 111 k€ au lieu d'un résultat bénéficiaire de 117 k€ projeté.

La société, qui ne peut pas agir sur les paramètres externes, doit s'adapter aux conditions du marché en optimisant son fonctionnement et ses produits.

## 5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

La très nette augmentation du chiffre d'affaires constatée en 2012 et 2013, après un exercice 2011 particulièrement difficile, a permis à la SCP d'HLM Logicoop de dégager des marges brutes en forte progression en 2012 et 2013 et de retrouver un autofinancement net légèrement positif en 2013. Sans la mobilisation d'un concours bancaire pour limiter l'impact des aléas des ventes, la SCP d'HLM Logicoop se serait toutefois trouvée privée de liquidités.

Des apports conséquents en capital de 1,5 M€ en 2010 et de 1,7 M€ en 2012, effectués par la SA d'HLM Adis, ont permis d'éviter la dégradation de la situation financière par les déficits récurrents d'exploitation et de conforter la structure financière. Ces résultats restent toutefois fragiles, les évolutions constatées en 2014 ne confirmant pas la tendance observée en 2013.

La société doit retrouver durablement un niveau d'autofinancement satisfaisant pour éviter d'éroder ses capitaux propres qui ne pourront pas continuer d'être abondés régulièrement par son actionnaire majoritaire dont les capacités financières sont limitées. 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. 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 Logicoop, dont 94,5 % du capital est détenu par la SA d'HLM Adis, est, au sein du groupe Adis, chargée de la gestion de syndic de copropriété ainsi que, avec d'autres sociétés, des activités de lotissement et d'accession à la propriété.

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 où le marché immobilier est globalement détendu. 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 15,6 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 de code de commerce.

La société a vendu 15 lots viabilisés au cours des dernières années et réorienté progressivement son activité de promotion vers les Vefa, avec, sur la période 2011-2013 la signature de 79 contrats d'accession groupée dans 5 opérations et de 41 contrats de maison individuelle (CCMI). Son rôle social est avéré : 43 % en Vefa et 49 % en CCMI d'acquéreurs disposant de ressources inférieures aux plafonds du Plus. Près d'un quart des contrats se sont toutefois situés hors 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 de ses ventes soumises à l'impôt sur les sociétés au regard de sa mission d'intérêt général.

Après un exercice 2011 particulièrement difficile, la société a fortement augmenté son chiffre d'affaires et ses marges brutes en 2012 et 2013. Elle a retrouvé un autofinancement net légèrement positif en 2013 qui ne s'est toutefois pas confirmé en 2014. Si la recapitalisation par la SA d'HLM Adis, en 2010 et en 2012, a rétabli sa situation financière, la trésorerie nette demeure faible et les marges de manœuvre circonscrites. 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 de l'Ancols

Pascal Martin-Gousset.

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

Benoît GUERIN

## RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-052 **SCP D’HLM LOGICOOP – DROME**

### 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° 2014-052**  
**SCP D’HLM LOGICOOP – DROME**

**ANNEXES AU RAPPORT**

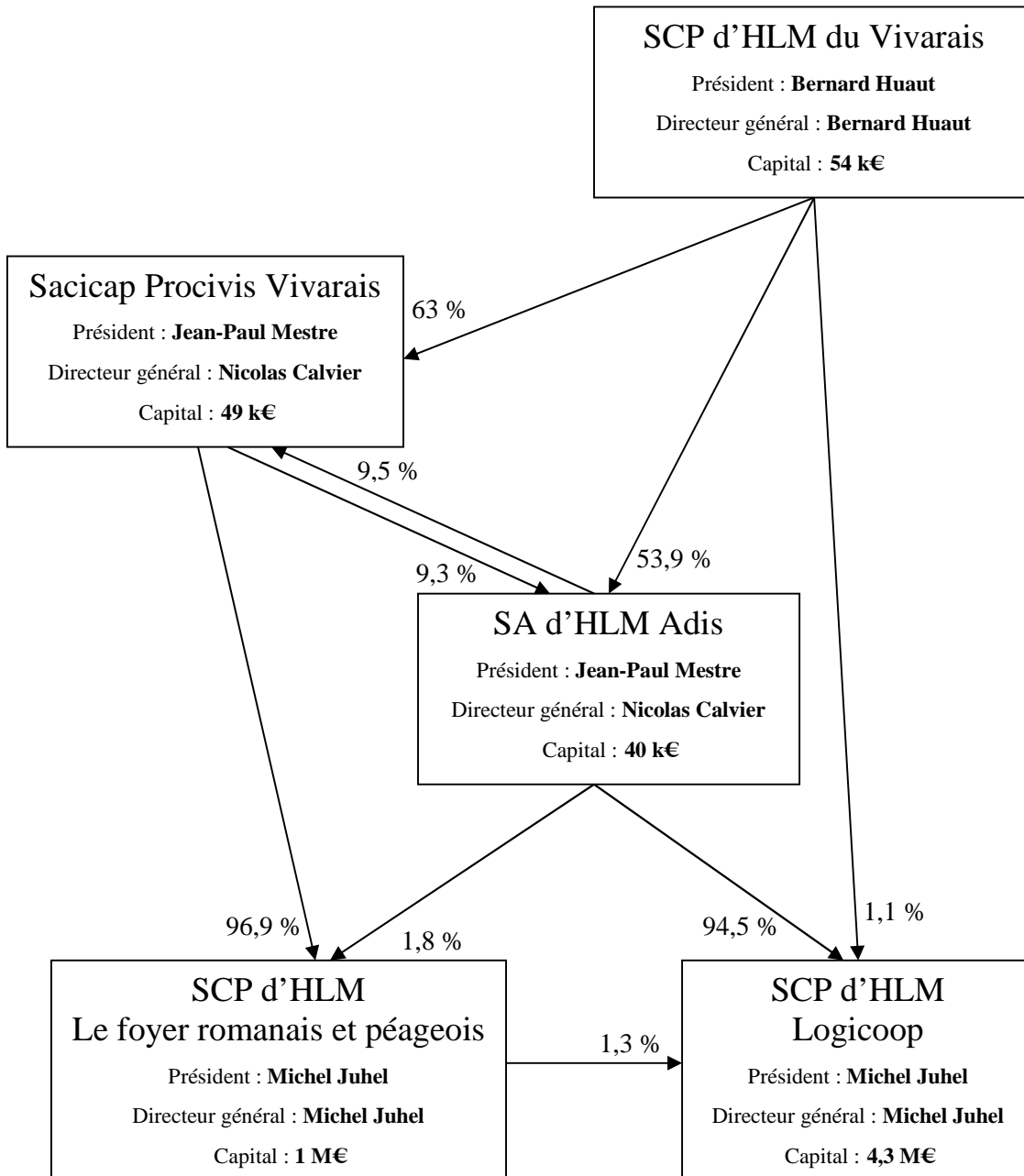
## GROUPE ADIS

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
<b>Date imt. RCS</b>	1/7/1999	16/2/1962	7/1/1957	12/9/1975	8/12/1958	24/9/1957
<b>Date d'entrée dans le groupe</b>	1/7/1999 (création du GIE)	1/7/1999	1/7/1999	1/1/2001	1/1/2001	1/7/1999
<b>Adresse</b>	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
<b>Président du CA</b>		Jean-Paul Mestre	Bernard Huaut	Michel Juhel	Michel Juhel	Jean-Paul Mestre
<b>Directeur général</b>		Nicolas Calvier (+ dir financier)	Bernard Huaut	Michel Juhel	Michel Juhel	Nicolas Calvier
<b>DG délégué</b>			Nicolas Calvier	Nicolas Calvier	Nicolas Calvier	
<b>Directeur</b>	Nicolas Calvier					
<b>Contrôleur gestion</b>	Alain Giraud					
<b>Administrateur</b>	Logicoop (rep. par Michel Juhel)					
<b>Activités</b>	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
<b>Personnel salarié en propre (ETP<sup>1</sup> en 2013)</b>	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
<b>Personnel du GIE ayant travaillé pour la société en 2013 (en ETP)</b>		70	6,5	15,6	1	0,6
<b>Total personnel travaillant en 2013 pour la société (en ETP)</b>		115,5	6,5	15,6	1	0,7

<sup>1</sup> Equivalent temps plein

## ORGANIGRAMME DU GROUPE ADIS



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

- 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 personnel<sup>1</sup> 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 187 764 € dans les coûts de production par le biais des variations de stocks comme le prévoit l'instruction comptable.
- En 2009, une affectation de dépenses portant sur des adhésions et cotisations à organismes externes (C/6281) est imputée à tort sur le C/6285 Redevances GIE pour un montant de 10 890 €. 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.

---

<sup>1</sup> 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

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