

EXPANSIEL PROMOTION

CRETEIL (94)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2019

N° 2019-022

**RAPPORT DE CONTRÔLE 2019
N° 2019-022**

EXPANSIEL PROMOTION

CRETEIL (94)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2019-022 EXPANSIEL PROMOTION – (94)

Fiche récapitulative

N° SIREN : 582056339

Raison sociale (*qui se rapporte au N° SIREN*) : EXPANSIEL PROMOTION

Président : M. Christian HARCOUET

Directrice générale : Mme Béatrice ROULENDES

Adresse : 9 ROUTE DE CHOISY - 94000 CRÉTEIL

Actionnaire principal : SA d'HLM Valophis Sarepa (64,15 %) du capital souscrit au 01/01/2019

POINTS FORTS :

- ▶ Appartenance au groupe Valophis qui dispose d'une bonne situation financière
- ▶ Activité de production globalement soutenue
- ▶ Bonne gestion des coûts et des délais de production
- ▶ Qualité des opérations livrées

POINTS FAIBLES :

- ▶ Information au conseil d'administration insuffisante
- ▶ Formalisation et suivi de certains marchés
- ▶ Absence de projection financière

Les anomalies réglées en cours de contrôle ne seront pas mentionnées dans la version définitive

Inspecteurs-auditeurs ANCOLS :
Directeur du contrôle et des suites Nord-Est :
Précédent rapport de contrôle : 2013-141 de novembre 2014
Contrôle effectué du 18/04/2019 au 04/12/2019
RAPPORT DE CONTRÔLE : mai 2021

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2019-022

EXPANSIEL PROMOTION – 94

Synthèse.....	5
1. Préambule.....	7
2. Présentation générale de l'organisme.....	8
2.1 Contexte socio-économique.....	8
2.2 Gouvernance et management.....	9
2.2.1 Évaluation de la gouvernance.....	11
2.2.2 La stratégie de développement.....	12
2.2.3 Relations intra-groupes.....	13
2.2.4 Commande publique.....	14
3. Evaluation de l'activité d'Expansiel Promotion.....	16
3.1 Activité des années 2013 à 2018.....	16
3.2 Montage et production des opérations.....	18
3.2.1 Procédure d'acquisition foncière.....	18
3.2.2 Procédure de maîtrise d'ouvrage de l'activité.....	18
3.3 Commercialisation.....	19
3.3.1 Bénéficiaires de l'accession sociale.....	19
3.3.2 Revenus des accédants.....	19
3.3.3 Bilan quantitatif des opérations d'accession.....	20
3.3.4 Bilan qualitatif des opérations d'accession.....	20
4. Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	22
4.1 Analyse de l'exploitation.....	22
4.1.1 Excédent brut d'exploitation.....	22
4.1.2 Les ventes et la marge sur l'accession.....	23
4.1.3 Les charges d'exploitation.....	25
4.1.4 Résultat et capacité d'autofinancement.....	26

4.2	Structure financière	27
4.2.1	Fonds de roulement net global	27
4.2.2	Besoin de fonds de roulement	29
4.2.3	Trésorerie.....	30
4.2.4	Analyse de la dette.....	31
4.3	Analyse prévisionnelle.....	31
4.4	Conclusion.....	32
5.	Annexes.....	33
5.1	Informations générales, capital et répartition de l'actionariat de l'organisme	33
5.2	Organigramme du groupe élargi.....	34
5.3	Sigles utilisés.....	35

SYNTHÈSE

Le groupe Valophis a fait l'objet d'un contrôle par l'ANCOLS tant rétrospectif (période 2013-2018) que prospectif. Il concerne l'ensemble des entités du groupe Valophis :

- L'OPH Valophis Habitat (94) : rapport de contrôle n° 2018-083 ;
- La SCP d'Hlm Valophis La Chaumière de l'Île-de-France (94) - rapport de contrôle n° 2018-084 ;
- La SCP d'Hlm Expansiel Promotion (94) - rapport de contrôle n° 2019-022 ;
- La SA d'Hlm Valophis Sarepa (94) - rapport de contrôle n° 2019-023 ;
- La SCP d'Hlm La Maison Familiale de Provence (13) - rapport de contrôle n° 2019-043.

Pour rappel, la SCP d'Hlm Expansiel Sud-Ouest Notre Maison (31) a fait l'objet du contrôle n° 2017-075, publié sur le site internet de l'Agence le 20 février 2019.

La société coopérative de production (SCP) d'Hlm Expansiel Promotion est rattachée au groupe Valophis, ce dernier ayant à sa tête l'office public de l'habitat (OPH) Valophis Habitat, office départemental du Val de Marne (94).

Les actionnaires d'Expansiel Promotion sont la SAHLM Valophis Sarepa (64,15 % du capital souscrit) et le Fonds Commun de Placement d'Entreprise (FCPE) Expansiel Promotion (35,78 % du capital souscrit).

Expansiel Promotion détient elle-même 71 % du capital de la SCP d'Hlm La Maison Familiale de Provence, présente en région Sud, et 66,99 % du capital de La SCP d'Hlm Expansiel Sud-Ouest Notre Maison, implantée dans la région Occitanie. Ces deux sociétés font également partie du groupe Valophis.

L'activité d'Expansiel Promotion est centrée sur la construction et la commercialisation de logements en accession sociale à la propriété dans toute l'Île-de-France, hors Paris. La coopérative ne détient pas de moyens propres et s'appuie totalement sur le groupement d'intérêt économique (GIE) Expansiel, créé au sein du groupe Valophis.

Sur la période contrôlée, 2013-2018, l'activité d'accession à la propriété est restée relativement stable, avec une moyenne annuelle de 378 ventes par rapport à un objectif sur l'année de 339 logements à vendre.

Expansiel Promotion a conforté sa bonne situation financière déjà relevée lors du précédent contrôle. La performance d'exploitation est bonne et sa structure financière solide. Cependant, une projection financière à moyen et long terme devra être élaborée pour prendre notamment en compte les évolutions souhaitées par le groupe Valophis dans le portage d'opérations d'accession par les autres entités du groupe.

Le contexte devrait changer avec l'objectif de réactivation de l'activité d'accession pour les bailleurs du groupe, via des sociétés civiles de construction-vente (SCCV). Avec une participation laissée à Expansiel Promotion à hauteur de seulement 10 % de leur capital, la coopérative devrait constater à l'avenir une diminution des fonds propres obtenus grâce aux marges dégagées par cette activité pour laquelle, jusqu'à cette décision du

17 décembre 2018, elle détenait au sein du groupe l'exclusivité sur l'Île-de-France. Le partage des marges attendues ne devrait commencer à produire des effets sur les comptes qu'à partir de 2022.

L'assemblée générale mixte du 18 juin 2019 a décidé de la transformation de la SCP en société anonyme coopérative d'intérêt collectif (SCIC) Hlm à capital variable, où les statuts fixent librement les droits de vote de chacun des collèges, rendant la coopérative moins dépendante du vote des utilisateurs.

La directrice générale



Rachel-CHANE-SEE-CHU

1. PRÉAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de la SCP d'Hlm Expansiel Promotion en application de l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation: « l'agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique : le respect, par les organismes (...) des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ; l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'Etat ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ; 2° d'évaluer (...) l'efficacité avec laquelle les organismes s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2 (...), la gouvernance, l'efficacité de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...). »

L'ANCOLS rappelle par ailleurs qu'en application des dispositions des articles L. 342-12 et L. 342-14 du CCH, l'ensemble des faits qui constituent :

- Des manquements aux dispositions législatives et réglementaires qui sont applicables à l'organisme,
- Des irrégularités dans l'emploi des fonds de la participation à l'effort de construction ou des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics,
- Une faute grave de gestion,
- Une carence dans la réalisation de l'objet social ou un non-respect des conditions d'agrément,

et qui sont éventuellement relevés dans le présent rapport de contrôle sont passibles de sanctions. Le cas échéant, les sanctions sont prises par le ministre chargé du logement, sur proposition du conseil d'administration de l'ANCOLS, après examen du rapport par son comité de contrôle et des suites et après que l'organisme a été mis en demeure de procéder à la rectification des irrégularités relevées ou mis en mesure de présenter ses observations sur les irrégularités identifiées et les propositions de sanctions envisagées.

Le précédent contrôle (n° 2013-141), réalisé sur la période 2008-2013 par la Mission Interministérielle d'Inspection du Logement Social (MILOS), soulignait que l'absence de moyens propres renvoyait le fonctionnement de la SCP aux effectifs et aux compétences du GIE Expansiel ; cette suppléance permanente du GIE, par ailleurs également prestataire de la SCP, étant susceptible de porter atteinte à la règle de prévention des conflits d'intérêts. Le rapport constatait un suivi rigoureux des opérations de construction conduisant à une bonne qualité des prestations. La situation financière était qualifiée de très favorable, chaque exercice renforçant les fonds propres de la coopérative. Néanmoins, le rapport concluait que ces disponibilités trouveraient mieux à s'employer dans la poursuite de l'activité consacrée à l'accession que dans l'augmentation de participations ou dans l'octroi de prêts participatifs à des sociétés localisées hors de l'Île-de-France.

Le contrôle par l'ANCOLS a concerné l'ensemble des entités du groupe Valophis :

- L'OPH Valophis Habitat (94) : rapport de contrôle n° 2018-083 ;
- La SCP d'Hlm Valophis La Chaumière de l'Île-de-France (94) - rapport de contrôle n° 2018-084 ;
- La SCP d'Hlm Expansiel Promotion (94) - rapport de contrôle n° 2019-022 ;
- La SA d'Hlm Valophis Sarepa (94) - rapport de contrôle n° 2019-023 ;
- La SCP d'Hlm La Maison Familiale de Provence (13) - rapport de contrôle n° 2019-043.

Pour rappel, la SCP d'Hlm Expansiel Sud-Ouest Notre Maison (31) a fait l'objet du contrôle n° 2017-075, publié sur le site internet de l'Agence le 20 février 2019.

L'OPH Valophis Habitat se caractérise par le fait qu'il est, à la fois :

- La tête du groupe Valophis, dont il doit assurer l'unité de direction et définir la stratégie ;
- Un bailleur social qui détient 39 724 logements dans le Val-de-Marne et en gère 44 000 au niveau de l'Île-de-France.

Par ailleurs, il existe au sein du groupe un GIE, le GIE Expansiel (94), qui assure pour le compte des entités du groupe les missions de prospection foncière et de maîtrise d'ouvrage déléguée.

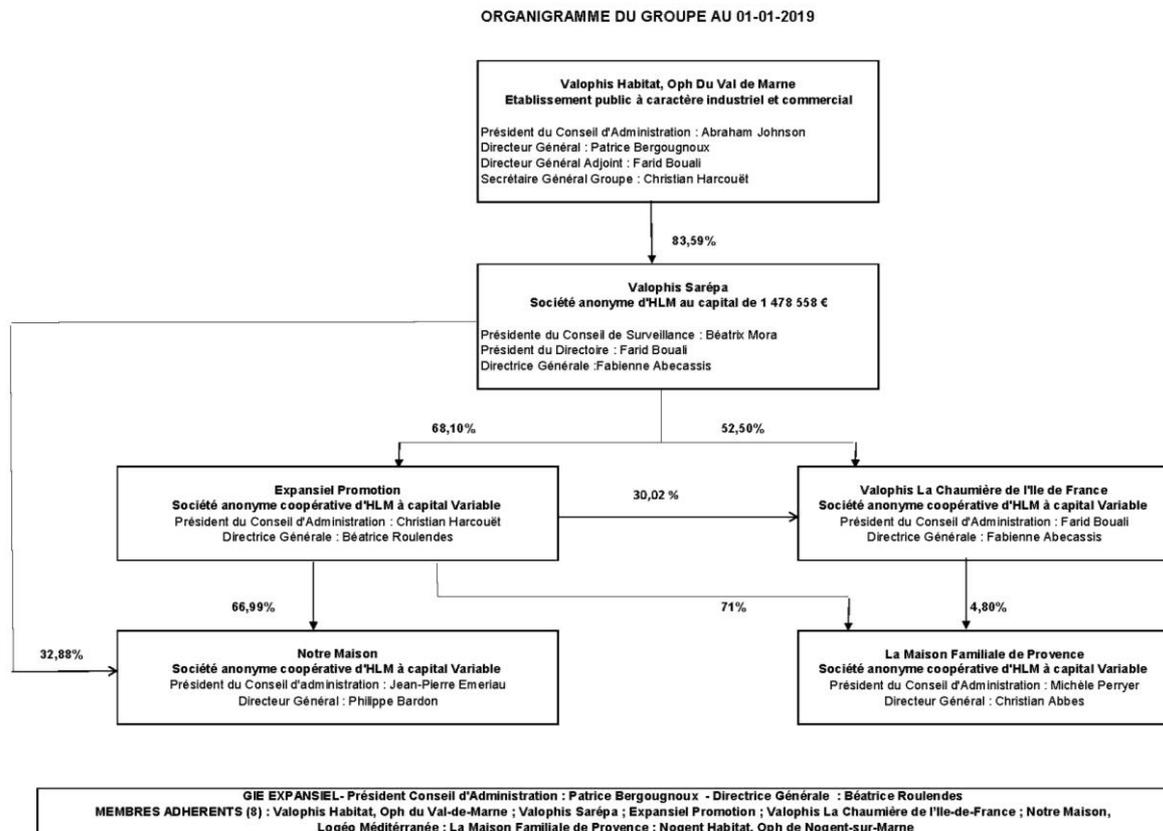
La période contrôlée couvre les années 2013 à 2018. Toutefois, les données financières de l'année 2018 n'ont pu être prises en compte dans l'analyse du fait qu'elles n'avaient pas été approuvées par le CA au moment du contrôle de l'entité faitière. Elles sont toutefois intégrées dans l'analyse prévisionnelle.

2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME

2.1 CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

La SCP d'HLM Expansiel Promotion fait partie du groupe Valophis, dont l'OPH Valophis Habitat constitue la société faitière :

Organigramme capitalistique (capital statutaire) du groupe Valophis au 1^{er} janvier 2019



Elle est spécialisée dans le secteur d'activité de la promotion immobilière de logements dans toute l'Île-de-France, hors Paris. Elle propose, notamment à des ménages modestes, d'acquérir sans apport personnel un logement dans le cadre de dispositifs sécurisés à prix maîtrisé et à TVA réduite : prêt social location-accession (PSLA) ou accession sociale en zone ANRU. De l'accession classique au taux de TVA normal peut s'intercaler dans ces deux processus d'acquisition.

Également, une partie de sa production est constituée d'opérations mixtes, dans lesquelles les logements locatifs sont acquis en vente en l'état futur d'achèvement (Vefa) par les autres entités du groupe Valophis.

Celui-ci est composé de trois organismes Hlm exerçant principalement l'activité de gestion locative, de deux organismes Hlm réalisant l'activité d'accession, d'un organisme Hlm intervenant sur ces deux activités et d'un GIE assurant l'assistance à la maîtrise d'ouvrage et des fonctions support :

- La SCP d'Hlm Expansiel Promotion, objet du présent rapport, couvre dans toute l'Île-de-France l'activité de construction et de commercialisation de logements en accession sociale à la propriété ; elle ne détient pas non plus de moyens propres ;
- L'OPH Valophis Habitat, dont la collectivité de rattachement est le conseil départemental du Val-de-Marne (94), intervient principalement dans ce département. Le bailleur détient 39 724 logements, fin 2018 ;
- La SA d'Hlm Valophis Sarepa détient 4 766 logements locatifs sociaux dans le département des Yvelines (78), principalement à Trappes, et dans l'Essonne (91). Sarepa emploie 43 personnes, exerçant à l'agence de Saint Quentin en Yvelines ;
- La SCP d'Hlm Valophis La Chaumière de l'Île-de-France est propriétaire de 2 300 logements locatifs sociaux principalement localisés en Seine-et-Marne (77) et pour le reste répartis dans les départements de l'Essonne (91), des Hauts-de-Seine (92), de la Seine-Saint-Denis (93), du Val-de-Marne (94) et du Val-d'Oise (95) ; elle ne développe pas de logement en accession sociale. Cette société ne dispose pas de moyens propres ;
- La SCP d'Hlm Expansiel Sud-Ouest Notre Maison développe l'activité de construction et de commercialisation de logements en accession sociale à la propriété dans la région Occitanie (majoritairement en zone tendue de l'agglomération toulousaine) ;
- La SCP d'Hlm la Maison Familiale de Provence intervient sur les secteurs du locatif et de l'accession sociale ; elle est présente en région Sud ;
- Le GIE Expansiel groupe Valophis assure, pour le compte de ces organismes, la prospection foncière et le montage d'opérations de logements tant en locatif qu'en accession. Il réalise également l'ensemble des activités d'aménagement.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

Conformément à la loi 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération modifiée par la loi n° 92-643 du 13 juillet 1992, les associés de la SCP relèvent de trois catégories :

- La catégorie A des utilisateurs de ses services ou dont la société utilise le travail ; cette catégorie réunit les accédants qui acquièrent une part sociale en parallèle de leur accession en application de l'article 5-2 des statuts. Elle ne concentre que 0,06 % du capital variable de la société au 01/01/2019 mais représente plus de 51 % en droits de vote à l'AG, conformément à la loi¹ ;

¹ Dans les SCP, le collège des utilisateurs dispose d'au minimum 51 % des droits de vote. Dans les SCIC, les statuts fixent librement les droits de vote de chacun des collèges, chaque collège ne pouvant détenir moins de 10 % des droits de vote ni plus de 50 %, le collège des salariés étant spécifiquement plafonné à 15 %.

- La catégorie B des actionnaires, personnes physiques ou morales, non sociétés coopératives ou organismes d'habitations. Avec 155 570 actions, le principal actionnaire dans cette catégorie est le Fonds Commun de Placement d'Entreprise (FCPE) Expansiel Promotion, qui a été créé le 30 juin 2010 dans le cadre de l'accord d'entreprise relatif au plan d'épargne d'entreprise du personnel de l'unité économique et sociale (UES) Valophis (signataires : Valophis Habitat, GIE Expansiel et Sarepa). Ce fonds détient 35,78 % du capital souscrit à la date du 01/01/2019 et constitue le deuxième actionnaire de la société. Les autres actionnaires sont Action Logement Immobilier (ex-CIL Logeo) et huit personnes physiques (avec 1 action chacune), certaines sont dirigeantes ou pluri-administrateurs des sociétés du groupe ;
- La catégorie C des sociétés coopératives ou organismes d'habitations à loyer modéré qui contribuent par leurs investissements à la réalisation des objectifs de la société. Cette catégorie est constituée uniquement de Valophis Sarepa laquelle, avec 64,15 % du capital souscrit à la date du 31 décembre 2018, est le premier actionnaire de la société.

Tableau 1 : Capital souscrit et droits de vote par catégorie d'actionnaires au 01/01/2019

En nombre et pourcentage

Rubrique	Actions	Droits de vote	% en droit de vote	% en Capital
Catégorie A	285	285	52,7	0,0655
Catégorie B	155 579	98	18,1	35,7808
Catégorie C	278 948	175	29,2	64,1537
Total	434 812	558	100	100

Sources : SCP Expansiel Promotion

La coopérative a réalisé en 2015 une réduction de capital de 1 500 000 euros et ramené son montant à 6 071 253,75 euros, par voie de rachat par la société de 98 361 actions d'une valeur nominale de 15,25 euros, pour les annuler ; l'objectif étant de réajuster les soutiens financiers des partenaires du groupe au vu de la solidité de la société, ses actionnaires estimant que les fonds disponibles d'Expansiel Promotion couvraient largement son activité tant en Vefa qu'en location-accession. Par ailleurs, afin d'éviter les détentions croisées de capital entre mère et filiale, le CA de la SCP La Chaumière de l'Île-de-France, dans sa séance du 6 octobre 2015, a décidé de proposer la cession des 1 900 actions qu'elle détenait dans le capital d'Expansiel Promotion, à Sarepa pour un montant total de 28 975 euros.

Le capital social de la coopérative s'élève ainsi, au 31 décembre 2018, à 6 630 883 euros, réparti en 434 812 parts d'une valeur unitaire de 15,25 euros. Le capital statutaire est de 10 000 000 euros, permettant la variabilité effective du capital et la souscription de nouvelles parts.

Expansiel Promotion détient 71 % du capital de la SCP d'Hlm La Maison Familiale de Provence, présente en Provence-Alpes-Côte d'Azur, et 66,99 % du capital de la SCP d'Hlm Expansiel Sud-Ouest Notre Maison, implantée dans la région Occitanie, qui sont également filiales du groupe Valophis.

La société n'est pas en conformité avec ses statuts sur deux points :

- Parmi les utilisateurs de la coopérative, seuls les clients en location-accession se voient proposer la souscription de part sociale lors de la signature du contrat. Ainsi, les utilisateurs des services de la coopérative, qui forment la totalité du collège A, détiennent 0,0655 % du capital total de la société ; ce qui n'est pas conforme à l'article 5 « capital social » des statuts qui prévoit que les autres collèges ne peuvent pas dépasser 99 % du capital effectif : « *La société admet comme actionnaire dans la limite de 99 p. 100 du capital effectif, d'autres personnes morales et physiques qui entendent contribuer à la réalisation des objectifs de la coopérative* ». La coopérative doit donc s'employer à augmenter la part de capital appartenant au collège A, jusqu'à atteindre 1 %, en s'adressant à ses autres utilisateurs.
- La durée du mandat est fixée à 6 ans (cf. Point 2 du conseil d'administration du 16 juin 2016) alors que l'article 10-1 des statuts prévoit, dans ce cas, un renouvellement du quart du conseil tous les ans. Dans les faits, le renouvellement des mandats sont réalisés à l'échéance. La coopérative doit mettre en cohérence le fonctionnement du renouvellement et les statuts.

Ces points, figurant dans le rapport de l'A.RE.COOP de 2017, n'ont pas été corrigés depuis par la société à laquelle il appartenait de régulariser la situation en n'adressant pas la souscription de parts sociales à ses seuls clients en location-accession et en sollicitant aussi ses autres utilisateurs.

Dans sa réponse, la société souligne que l'observation concerne les statuts de la SCP, qui avaient cours pendant le contrôle. Depuis décembre 2020, Expansiel Promotion s'est transformée en SCIC et n'a plus cette obligation.

La SCP Expansiel Promotion a justifié de la révision coopérative en produisant le rapport d'audit de l'A.RE.COOP, reçu le 24 février 2017 et portant sur les comptes de l'exercice 2014. Le rapport de révision coopérative fait notamment le constat de la réalisation effective de la totalité de l'activité de la SCP par le groupement Expansiel.

Les statuts ont été actualisés deux fois dans la période contrôlée : la modification intervenue en décembre 2017 visait à acter le changement d'adresse du siège social à l'article 4. Le siège social de la SCP Expansiel Promotion est désormais situé au 9, route de Choisy à Créteil (94). Le bâtiment est la propriété de l'OPH Valophis Habitat qui a accordé une domiciliation.

L'Assemblée Générale Mixte du 18 juin 2019 a statué pour transformer la forme juridique en société anonyme coopérative d'intérêt collectif (SCIC) Hlm à capital variable. L'agrément ministériel de transformation en SCIC a été donné par arrêté du 23 décembre 2019 (NOR: TERL1931945A).

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

2.2.1.1 Le conseil d'administration

Le CA est constitué statutairement de 3 membres au moins et de 18 membres au plus. Sa composition effective actuelle est de 7 membres dont une personne morale, l'OPH Valophis Habitat, et 6 personnes physiques également administrateurs d'autres entités du groupe. Conformément à l'article 10-2 des statuts, les membres du CA exercent leur mandat à titre gratuit.

M. Christian HARCOUËT exerce la fonction de président du CA depuis le 25 juin 2013. Il est également salarié de Valophis Habitat.

Conformément à ses statuts, le CA s'est réuni 3 ou 4 fois par an sur la période observée, avec une assiduité satisfaisante de ses membres.

Aucune décision de validation des engagements pris par les comités foncier et d'engagement n'apparaît dans les procès-verbaux du CA.

Le CA est informé sur l'activité de la société via une rubrique des « *chiffres-clés de l'activité d'accession* ». Toutefois, l'information ne lui est pas fournie en amont des opérations, lorsque le comité ad hoc acte le foncier ou oriente sa destination vers Expansiel Promotion ; le CA d'Expansiel Promotion ne s'exprime pas sur la validation de cette orientation. L'existence de mandataires communs à Expansiel Promotion et au GIE Expansiel peut expliquer cette situation, mais elle est susceptible de créer des situations de conflits d'intérêts dans le contrôle de l'exécution des prestations. Cette situation est préjudiciable à l'autonomie et au pouvoir de décision du CA de la SCP.

Expansiel Promotion répond avoir pris acte de l'observation et s'engage à renforcer le dispositif de validation des opérations par le CA à toutes les étapes de la procédure (terrain, lancement commercial, ordre de service travaux).

Le précédent rapport MILOS a constitué un des points de l'ordre du jour de la séance du CA du 19 janvier 2015.

2.2.1.2 La direction générale

Le CA a opté pour la dissociation des fonctions de président et de DG et, par la suite, renouvelé cette dissociation, excepté pour une courte période du 1^{er} janvier au 27 février 2017.

Madame Claire LANLY a exercé le mandat social de DG de décembre 2010 à décembre 2016. A sa suite, quatre DG se sont succédé durant la période contrôlée :

- Monsieur Christian HARCOUËT, nommé à compter du 1^{er} janvier 2017 ;
- Monsieur Frédéric-Xavier BAUDIER a été nommé à compter du 27 février 2017 ;
- Monsieur Farid BOUALI, nommé à effet du 15 février 2018 ;
- Madame Béatrice ROULENDES qui lui succède à compter du 17 décembre 2018.

2.2.2 La stratégie de développement

Des orientations stratégiques ont été définies pour six ans dans le cadre de l'élaboration de la convention d'utilité sociale (CUS) accession, approuvée par le CA le 19 octobre 2011 et signée le 14 novembre 2011. Pour les six années concernées, la coopérative y prend plusieurs engagements :

- 45 % des contrats d'une année au profit de ménages sous plafonds PLUS ;
- 80 % du total des contrats présentant une sécurisation, au sens des clauses de garanties de rachat du logement et de garantie de relogement prévues aux articles R.443-2 et R.331-76-5-1 du CCH ;
- Une commercialisation mettant l'accent sur la pré-commercialisation dédiée au parcours résidentiel des locataires Hlm ;
- Des prix de vente maîtrisés ;
- Une qualité de service, tant des produits vendus notamment dans le sens du développement durable, que s'agissant de l'accompagnement assuré tout au long du processus d'acquisition.

En outre, la coopérative envisage de continuer à se développer sur la région francilienne, notamment en s'inscrivant dans les perspectives offertes par la métropole du Grand Paris et en particulier sur les territoires qui concernent les bailleurs du groupe. En effet, le développement du groupe est privilégié sur les territoires où il est accueilli et se trouve en bonne position par rapport à la concurrence.

En conséquence, l'effort de construction se concentre principalement sur trois établissements publics territoriaux (EPT) qui intègrent le Val de Marne : l'EPT Paris-Est-Marne et Bois (EPT 10) et l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir (EPT 11) les deux étant situés exclusivement dans le département du Val-de-Marne, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre (EPT 12) qui se trouve dans les départements du Val-de-Marne et de l'Essonne.

Ailleurs, le choix du territoire tient compte des opportunités offertes par les communes d'implantation du groupe et de l'intercommunalité à laquelle elles sont rattachées, ainsi que des objectifs de production de logements exprimés dans leur programme local de l'habitat, notamment en termes d'accession sociale à la propriété.

Au sein du groupe, l'accession sociale constituait l'exclusivité d'Expansiel Promotion, mais devrait, de plus en plus, concerner aussi directement les trois entités en charge de la gestion locative.

2.2.3 Relations intra-groupes

2.2.3.1 Prestations de services

Expansiel Promotion ne dispose d'aucun personnel salarié en direct et, pour ses activités d'assistance à la maîtrise d'ouvrage, de gestion et de commercialisation, s'appuie totalement sur les moyens du GIE Expansiel dont elle est membre depuis 1994 (cf. rapport de contrôle n° 2018-083 Valophis Habitat, § 2.3.2 sur les modalités de facturations du GIE).

Par ailleurs, dans sa séance du 11 avril 2016, le CA a autorisé Expansiel Promotion à passer des conventions de prestations d'assistance à la maîtrise d'ouvrage et de commercialisation avec des organismes HLM extérieurs au groupe Valophis, alors qu'elle-même n'assure pas ce service pour sa propre activité mais recourt au GIE.

L'Agence note, d'une part, que cette possibilité autorisée par le CA n'avait pas encore été exploitée au moment du contrôle et, d'autre part, que la réalisation de prestations par le GIE pour le compte de la SCP s'explique d'autant moins que l'article 2 des statuts du GIE prévoit que « *Le Groupement pourra réaliser les mêmes prestations [qu'à ses membres] pour des maîtres d'ouvrage HLM et leurs filiales.*

2.2.3.2 Conventions intra-groupe

La coopérative a conclu plusieurs conventions avec une ou plusieurs structures du groupe Valophis. La plupart des conventions sont d'ordre financier :

- Expansiel Promotion s'est associée à plusieurs conventions de marchés de groupement de commande (par exemple : convention de groupement de commandes en vue de la passation d'un accord cadre pour les marchés de maîtrise d'œuvre pour les opérations de construction neuve dont le montant d'honoraires est supérieur au seuil visé par l'article 7 du décret 2005-1742 du 30 décembre 2005 ; convention de marché d'assistance au déploiement de la gestion électronique et l'archivage des données...), pour lesquels Valophis Habitat est généralement le coordinateur. Celui-ci ne refacture pas auprès des utilisateurs les coûts liés à la procédure de passation du marché. Cependant, les coûts liés à l'exécution du marché sont répartis entre les membres du groupement en fonction de leur besoin.
- Depuis juin 2006, existe une convention de rémunération des avances de trésorerie consenties par Valophis Sarepa à sa filiale Expansiel Promotion pour un montant de 5 millions d'euros au titre du préfinancement nécessaire à ses opérations d'accession à la propriété.

- En janvier 2010, une convention de rémunération des avances de trésorerie a été signée pour consentir à la SCP d'HIIm Notre Maison un montant de 1,5 millions d'euros. Cette convention n'a jamais été utilisée et a été dénoncée par le CA du 4 octobre 2016.
- Expansiel Promotion est l'actionnaire majoritaire (71 % du capital) de la SCP d'HIIm La Maison Familiale de Provence. Afin d'assurer le développement de 150 logements en accession sociale par an et conforter les besoins de trésorerie de sa filiale, Expansiel Promotion lui a accordé, en 2012, un prêt participatif de 3 millions d'euros d'une durée de 7 ans renouvelables, remboursables *in fine* et rémunérés au taux du livret A minoré de 1 %. Ce prêt a été réaménagé deux fois : en novembre 2015, pour ajouter un taux d'intérêt plancher de 0,25 % et, en juillet 2016, pour prolonger la durée du prêt à 13 ans avec un remboursement sur 6 ans à compter de 2019 présentant un amortissement linéaire du capital.

Le CA étant composé exclusivement de représentants des entités du groupe Valophis ou d'administrateurs ayant d'autres mandats au sein du groupe, l'obligation faite aux personnes intéressées de ne pas prendre part au vote peut rendre difficile le débat et l'autorisation de conventions réglementées.

L'article L. 423-10 du CCH dispose que « *toute convention, conclue directement ou par personne interposée entre un des organismes mentionnés à l'article L.411-2 et un de ses dirigeants, un de ses salariés, un de ses administrateurs, un des membres du conseil de surveillance ou une personne morale dans laquelle un de ses dirigeants, un de ses salariés, un de ses administrateurs ou membres du conseil de surveillance exerce des fonctions d'administrateur, de membre du conseil de surveillance ou de dirigeant est subordonnée à l'autorisation préalable du conseil d'administration ou du conseil de surveillance de l'organisme.* ». Les personnes intéressées ne prennent alors pas part au vote.

Compte tenu des liens existant entre les parties aux conventions, le respect de ces procédures peut s'avérer problématique s'agissant des sociétés du groupe Valophis. Ainsi, lors du CA du 16 juin 2016, le point 3 relatif à l'avenant au prêt participatif consenti à la SCP d'HIIm La Maison Familiale de Provence a été voté à l'unanimité par le seul administrateur non intéressé.

2.2.3.3 Participations au sein de sociétés civiles de construction-vente (SCCV)

Fin 2018, l'activité d'accession a été réactivée pour Valophis Habitat, La Chaumière de l'Île-de-France et Sarepa (opérateur choisi en fonction du département d'implantation de l'opération) via des SCCV dont le capital sera partagé : 90 % du capital détenu par l'entité de gestion locative et 10 % par Expansiel Promotion. L'objectif est de dégager des marges/fonds propres chez les bailleurs, les opérations concernées présenteront une absence de risque et un potentiel de bénéfice suffisant.

Dans ce contexte, six SCCV ont été constituées en décembre 2018 : Choisy Troenes, Créteil D2, Créteil C2, Bonneuil Cotton, Montigny Kessel et Champigny Prairial.

2.2.4 Commande publique

La société est soumise à l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative à la passation des marchés, qui a abrogé l'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005.

Le groupe Valophis s'est doté d'un guide des marchés et des procédures internes actualisé qui précise la procédure (cf. rapport de contrôle n° 2018-083 Valophis Habitat, § 2.4.6).

La coopérative dispose d'une commission d'appel d'offres (CAO) qui comprend trois membres avec voix délibérative, le président et deux titulaires. Le pouvoir adjudicateur ou son représentant attribue et signe le marché au vu de l'avis de la CAO.

Le bilan annuel des marchés supérieurs aux seuils intègre le rapport de gestion. Toutefois, il n'est pas formellement exposé au CA, conformément à l'obligation de l'article R.433-6 du CCH.

La passation et le suivi de certains marchés devront être mieux réalisés.

- Ainsi, pour l'opération réalisée dans le quartier du Bois de l'Etang à la Verrière (78), constituée de 82 logements, la publicité du marché ne correspond pas à la réalité puisque l'appel d'offres et de candidature porte sur un ensemble sans division en lots alors que la réalité exprime trois lots séparés ayant chacun ses avenants.

En effet, un appel d'offres ouvert a été lancé en entreprise générale et sans division en lots (cf. II.1.8 de l'appel d'offres et de candidatures), le 15 mars 2013. L'ouverture des plis n'a constaté qu'une seule candidature. L'appel d'offres a été déclaré infructueux pour dépassement du montant prévisionnel. La procédure de marché négocié, qui s'est réalisé sans nouvelle publicité et donc portant sur un ensemble unique sans divisions en lots, a permis de désigner le même candidat avec une nouvelle proposition de prix.

Or, les trois ordres de services, émis le 4 octobre 2013, distinguent les lots 900 à 902 « entreprise générale », qui correspondent aux constructions sur chacun des trois terrains et qui expriment des montants initiaux et des avenants spécifiques :

- Le lot 900 (terrain A), initialement de 3 774 700 euros HT (4 514 541,20 euros TTC à TVA 19,6 %), a fait l'objet de cinq avenants totalisant 234 503 euros HT ;
- Le lot 901 (terrain B), initialement de 2 160 000 € HT (2 583 360 euros TTC à TVA 19,6 %), a fait l'objet de trois avenants totalisant 179 981 euros HT ;
- Le lot 902 (terrain C), initialement de 3 841 000 € HT (4 593 836 euros TTC à TVA 19,6 %), a fait l'objet de cinq avenants totalisant 35 256 euros HT ;

Le cumul des avenants donne 449 750 euros HT, soit 4,6 % de plus que le montant du marché.

En pratiquant de la sorte, la société n'a pas fait preuve de transparence et s'est privée de la candidature de prestataires capables de répondre à des chantiers de moindre importance que le chantier global exposant un ensemble unique (renvoyant pourtant à trois facturations séparées) au lieu de trois lots distincts.

En réponse, Expansiel Promotion indique avoir respecté les règles de la concurrence en publiant le marché dans les journaux imposés ; elle défend son choix d'un chantier global étant donnée sa complexité, arguant qu'il n'y avait pas d'obligation d'allotir. L'ANCOLS ne conteste pas la publication d'un chantier global. L'Agence souligne que les faits étaient en contradiction avec ce qui était annoncé. En effet, l'information publiée était erronée puisque la société a produit trois lots : lot 900 (terrain A), lot 901 (terrain B) et lot 902 (terrain C), chaque lot étant doté d'un montant spécifique. Ce faisant, les sociétés de moindre importance n'ont pas pu s'exprimer sur chacun de ces trois lots puisqu'elles avaient connaissance d'un marché global.

- Le formulaire de déclaration des honoraires ou commissions mentionne trois fournisseurs pour lesquels les montants cumulés de 2013 à 2017 dépassent le seuil de publicité et de procédure formalisée des marchés publics des prestations.

La SCP a procédé, à la mise en concurrence en procédure adaptée sur la base d'un montant annuel alors que son choix de procédure de mise en concurrence aurait dû être dicté par un montant pluriannuel, supérieur au seuil des procédures formalisées.

3. EVALUATION DE L'ACTIVITÉ D'EXPANSIEL PROMOTION

Expansiel Promotion est l'organisme constructeur et commercialisateur du groupe Valophis. Son activité est centrée sur les métiers de la maîtrise d'ouvrage et de la commercialisation de logements neufs en accession sociale à la propriété, dans toute l'Île-de-France, hors Paris.

Sur la période contrôlée, l'activité de l'accession sociale a été globalement soutenue par une conjoncture favorable portée par la faiblesse des taux d'intérêts immobiliers, le maintien des aides publiques en zones tendues, et la protection liée à l'accession sécurisée face aux incertitudes économiques et aux aléas personnels et professionnels. Elle est également portée par les besoins en logement qui caractérisent l'Île-de-France.

3.1 ACTIVITÉ DES ANNÉES 2013 À 2018

Depuis 2009, Expansiel Promotion réalise la majeure partie de son activité en direct et non plus par le biais de SCI, ce qui explique les revenus devenus presque inexistantes sur cette partie d'activité à compter de l'exercice 2016. La situation devrait changer avec la réactivation de l'activité d'accession pour les entités bailleurs du groupe Valophis, au moyen de SCCV dont le capital (et donc les profits) serait partagé avec Expansiel Promotion.

Tableau 2 : Produit de l'activité

Montants en milliers d'euros

Rubrique	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Produit des activités en direct	74 362	91 133	107 028	99 185	116 892	102 077
Revenus des parts SCI	65	124	23	0	4	0

Source : SCP Expansiel Promotion

Sur la période 2013-2018, les chiffres des tableaux ci-dessous traduisent une activité d'accèsion à la propriété globalement soutenue :

Tableau 3 : Produit de l'activité

	Année 2013			Année 2014			Année 2015		
	Objectif	Réalisé		Objectif	Réalisé		Objectif	Réalisé	
	En Nbre	En Nbre	en % de l'objectif	En Nbre	En Nbre	en % de l'objectif	En Nbre	En Nbre	en % de l'objectif
Permis de construire	478	461	96,44	380	332	87,37	602	544	90,37
Réservations	321	341	106,23	313	299	95,53	340	436	128,24
Ventes	340	348	102,64	318	318	100	310	344	110,97

	Année 2016			Année 2017			Année 2018		
	Objectif	Réalisé		Objectif	Réalisé		Objectif	Réalisé	
	En Nbre	En Nbre	en % de l'objectif	En Nbre	En Nbre	en % de l'objectif	En Nbre	En Nbre	en % de l'objectif
Permis de construire	441	425	96,37	464	426	91,81	242	182	75
Réservations	341	520	152,49	279	387	138,71	290	319	110
Ventes	363	480	132,23	375	457	121,87	328	320	98

Source : SCP Expansiel Promotion

La société réalise environ 500 logements par an dont une centaine relèvent de logements locatifs, acquis en Vefa par les bailleurs du groupe dans le cadre d'opérations mixtes. Sur la période 2013-2018, la production représente 2 986 logements.

Tableau 4 : Livraisons et nature des ventes

En pourcentage

Livraisons	Nature des ventes
------------	-------------------

Année	Nbre de logements livrés dont par année :	Logt non livrés dans l'année par opération hors VEFA locative	Solde de logts livrés des années antérieures	vendus Accession sociale		non vendus	Construction VEFA locative	Vefa privé	QPV
				PSLA	en Zone ANRU				
2013	486	-14	25	177	37	7	117	148	0
2014	462	-6	14	90	147	2	165	57	0
2015	698	-89	4	228	506	14	118	49	0
2016	444	-30	54	103	140	16	67	118	0
2017	557	-18	51	152	90	70	76	194	0
2018	339	-12	23	2	150	75	0	50	62
Total période 2013-2018	2 986	-169	171	752	1 070	184	543	616	62

Source : SCP Expansiel Promotion

Sur les 543 logements vendus en construction locative, 367 l'ont été à Valophis Habitat, 126 à Sarepa et 50 à La Chaumière de l'Île-de-France. Les logements livrés sont principalement localisés dans le département du Val-de-Marne (62 % des livraisons totales).

La production dans le cadre des dispositifs sécurisés à prix maîtrisé et à TVA réduite représente environ 63,38 % de l'ensemble des logements, dont 26,69 % au titre du PSLA et 36,69 % au titre de l'accession sociale en zone ANRU.

Si la location-accession, adossée au PSLA, a pu pâtir des variations de la réglementation relative à ce financement (abaissement de la part de l'opération finançable par le PTZ en 2014, relèvement de 5,5 % à 10 % du taux de TVA réduit en 2018), en parallèle, les taux d'emprunt historiquement bas ont orienté les accédants vers ce produit qui permet d'accéder à la propriété sans passer par une phase locative.

Expansiel Promotion prévoit la livraison de 55 PSLA en 2019 et de 242 PSLA en 2020. L'année 2020 devrait également voir la livraison des 10 premières constructions issues de la mise en œuvre du dispositif bail réel solidaire (BRS)² qui permet de dissocier le foncier du bâti pour faire baisser le prix des logements. Les ménages n'achètent que la partie logement et louent le foncier qui reste la propriété de l'organisme de foncier solidaire (OFS).

3.2 MONTAGE ET PRODUCTION DES OPÉRATIONS

Les procédures de validation des opérations passent par plusieurs comités dont la composition est précisée dans le rapport de contrôle n° 2018-083 Valophis Habitat, § 2.5.2. Au sein de sa direction du développement foncier, le GIE a mis en place le comité foncier et le comité d'engagement, en vue de partager les informations et de fournir des recommandations à ses membres sur les projets en cours. Dans les faits, ces recommandations font office de décisions, car les CA n'intègrent pas leur validation dans leurs ordres du jour.

Le processus et le circuit de montage et de suivi des opérations est bien maîtrisée. L'Agence n'a pas relevé d'observation s'agissant de la production. Globalement, les coûts et les délais sont respectés et la qualité des logements livrés est effective.

3.2.1 Procédure d'acquisition foncière.

Le comité foncier est l'instance qui décide des acquisitions pour toutes les entités du groupe et quel que soit le type d'opération (locative ou accession) ; c'est à son niveau qu'est distinguée l'entité qui achète et la destination du terrain. Il se réunit au moins une fois par mois et dans un premier temps valide le terrain ainsi que les grandes données économiques du projet envisagé. Une seconde réunion informe des ajustements économiques et évalue les engagements juridiques.

3.2.2 Procédure de maîtrise d'ouvrage de l'activité

Le comité d'engagement intervient aux différentes étapes clés du programme, au niveau du dossier opérationnel. Il étudie notamment les projets au moment du dépôt de permis de construire, au lancement commercial et au lancement des travaux (ordre de service de démarrage des travaux et/ ou dépassement du budget).

² Ordonnance n° 2016-985 du 20 juillet 2016 relative au bail réel solidaire codifiée aux articles L. 255-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Après une analyse de site par la sous-direction de projets développement durable et innovations, précisant la capacité et les contraintes du terrain, le relais de la conduite de l'opération est passé à la direction de la production en association avec la direction technique et la direction commerciale.

A partir de l'obtention du permis de construire, la direction technique suit l'élaboration du dossier de consultation des entreprises et la consultation des entreprises elles-mêmes.

La direction du développement foncier a la charge de répondre aux appels d'offre ouverts, y compris ceux lancés par les établissements publics aménageurs.

La direction commerciale se charge de la mise en vente.

3.3 COMMERCIALISATION

3.3.1 Bénéficiaires de l'accession sociale

L'accession développée par la SCP vise en partie à répondre au souhait des communes qui veulent, à la fois, faciliter le parcours résidentiel de leurs administrés via l'achat d'un logement abordable et libérer des logements locatifs sociaux pour répondre à la demande sur leur territoire.

En moyenne, les accédants sont constitués à 32 % de locataires du parc Hlm, dont 4 % issus du groupe Valophis et, 28 % sont originaires de la commune d'implantation du programme.

Tableau 5 : Origine des accédants

En pourcentage des accédants

Année	Locataire Public	Locataire	Ville de l'opération
		Groupe Valophis	
2013	37	0,65	28,76
2014	24	5,97	37,31
2015	33	0,53	36,51
2016	31	3,29	23,03
2017	34	9,78	21,74
2018	31	5,41	18,92

Source : SCP Expansiel Promotion

La plupart des ventes se font dans le cadre de la TVA réduite, le pourcentage des acquéreurs éligibles au PSLA étant en moyenne de 90 % sur la période 2013-2018.

3.3.2 Revenus des accédants

Outre le contrôle de l'obligation liée aux plafonds de ressources propres à l'accession PSLA, la SCP effectue un suivi des caractéristiques sociales des accédants, notamment par rapport aux revenus.

En moyenne, 71 % des ménages accédants disposent d'un revenu inférieur au plafond PLUS et 94 % de celui du plafond PLS. Sur la période considérée, le profil des acquéreurs en termes de revenus est le suivant :

Tableau 6 : Revenus des accédants

En pourcentage des accédants

Année	R < PLUS	PLUS < R < PLS	PLS < R < PLI	R > PLI
2013	73,14	24,29	2,29	0,29
2014	77,85	19,3	1,9	0,95
2015	70,18	25	2,29	2,52
2016	69,7	23,11	3,22	3,98
2017	64,77	21,95	4,61	8,67
2018	67,93	25,95	2,92	3,21

Source : SCP Expansiel Promotion

L'emprunt pour financer l'achat du logement s'élève en moyenne à 126 230 euros par ménage (en moyenne, durée de 23 ans et endettement de 27 %).

3.3.3 Bilan quantitatif des opérations d'accession

La SCP constate un très bon rythme de commercialisation, du fait de la pré-commercialisation des logements.

Par rapport à la production de la période 2013-2018, les logements vendus représentent 94 %.

Des ajustements et difficultés commerciales ont, cependant, été constatées sur certaines opérations :

- Celle de Villeneuve-Saint-Georges, commencée en 2014, a nécessité de revoir son niveau de prix de vente à la baisse ; initialement fixé à 3 250 euros TTC/m² habitable, le prix de vente effectif est descendu à 2 871 euros afin d'atteindre une clientèle.
- Les opérations de Trappes Leo Lagrange et de La Verrière, livrées en 2015, ont connu une commercialisation difficile ; au 1er janvier 2019, il restait à Trappes 3 logements à vendre sur les 83 produits et à La Verrière 4 logements sur un programme de 82 logements avec un grand nombre de résiliations. La SCP explique la lenteur rencontrée dans la commercialisation de ces opérations par leur localisation dans des quartiers stigmatisés pour un environnement difficile. Une dotation importante aux provisions pour risques a été constituée sur les opérations de Trappes et de La Verrière.

3.3.4 Bilan qualitatif des opérations d'accession

L'activité de la coopérative est certifiée depuis 2010 pour l'ensemble de ses activités. Le montage d'opération bénéficie de procédures écrites qui attestent d'un réel savoir-faire guidé par la mise en œuvre d'une démarche développement durable. Toutes les opérations lancées par Expansiel Promotion sont labellisées « *Bâtiment à Basse consommation* ». La sécurisation HLM au moment de la levée d'option figure dans les contrats de location-accession et les contrats de vente, conformément aux dispositions des articles R.331-76-5-1 et R.443-2 du CCH.

Les conditions de ressources sont respectées pour les ménages candidats.

Le nombre de dossiers gérés dans le cadre de la location-accession est relativement stable ces dernières années : 361 dossiers quittancés en 2016, 368 en 2017 et 326 en 2018. Cette phase est gérée par le GIE Expansiel avec un faible taux d'impayés (94,8 % sur la période contrôlée).

La levée de l'option d'achat est généralement effectuée dans la limite d'un an. Sur la période 2013-2017, la durée moyenne de maintien dans le statut temporaire de locataire-accédant est de 11,6 mois.

Pendant la phase locative gérée par le GIE, s'il ne peut mener l'opération à son terme, le client est relogé dans le parc locatif à proximité³ ; cette disposition est facilitée par les liens privilégiés avec les bailleurs du groupe.

Dès la levée d'option, le client bénéficie de la garantie de rachat de son logement, à la valeur d'acquisition durant les 5 premières années à compter de la levée d'option et au-delà avec une décote de 2,5 % par an. En cas de mise en jeu de la garantie de rachat, la SCP a trouvé une solution de relogement du locataire-accédant ayant levé l'option, sous réserve qu'il dispose de ressources inférieures aux plafonds d'éligibilité pour l'accès aux logements PLUS.

Le nombre de résiliations reste constant depuis plusieurs années et se situe à un taux moyen de 16 % ; ces résiliations intervenant principalement avant livraison, Expansiel Promotion peut recommercialiser un logement neuf avec toujours le bénéfice du prêt à taux zéro (PTZ).

Les motifs invoqués pour résilier sont repris dans le tableau ci-dessous :

Tableau 7 : Motifs des résiliations

En nombre et en pourcentage

Rubriques	2013	2014	2015	2016	2017	2018	% moyen sur la période 2013-2018
Nbre de désistements	75	64	65	116	93	97	
dont motifs :							
refus de prêt	32	20	16	42	46	31	37
rétractation dans le délai légal	21	13	24	30	24	26	27
signature hors délai	2	2				15	4
changement situation familiale	0			8			1
problèmes personnels	7	10	7	14	4	8	10
changement de lot	6	10	3		8	7	7
autre	7	9	15	22	11	10	14

Source : SCP Expansiel Promotion

Expansiel Promotion réalise une première enquête satisfaction dans les trois mois qui suivent la réservation dans le cadre des informations délivrées avant la phase de travaux et de livraison. Une deuxième enquête est réalisée dans l'année qui suit la remise des clés.

³ Dans un délai d'un an suivant la survenance d'un des faits générateurs suivants : décès d'un acquéreur, mutation professionnelle du fait de l'employeur générant un éloignement de plus de 70 km entre le nouveau lieu de travail et le logement financé, chômage d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription à l'Agence nationale pour l'emploi, invalidité reconnue soit par la carte d'invalidité prévue à l'article 173 du code de la famille et de l'aide sociale, soit par la décision de la commission technique d'orientation et de reclassement professionnel (COTOREP), divorce, dissolution d'un pacte civil de solidarité.

4. TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE

La comptabilité de la société est tenue par le GIE Expansiel dans le cadre d'une convention de gestion. Le commissaire aux comptes a régulièrement certifié les comptes de la société.

Certains points d'amélioration ont été cependant relevés pour une bonne information du CA :

- Les fonds propres, tels que définis dans la convention avec la société de garantie d'accession, d'un montant de 18,39 millions d'euros, doivent être inscrits en engagements hors bilan ;
- Des SCI, pour la plupart anciennes, dont Expansiel Promotion est actionnaire principal ne connaissent plus de mouvements ou n'ont plus d'activités (par exemple SCI Arcueil Vuilleminot) : le CA doit délibérer sur le devenir de ces sociétés notamment sur leur mise en sommeil ou leur liquidation (cf. dispositions article R. 123-5 du Code de commerce et article 1844-7 du Code Civil).

4.1 ANALYSE DE L'EXPLOITATION

Le contrôle porte sur l'analyse des états financiers de la société pour les exercices 2013-2017. Le contrôle ayant débuté avant la validation par le CA des comptes de l'exercice 2018, ces derniers n'ont pas été pris en compte. Toutefois, l'ANCOLS y fait référence dès lors que cela apparaît nécessaire.

Le benchmark choisi pour conduire cette analyse est constitué par 41 coopératives HLM en France, pour lesquelles la promotion immobilière représente plus de 90 % de leur activité totale. Ce benchmark permet de comparer les indicateurs financiers de Expansiel Promotion à une valeur de référence.

L'analyse qui suit s'appuie sur un outil d'analyse financière développé par l'Ancols à partir des données des états réglementaires déclarés sur la plateforme Harmonia par les organismes de logements sociaux.

4.1.1 Excédent brut d'exploitation

L'analyse détaille le calcul de l'excédent brut d'exploitation (EBE), elle permet d'obtenir une appréciation globale sur la performance d'exploitation.

Tableau 8 : Excédent brut d'exploitation

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2013		Exercice 2014		Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Ventes d'immeubles	73 352	100,00%	89 044	100,00%	104 804	100,00%	97 696	100,00%	114 990	100,00%
Production stockée	27 435		20 278		4 799		- 11 074		- 23 973	
Coûts internes incorporés au coût de production des stocks *	- 5 785		- 5 388		- 3 011		- 5 440		- 5 020	
Coûts promotion immobilière	- 87 949		- 95 266		- 93 049		- 71 324		- 70 687	
Marge sur ventes de lots	7 053	9,61%	8 669	9,74%	13 544	12,92%	9 857	10,09%	15 310	13,31%
Revenus des parts de SCI	65		124		23		-		4	
Prestations de services / activités de promotion	42		332		2		-		337	
Charges financières / activités de promotion	- 824		- 995		- 1 187		- 1 036		- 710	
Marge sur l'accession	6 335	8,64%	8 130	9,13%	12 381	11,81%	8 821	9,03%	14 940	12,99%
Valeurs de référence		15,53%		15,11%		10,98%		11,81%		12,29%
Produits de location-accession et invendus	968		1 757		2 222		1 489		1 563	
Coût de gestion	- 2 522	3,44%	- 2 326	2,61%	- 7 274	6,94%	- 2 317	2,37%	- 3 927	3,41%
Valeurs de référence		15,21%		17,88%		10,21%		11,10%		11,15%
Taxes foncières sur les propriétés bâties	- 23		- 20		- 62		- 96		- 95	
Créances irrécouvrables	-		-		- 40		-		-	
Excédent brut d'exploitation	4 758	6,49%	7 541	8,47%	7 228	6,90%	7 897	8,08%	12 481	10,85%
Valeurs de référence		2,67%		- 0,17%		3,32%		3,82%		3,62%

Données exprimées en % des ventes d'immeubles

(*) Coût des prestations du GIE Expansiel affectés aux stocks des opérations en cours de construction

Source : Etats réglementaires, Harmonia

L'excédent brut d'exploitation s'élève à 12 481 milliers d'euros en 2017, il est en augmentation moyenne sur la période contrôlée de 22,28 % par an. Il se situe très au-dessus du benchmark. Cette évolution s'explique par une hausse des ventes d'immeubles et de la marge sur l'activité de promotion immobilière.

4.1.2 Les ventes et la marge sur l'accession

Le total des produits de la société Expansiel Promotion s'élèvent à 116 893 milliers d'euros à fin 2017. Ils sont principalement constitués des ventes d'immeubles qui s'élèvent à 114 990 milliers d'euros, soit 98,4 % du total. Les produits de location-accession représentent 1,3 % et s'élèvent à 1 563 milliers d'euros. Le nombre de dossiers gérés dans le cadre de la location-accession est aujourd'hui relativement stable. L'organisme a quittancé 368 dossiers en 2017 avec 153 levées d'option d'achat dans l'année. La part des loyers est marginale. Cela résulte du mode de fonctionnement des PSLA. La durée moyenne de maintien dans le statut temporaire de locataire-accédant est de 10,7 mois, en attendant l'achat définitif de l'accédant.

Enfin, depuis 2009, Expansiel Promotion réalise la majeure partie de son activité en direct et non plus par le biais de SCI. En conséquence les revenus des parts de SCI sont insignifiants dans l'activité globale.

Tableau 9 : Ventes d'immeubles

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2013	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	TCAM*
Ventes d'immeubles	73 352	89 044	104 804	97 696	114 990	11,90%
Nbre de logement livrés dans l'année	472	470	495	414	539	3,37%
Ventes / Nbre de logement livrés	155,41	189,46	211,72	235,98	213,34	8,24%
Prix de vente moyen	201,18					

(*) TCAM : taux de croissance annuel moyen entre 2013 et 2017

Source : Rapport de gestion Valophis Expansiel Promotion

Le montant des ventes d'immeubles a augmenté de 11,90 % en moyenne annuelle de 2013 à 2017. Dans le même temps le nombre de logements livrés n'a augmenté que de 3,37 %. En conséquence le prix moyen de vente d'un logement livré est passé de 155,41 milliers d'euros en 2013 à 213,34 milliers d'euros en 2017, soit 8,24 % d'augmentation annuelle en moyenne. Sur 5 ans le prix moyen de vente est de 201,18 milliers d'euros.

La marge réalisée sur l'activité de promotion immobilière, en volume, a doublé en 5 ans. Le taux de marge sur les ventes représente 13,31 % en 2017, contre 9,61 % en 2013. Le calcul de la marge sur ventes de lots tient compte du coût d'acquisition du terrain (15 % des ventes), des frais liés à la production de stocks immobiliers (72 %), et des coûts facturés par le GIE Expansiel (5 %), ces coûts internes sont affectés aux stocks des opérations en cours de construction. Le calcul de marge tient compte également de la variation du stock.

Enfin pour déterminer la marge sur l'accession, il faut retrancher les charges financières liées à cette activité, elles représentent moins d'un pour cent des ventes.

En moyenne sur la période 2013/2017, le taux de marge sur accession est inférieur à la valeur de référence mais son augmentation permet de le situer au niveau de la valeur de référence en 2017 (12,99 %).

Pour les ventes à une entité HLM du groupe d'une résidence souvent mixte accession/locatif, nommées VEFA « locatives », il n'est pas appliqué de marge et d'honoraires de commercialisation. Les honoraires de gestion s'élèvent à 3,5 % du chiffre d'affaires TTC prévisionnel (ce taux est également appliqué aux opérations d'accession à la propriété classique, autres que le PSLA/investisseur).

S'agissant des PSLA, les marges peuvent être différentes d'une opération à une autre, selon les décisions prises par le comité foncier et par le comité d'engagements (cependant, la marge théorique est de 5 % du chiffre d'affaires TTC). Les honoraires perçus dans le cadre du PSLA sont de deux types : honoraires de gestion (5,5 % du chiffre d'affaires TTC prévisionnel) et de commercialisation (2,5 %). Les honoraires de gestion sont plus importants puisqu'ils intègrent la phase de gestion locative avant levée d'option, qui n'existe pas en accession sociale à la propriété classique. La gestion recouvre le quittancement, les relances par téléphone et courrier, les états des lieux, ainsi que les éventuelles résiliations et re-commercialisations. Depuis 2018, les taux d'honoraires sont entérinés en CA.

4.1.3 Les charges d'exploitation

Tableau 10 : Coût de gestion

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2013	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017
Prestations facturées par le GIE Expansiel (c/62261)	5 800	6 012	6 250	6 880	6 563
Coûts affectés aux stocks des opérations en cours de construction (*)	- 5 785	- 5 388	- 3 011	- 5 440	- 5 020
Honoraires PSLA (c/6223)	383	-	1 672	-	-
Autres honoraires (c/6226, 6227 et 6228)	140	-	133	151	253
Publicité, publications, relations publiques	1 182	1 186	1 470	1 216	1 035
Autres services extérieurs	756	488	737	779	1 113
Autres charges externes	45	27	26	75	23
Remboursements d'assurances / sinistres (c/ 791)	-	-	4	831	41
Abandon d'opérations Sevrans, Maurepas et Trappes Léo Lagrange A1 (c/ 791)	-	-	-	513	-
Coût de gestion normalisé (1)	2 522	2 326	7 274	2 317	3 927
Ventes d'immeubles (2)	73 352	89 044	104 804	97 696	114 990
Coût de gestion normalisé / Ventes = (1)/(2)	3,44%	2,61%	6,94%	2,37%	3,41%
Valeurs de référence	15,21%	17,88%	10,21%	11,10%	11,15%

(*) Prestations du GIE Expansiel affectés aux stocks des opérations en cours de construction, hors honoraires de commercialisation et de gestion des opérations en PSLA

Source : Etats réglementaires, Harmonia

Les coûts de gestion de la société Expansiel Promotion constituent quasiment les seules charges d'exploitations significatives. Ils s'élèvent à 3 927 milliers d'euros et sont en hausse de 11,70 % en moyenne annuelle. Ils représentent 3.41 % des ventes en 2017. En moyenne les coûts de gestion de la société sont très inférieurs à la valeur de référence.

Les coûts de personnel sont inexistant, puisque le GIE Expansiel met à disposition tout le personnel nécessaire pour réaliser l'ensemble des activités de construction en accession à la propriété de l'entité Expansiel Promotion.

Le GIE produit, chaque mois à ses membres, des appels de fonds en fonction des besoins. Une facture de régularisation est établie annuellement aux sociétés utilisatrices à partir des dépenses réelles enregistrées dans les directions du GIE, sur la base d'unités d'œuvre et de coûts unitaires (cf. rapport de contrôle n° 2018-083 Valophis Habitat, § 2.3.2). Globalement, les charges de personnel représentent 80 % du coût du GIE ; le solde de 20 % correspond aux frais de fonctionnement. En 2018, le coût de fonctionnement s'est élevé à 10 939 640 euros, dont 6 542 661 euros au titre de la part consacrée au secteur promotion pour le compte d'Expansiel Promotion, soit 59,81 %. L'activité commerciale représente environ 50 % du coût de fonctionnement du secteur promotion.

Les rémunérations d'intermédiaires et honoraires s'élèvent 6 816 milliers d'euros en 2017. Ce poste de dépenses enregistre principalement le coût des prestations du GIE Expansiel qui s'élève à 6 563 milliers d'euros. Ces coûts internes sont affectés aux stocks des opérations en cours de construction à hauteur de 5 020 milliers d'euros. Ils sont déduits du coût de gestion et sont donc ajoutés au coût de production pour le calcul de la marge sur accession. L'impact net est donc de 1 543 milliers d'euros, soit 39 % du total des coûts de gestion.

Les autres postes de dépenses sont les frais de publicité 1 035 milliers d'euros, les honoraires de commercialisation et de gestion des opérations en PSLA. A partir de 2015, les frais de commercialisations enregistrés pour les opérations en PSLA ont été comptabilisés en charges pour 869 milliers d'euros. Dans le prolongement, les frais de commercialisations se rapportant aux exercices antérieurs, précédemment inscrits en stocks, ont été passés en charges pour 211 milliers d'euros. L'impact total sur les coûts de gestion est de 1 080 milliers d'euros.

En 2016, les transferts de charges sont plus élevés que les autres années. Ils comportent les remboursements d'assurances à la suite de sinistres 823 milliers d'euros, et les pertes pour abandon des opérations Sevrans, Maurepas et Trappes Léo Lagrange A1 pour 513 milliers d'euros.

Les taxes foncières se décomposent principalement des taxes sur les lots en vente et plus marginalement des taxes sur les terrains. Les taxes foncières ont fortement varié avec l'activité et la durée de mise en vente. Le montant de l'impôt sur les lots en vente a progressé de 22 milliers d'euros en 2013 à 72 milliers d'euros en 2017. Durant la phase où elle est propriétaire, la société doit payer l'impôt foncier sur les logements en accession. Aucune déduction fiscale n'est pratiquée comme pour les constructions neuves des bailleurs sociaux.

4.1.4 Résultat et capacité d'autofinancement

Tableau 11 : Résultat net comptable

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2013		Exercice 2014		Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017	
	Montant	%								
Excédent brut d'exploitation	4 758	6,49%	7 541	8,47%	7 228	6,90%	7 897	8,08%	12 481	10,85%
Autres charges et produits d'exploitation	570	0,78%	574	0,64%	997	0,95%	434	0,44%	772	0,67%
Dotations provisions et dépréciations d'exploitation	- 340	0,46%	- 2 306	2,59%	- 1 720	1,64%	- 2 343	2,40%	- 6 149	5,35%
Reprises provisions et dépréciations d'exploitation	1 817	2,48%	351	0,39%	625	0,60%	812	0,83%	1 334	1,16%
Résultat d'exploitation	6 806	9,28%	6 160	6,92%	7 130	6,80%	6 800	6,96%	8 439	7,34%
Valeurs de référence		3,16%		0,52%		3,59%		3,25%		3,22%
Produits financiers (hors accession)	218	0,30%	252	0,28%	194	0,18%	251	0,26%	257	0,22%
Charges financières (hors accession)	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Résultat financier (hors accession)	218	0,30%	252	0,28%	194	0,18%	251	0,26%	257	0,22%
Valeurs de référence		0,59%		0,62%		0,23%		0,28%		0,01%
Résultat courant	7 024	9,58%	6 411	7,20%	7 323	6,99%	7 050	7,22%	8 696	7,56%
Valeurs de référence		3,75%		1,14%		3,82%		3,53%		3,23%
Autres produits et charges exceptionnels	- 3	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	- 511	0,52%	- 35	0,03%
Résultat exceptionnel	- 3	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	- 511	0,52%	- 35	0,03%
Valeurs de référence		0,59%		0,12%		0,86%		0,44%		0,11%
Résultat net avant impôt	7 021	9,57%	6 411	7,20%	7 323	6,99%	6 539	6,69%	8 662	7,53%
Impôt sur les bénéfices	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	- 238	0,21%
Résultat net comptable	7 021	9,57%	6 411	7,20%	7 323	6,99%	6 539	6,69%	8 423	7,33%
Valeurs de référence		4,22%		1,19%		4,64%		3,85%		3,06%

Source : Etats réglementaires, Harmonia

L'évolution de l'excédent brut d'exploitation indique que la gestion de l'entité est performante. Le résultat d'exploitation est lui aussi supérieur à la valeur de référence. Il tient compte des dotations et reprises sur provisions d'exploitation. En 2017, le montant des dotations s'élève à 6 149 milliers d'euros. Le rapport de gestion précise qu'un tiers d'entre elles concernent des contentieux d'entreprises (appel en garantie des sous-traitants, défaillances d'entreprises, notamment sur l'opération de Saint Cyr avec l'entreprise TBI) qui

rencontrent de sérieux problèmes d'équilibre de trésorerie. Le solde se répartit entre les provisions pour charges à terminaison des opérations livrées et les provisions pour décotes de prix du PSLA.

En 2017, il est constaté un impôt sur les bénéfices lié soit à la vente de logements à des investisseurs, soit à des ménages (11 %) dont les ressources dépassaient les plafonds PLI. Cet impôt s'élève à 238 milliers d'euros après prise en compte d'un déficit fiscal antérieur de 80 milliers d'euros.

Les postes de dotations et de reprises de provisions sont les seuls à impacter le calcul du résultat net comptable car les autres postes ne sont pas significatifs. En conséquence le montant du résultat net est proche de celui de l'excédent brut d'exploitation. La marge bénéficiaire de la société est en moyenne de 7,56 % sur 5 ans. Ce ratio est deux fois supérieur à la valeur de référence. Le résultat net comptable suit le résultat d'exploitation avec l'augmentation des ventes de logements et de la marge sur accession.

Tableau 12 : Capacité d'autofinancement

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2013		Exercice 2014		Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017	
	Montant	%								
Excédent brut d'exploitation	4 758	6,49%	7 541	8,47%	7 228	6,90%	7 897	8,08%	12 481	10,85%
Autres charges et produits d'exploitation	570	0,78%	574	0,64%	997	0,95%	434	0,44%	772	0,67%
Produits financiers (hors accession)	218	0,30%	252	0,28%	194	0,18%	251	0,26%	257	0,22%
CAF courante	5 546	7,56%	8 366	9,40%	8 419	8,03%	8 581	8,78%	13 510	11,75%
Valeurs de référence		3,29%		0,85%		4,00%		4,42%		4,07%
Autres produits et charges exceptionnels	- 3	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	- 511	0,52%	- 35	0,03%
Impôt sur les bénéfices	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	- 238	0,21%
CAF brute	5 543	7,56%	8 366	9,40%	8 419	8,03%	8 070	8,26%	13 238	11,51%
Valeurs de référence		4,34%		1,39%		4,95%		4,67%		4,01%

Source : Etats réglementaires, Harmonia

La capacité d'autofinancement (CAF) est le principal indicateur de profitabilité. Elle correspond au flux net de trésorerie dégagé par l'activité, à l'exclusion des produits de cession, et avant remboursement des emprunts. La CAF est un indicateur de profitabilité d'un organisme, c'est-à-dire de son aptitude à générer des ressources qui pourront être utilisées pour le financement de ses investissements.

La CAF brute est en augmentation sur toute la période 2013-2017. Elle reflète une exploitation saine puisque les activités de la société lui permettent de dégager des ressources de bon niveau. La CAF brute s'élève à 13 238 milliers d'euros en 2017, elle est en hausse de 24,31 % par an en moyenne sur 5 ans.

4.2 STRUCTURE FINANCIÈRE

4.2.1 Fonds de roulement net global

Le fonds de roulement net global (FRNG) correspond à l'excédent de ressources stables (capitaux propres, provisions et emprunts) après financement des emplois durables (immobilisations).

Tableau 13 : Fonds de roulement net global

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2013		Exercice 2014		Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017	
	Montant	%								
Capital et réserves nets des participations (a)	51 438	85,53%	55 277	84,62%	59 460	83,14%	66 973	84,01%	73 422	79,12%
Résultat de d'exercice (b)	7 021	11,67%	6 411	9,81%	7 323	10,24%	6 539	8,20%	8 423	9,08%
Capitaux propres (e)=(a)+(b)	58 459	97,20%	61 689	94,43%	66 783	93,38%	73 512	92,21%	81 845	88,19%
<i>Valeurs de référence</i>		94,00%		96,53%		95,93%		97,20%		101,31%
Autres provisions pour risques et charges (g)	1 430	2,38%	3 385	5,18%	4 481	6,27%	5 960	7,48%	10 759	11,59%
Ressources propres (i)=(e)+(g)	59 889	99,58%	65 074	99,61%	71 264	99,65%	79 472	99,68%	92 604	99,79%
Dettes financières (j)	252	0,42%	252	0,39%	252	0,35%	252	0,32%	197	0,21%
Ressources stables (k)=(i)+(j)	60 142	100,00%	65 326	100,00%	71 516	100,00%	79 724	100,00%	92 800	100,00%
Immobilisations d'exploitation brutes (l)	232	0,39%	232	0,35%	229	0,32%	229	0,29%	174	0,19%
Fonds de roulement économique (m)= (k)-(l)	59 910	99,61%	65 095	99,65%	71 287	99,68%	79 495	99,71%	92 627	99,81%
Immobilisations financières (n)	3 048	5,07%	3 048	4,67%	3 048	4,26%	3 048	3,82%	3 049	3,29%
Fonds de roulement net global (FRNG) = (m)-(n)	56 861	94,55%	62 046	94,98%	68 239	95,42%	76 447	95,89%	89 578	96,53%
<i>Valeurs de référence</i>		86,69%		85,13%		86,76%		88,09%		86,99%

Source : Etats réglementaires, Harmonia

Le fonds de roulement net global (FRNG) progresse de 58 % sur la période 2013 à 2017 du fait principalement de l'augmentation des capitaux propres liée à l'accumulation de bénéfices successifs (+28 697 milliers d'euros) et les souscriptions du FCPE Expansiel Promotion pour un montant cumulé de 589 milliers d'euros. Parallèlement, l'assemblée générale ordinaire du 25 novembre 2014 a décidé une réduction de capital social souscrit d'un montant de 1 500 milliers d'euros.

Le FRNG passe de 56 861 milliers d'euros en 2013 à 89 578 milliers d'euros en 2017. Les caractéristiques de l'activité de promotion immobilière se traduisent au niveau de la situation bilancielle par un montant de dettes financières très faible ou inexistant, la faiblesse des immobilisations d'exploitation (investissements) expliquant l'absence de recours à des emprunts pour les financer. Par ailleurs, les ressources propres n'étant pas employées pour le financement d'immobilisations d'exploitation, génèrent un important fonds de roulement net global. Ce dernier est supérieur à la valeur de référence sur 5 ans, il représente 96,5 % des ressources stables pour une valeur de référence de 87 %. La forte progression sur la période (89 578 millions d'euros fin 2017 pour 56 861 millions d'euros) s'explique ainsi par la progression des capitaux propres.

Les provisions pour risques et charges s'élèvent à 10 759 milliers d'euros fin 2017 (contre 1 430 milliers d'euros fin 2013) se répartissant ainsi qu'il suit :

- Provisions pour risques : 5 526 milliers d'euros correspondant au montant des préjudices éventuels liés aux contentieux en cours (appel en garantie des sous-traitants, défaillances d'entreprises, notamment sur l'opération de Saint-Cyr) ;
- Provisions pour charges : 5 233 milliers d'euros constituées au titre des opérations (5 126 milliers d'euros) et de la réduction de prix des lots PSLA (107 milliers d'euros).

4.2.2 Besoin de fonds de roulement

Les stocks d'immeubles en cours ou achevés représentent exclusivement les logements en PSLA en location et en attente d'option d'achat. Le stock global de constructions a diminué de -13,4 % et passe de 149,4 millions d'euros en 2013 à 129,3 millions d'euros en 2017. En revanche la part des stocks d'immeubles en cours diminuent alors que celle des immeubles achevés augmentent avec une croissance du stock d'immeubles temporairement loués en lien avec le dispositif du PSLA qui implique une phase locative.

Tableau 14 : Besoin de fonds de roulement

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2013		Exercice 2014		Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Stock immeubles en cours	108 865	181,01%	124 550	190,66%	102 231	142,95%	103 201	129,45%	63 146	68,04%
Terrains	35 770	59,48%	33 176	50,79%	46 868	65,53%	46 770	58,66%	25 607	27,59%
Coût de construction	48 941	81,38%	66 612	101,97%	37 508	52,45%	39 160	49,12%	24 526	26,43%
Honoraires de construction	7 638	12,70%	7 720	11,82%	7 170	10,03%	6 634	8,32%	4 949	5,33%
Honoraires gestion	6 020	10,01%	5 859	8,97%	4 854	6,79%	4 596	5,76%	3 537	3,81%
Honoraires commercialisation	3 339	5,55%	3 886	5,95%	1 932	2,70%	2 406	3,02%	2 179	2,35%
Assurances construction	2 294	3,81%	2 223	3,40%	1 465	2,05%	1 507	1,89%	958	1,03%
Impôts et taxes	2 867	4,77%	2 886	4,42%	1 500	2,10%	1 335	1,67%	860	0,93%
Autres	1 996	3,32%	2 188	3,35%	934	1,31%	793	0,99%	530	0,57%
Stock immeubles achevés	40 529	67,39%	39 785	60,90%	60 762	84,96%	48 718	61,11%	64 801	69,83%
Disponibles à la vente	3 118	5,18%	4 843	7,41%	18 133	25,35%	23 549	29,54%	6 016	6,48%
Temporairement loués	37 411	62,20%	34 942	53,49%	42 629	59,61%	25 169	31,57%	58 785	63,35%
Terrains à aménager	-	0,00%	684	1,05%	690	0,96%	690	0,87%	1 273	1,37%
Immeubles acquis (résolution / adjudication)	-	0,00%	-	0,00%	243	0,34%	262	0,33%	124	0,13%
Emprunts promotion immobilière (p)	- 53 667	89,23%	- 51 861	79,39%	- 65 185	91,15%	- 48 533	60,88%	- 48 535	52,30%
Produits des ventes sur lots en cours * (q)	- 99 139	- 164,84%	- 92 878	- 142,18%	- 68 885	- 96,32%	- 81 731	- 102,52%	- 74 219	- 79,98%
Portage accession et opérations d'aménagement (r)=(o)-(p)+(q)	- 3 412	- 5,67%	20 280	31,04%	29 856	41,75%	22 607	28,36%	6 590	7,10%
Créances locataires et acquéreurs (s)	63 188	105,06%	42 607	65,22%	35 932	50,24%	48 619	60,98%	34 300	36,96%
Subventions à recevoir (t)	-	0,00%	-	0,00%	106	0,15%	160	0,20%	169	0,18%
Autres actifs réalisables (u)	5 238	8,71%	4 962	7,60%	3 744	5,24%	3 144	3,94%	3 486	3,76%
Dettes d'exploitation et autres (w)	- 21 463	35,69%	- 21 543	32,98%	- 28 489	39,84%	- 22 512	28,24%	- 20 702	22,31%
BFR = (r)+(s)+(t)+(u)-(v)-(w)	43 552	72,42%	46 306	70,88%	41 149	57,54%	52 018	65,25%	23 844	25,69%
Valeurs de référence		30,60%		32,43%		21,69%		32,52%		29,94%

(*) Produits constatés d'avance (PCA)

Source : Etats réglementaires, Harmonia

Le besoin de fonds de roulement (BFR) est en baisse sur le dernier exercice. Il est de 43 552 milliers d'euros en 2013 et se situe à 23 844 milliers d'euros en 2017.

Cette évolution est due à la diminution des créances de clients acquéreurs d'un montant de 63 188 milliers d'euros en 2013 à 34 300 milliers d'euros en 2017, qui traduit un meilleur niveau de recouvrement.

Toutefois, cette amélioration est partiellement neutralisée par un portage du stock d'immeubles de l'activité d'accession sociale sur la période : cette activité génère en 2013 une ressource en fonds de roulement à hauteur de 3 412 milliers d'euros du fait d'un montant supérieur du produit de ventes sur lots en cours et des emprunts promotion immobilière au regard du montant de stock à financer. Sur les exercices suivants, le produit des ventes sur lots en cours et les emprunts promotion immobilière deviennent insuffisants pour porter le stock. Toutefois ce besoin enregistre une forte baisse en 2017, ce qui explique la diminution du portage qui ne représente plus que 6 590 milliers d'euros et contribue à la baisse du BFR. A fin 2017, les dettes d'exploitation concernent principalement les dettes fournisseurs (20 702 milliers d'euros) et des dettes fiscales et sociales (2 642 milliers d'euros). Leur montant est quasi stable sur 5 ans.

Globalement la situation du besoin en fonds de roulement s'améliore sur la période observée.

4.2.3 Trésorerie

Tableau 15 : Trésorerie nette

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2013		Exercice 2014		Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017	
	Montant	%								
Valeurs mobilières de placement et disponibilités (x)	14 964	24,88%	17 063	26,12%	28 296	39,57%	25 772	32,33%	67 025	72,23%
Dépôts et cautionnements reçus (z)	- 1 654	2,75%	- 1 323	2,02%	- 1 206	1,69%	- 1 344	1,69%	- 1 290	1,39%
Trésorerie nette (A) = (x)-(y)-(z)	13 310	22,13%	15 740	24,09%	27 090	37,88%	24 428	30,64%	65 735	70,83%
<i>Valeurs de référence</i>		56,09%		52,70%		65,07%		55,57%		57,05%
Report immobilisations financières (B)	3 048	5,07%	3 048	4,67%	3 048	4,26%	3 048	3,82%	3 049	3,29%
Trésorerie potentielle (A) + (B)	16 358	27,20%	18 788	28,76%	30 138	42,14%	27 477	34,46%	68 783	74,12%
<i>Valeurs de référence</i>		57,84%		54,92%		66,32%		56,74%		58,22%

Source : Etats réglementaires, Harmonia

La trésorerie a fortement progressé de 2013 à 2017 passant de 13 310 milliers d'euros à 65 734 milliers d'euros du fait de l'augmentation du FRNG alimenté par l'accumulation de bénéfices successifs. Cette situation est abondée par un BFR en forte diminution fin 2017, ce qui accroît mécaniquement le niveau de la trésorerie qui atteint un très haut niveau.

La trésorerie est constituée essentiellement de comptes courants. Les dépôts de garantie PSLA représentent 1 290 milliers d'euros et sont déduits de la trésorerie nette.

4.2.4 Analyse de la dette

Tableau 16 : Dettes financières

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2013	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017
Endettement (*)	53 674	51 868	65 208	48 556	48 558
CAFC	5 546	8 366	8 419	8 581	13 510
Endettement / CAFC	9,68	6,20	7,75	5,66	3,59
<i>Valeurs de référence</i>	21,31	67,68	19,56	17,99	16,14
Taux moyen dette **	1,94%	1,88%	2,03%	1,56%	1,23%
<i>Valeurs de référence</i>	1,63%	1,49%	1,46%	1,38%	1,39%

(*) Endettement hors dépôts de garantie et intérêts courus

(**) Le calcul est le suivant : Charges Intérêts / (Endettement ouverture + Endettement clôture) / 2

Source : Etats réglementaires, Harmonia

Le montant des dettes financières hors dépôts de garantie et intérêts courus s'élèvent à 48 558 milliers d'euros en 2017, en baisse de 2,47 % par an en moyenne. Cette situation résulte de la faiblesse des actifs immobilisés à financer, du fait de l'activité de la société qui ne porte que sur l'accession sociale. Dans le même temps la capacité d'autofinancement de l'entité s'est fortement accrue. Le niveau de l'endettement n'est donc pas un sujet de préoccupation pour Expansiel Promotion. Les besoins de financement de l'activité de promotion immobilière sont analysés dans la partie 4.2.2 besoin en fonds de roulement.

Compte tenu de la spécificité de l'activité de la société, le ratio de désendettement est bas. Il représente 3,59 années de CAF. Ce ratio est très inférieur à celui des autres COOP d'HLM constituant le benchmark.

4.3 ANALYSE PRÉVISIONNELLE

La SCP Expansiel Promotion ne dispose ni d'une projection de son activité d'accession, ni d'une prévisionnelle financière à moyen/long terme.

Cette anomalie était déjà signalée dans le rapport de contrôle précédent.

Il apparaît nécessaire qu'une programmation pluriannuelle soit réalisée bien en amont afin d'identifier les futures opérations en fonction des besoins territoriaux recensés et des études de marché réalisées en coordination avec les autres membres du groupe et les partenaires territoriaux.

L'Agence prend bonne note de l'engagement d'Expansiel Promotion à établir une prévision à long terme formalisées à l'aide de l'outil VISIAL qui sera présentées en début de l'année 2021.

4.4 CONCLUSION

Expansiel Promotion a conforté sa bonne situation financière déjà relevée lors du précédent contrôle. L'analyse de l'exploitation montre une bonne performance d'exploitation et sa structure financière est solide. Elle devra cependant mettre en place une projection financière à moyen et long terme qui prendra notamment en compte les évolutions souhaitées par le groupe Valophis dans le portage d'opérations d'accession par les autres entités du groupe.

5. ANNEXES

5.1 INFORMATIONS GÉNÉRALES, CAPITAL ET RÉPARTITION DE L'ACTIONNARIAT DE L'ORGANISME

(SA avec conseil d'administration)

RAISON SOCIALE :	Société coopérative de production (SCP) d'habitations à loyer modéré Expansiel Promotion
-------------------------	---

SIÈGE SOCIAL :	
Adresse du siège :	9, route de Choisy
Code postal :	94 000
Ville :	Créteil
Téléphone :	01 43 97 56 87
Mail :	Beatrice.roulendes@groupevalophis.fr

Président :	Christian HARCOUËT
-------------	--------------------

Directeur général :	Béatrice ROULENDES
---------------------	--------------------

ACTIONNAIRE DE RÉFÉRENCE :

CONSEIL D'ADMINISTRATION AU :	01/01/2019
--------------------------------------	------------

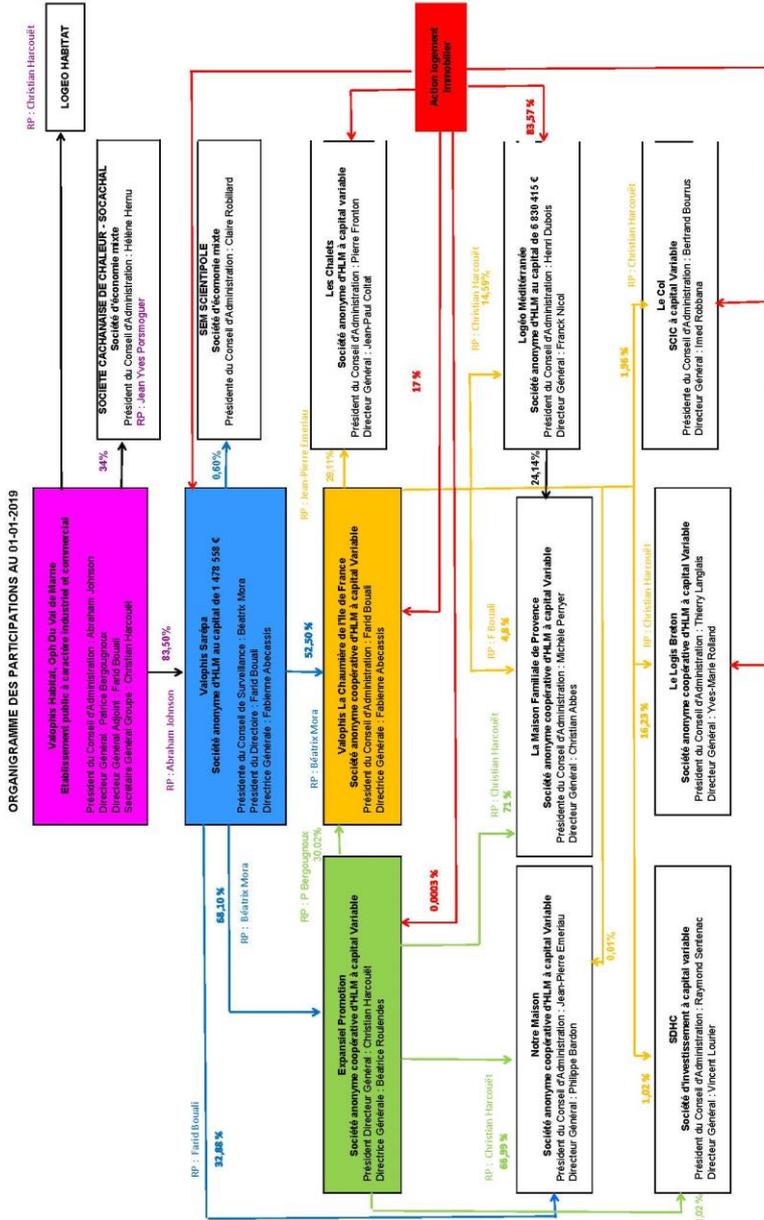
	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'actionnaire d'appartenance
Président :	Christian HARCOUËT		Catégorie B
	Beatrix MORA	VALOPHIS SAREPA	Catégorie C
	Farid BOUALI		Catégorie B
	Bertrand BOURRUS		Catégorie B
	Jean- Pierre EMERIAU		Catégorie B
	Patrice BERGOUGNOUX		Catégorie B
	BERGOUGNOUX PATRICE		Catégorie B
	Abraham JONHSON		Catégorie B

ACTIONNARIAT		Catégorie	Actionnaires les plus importants (% des actions souscrites)
Capital social :	10 000 000 €		SAHLM Valophis Sarépa : 64,15 %
Nombre d'actions :	434 812		Fonds Commun de Placement d'Entreprise (FCPE) Expansiel Promotion : 35,78 %
Nombre d'actionnaires :	297		

COMMISSAIRE AUX COMPTES :	Société Lionel Guibert (330 481 656 RCS Paris) – 80 rue Blanche – 75009 PARIS
----------------------------------	--

EFFECTIFS AU :	Cadres :	0	Total administratif et technique : 0
	Maîtrise :	0	
19/09/2018	Employés :	0	Effectif total : 0
	Gardiens :	0	
	Employés d'immeuble :	0	

5.2 ORGANIGRAMME DU GROUPE ÉLARGI



5.3 SIGLES UTILISÉS

AFL	Association Foncière Logement	MOUS	Maîtrise d’Ouvrage Urbaine et Sociale
ANAH	Agence nationale de l’habitat	OPH	Office Public de l’Habitat
ANCOLS	Agence nationale de contrôle du logement social	ORU	Opération de Renouvellement Urbain
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	PDALHPD	Plan Départemental d’Action pour le Logement et l’Hébergement des Personnes Défavorisées
APL	Aide Personnalisée au Logement	PLAI	Prêt Locatif Aidé d’Intégration
ASLL	Accompagnement Social Lié au Logement	PLATS	Prêt Locatif Aidé Très Social
CAF	Capacité d’AutoFinancement	PLI	Prêt Locatif Intermédiaire
CAL	Commission d’Attribution des Logements	PLS	Prêt Locatif Social
CCAPEX	Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives	PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
CCH	Code de la Construction et de l’Habitation	PSLA	Prêt social Location-accession
CDAPL	Commission Départementale des Aides Publiques au Logement	PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
CDC	Caisse des Dépôts et Consignations	QPV	Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville
CGLLS	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social	RSA	Revenu de Solidarité Active
CHRS	Centre d’Hébergement et de Réinsertion Sociale	SA d’HLM	Société Anonyme d’Habitation à Loyer Modéré
CIL	Comité Interprofessionnel du Logement	SCI	Société Civile Immobilière
CMP	Code des Marchés Publics	SCIC	Société Coopérative d’Intérêt Collectif
CUS	Conventions d’Utilité Sociale	SCLA	Société Coopérative de Location Attribution
DALO	Droit Au Logement Opposable	SCP	Société Coopérative de Production
DPE	Diagnostic de Performance Energétique	SDAPL	Section Départementale des Aides Publiques au Logement
DTA	Dossier Technique d’Amiante	SEM	Société anonyme d’Economie Mixte
EHPAD	Etablissement d’Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes	SIEG	Service d’Intérêt Economique Général
ESH	Entreprise Sociale pour l’Habitat	SIG	Soldes Intermédiaires de Gestion
FRNG	Fonds de Roulement Net Global	SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)
FSL	Fonds de Solidarité Logement	TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
GIE	Groupement d’Intérêt Économique	USH	Union Sociale pour l’Habitat (union des différentes fédérations HLM)
HLM	Habitation à Loyer Modéré	VEFA	Vente en État Futur d’Achèvement
LLS	Logement locatif social	ZUS	Zone Urbaine Sensible
LLTS	Logement locatif très social		

SIRET 130 020 464 00090 – APE 8411Z – Établissement public national à caractère administratif

La Grande Arche Paroi Sud – 92055 Paris-La-Défense Cedex

www.ancols.fr

