

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2015-009 Juillet 2016

Société coopérative d'intérêt collectif d'HLM Axédia

Avignon (84)



Rapport définitif de contrôle n°2015-009 Juillet 2016

Société coopérative d'intérêt collectif d'HLM Axédia

Avignon (84)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2015-009

SCIC D'HLM AXEDIA - 84

Président directeur Général : M. Michel Gontard

Adresse : 3, rue Martin Luther King 84000 Avignon

- Points forts** - Caractère social avéré sur les opérations produites et vendues
- Points faibles** - CA insuffisamment ou mal informé
- Effectif propre très réduit ne permettant pas à la société de produire et l'obligeant à recourir à des prestations de services de sa société mère
- Production très inférieure aux prévisions (*pas de production depuis 2012*)
- Organisme déficitaire sur la période contrôlée
- Pas de prévisionnel financier précis à moyen terme
- Irrégularités** - Non-respect des conventions réglementées

Inspecteurs-auditeurs Ancols :

Délégué territorial :

Précédent rapport de contrôle : 2010-049 de décembre 2011

Contrôle effectué du 3 mars 2015 au 6 novembre 2015

Diffusion du rapport définitif : Juillet 2016

RAPPORT DE CONTROLE N° 2015-009

SCIC D'HLM AXEDIA - 84

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE.....	2
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE	2
2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME.....	2
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT	3
2.2.1 Présentation de la société.....	3
2.2.2 Gouvernance	3
2.2.3 Expression d'une nouvelle stratégie de la société.....	4
2.2.4 Organisation et management	4
2.2.5 Conventions passées par Axédia	4
2.2.6 Procédures attachées à la mise en œuvre de la commande publique	6
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	6
3. ANALYSE DE L'ACTIVITE DE LA SOCIETE EN MATIERE D'AMENAGEMENT ET D'ACCESSION SOCIALE.....	6
3.1 ACTIVITE DE LA SOCIETE SUR LES CINQ DERNIERES ANNEES	6
3.1.1 Activité d'aménagement de lotissement :	6
3.1.2 Opérations d'accession sociale en VEFA.....	6
3.1.3 Examen de l'opération réalisée en 2012 à Gargas.....	7
3.1.4 Les opérations en projet.....	7
3.2 CAPACITE DE LA SOCIETE A CONSTRUIRE OU ACQUERIR DES LOGEMENTS.....	7
3.3 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	7
4. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	8
4.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	8
4.2 ANALYSE FINANCIERE	8
4.3 ANALYSE PREVISIONNELLE	10
4.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE	11
5. CONCLUSION.....	12
6. LISTE DES ANNEXES.....	13

1. PRÉAMBULE

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

Le précédent rapport d'inspection de la Miilos (n° 2010-049 diffusé en décembre 2011) mettait en évidence le rôle social joué par l'organisme mais aussi une faible production, une structure fragile organisationnellement et financièrement, en grande dépendance de son actionnaire principal. Ce rapport pointait également un manque de stratégie de développement et de business plan réaliste validé par le CA.

2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

Filiale de la SA d'HLM Grand Delta Habitat (GDH), AXÉDIA est une société coopérative dont l'activité principale est de permettre à des familles à ressources modestes d'accéder à la propriété. Elle ne possède actuellement aucun patrimoine propre. Elle a vocation à intervenir sur les mêmes territoires que sa société mère qui, elle-même, étend son champ d'action essentiellement sur les départements de Vaucluse, du Gard et des Bouches-du-Rhône. Malgré une nouvelle stratégie de développement régional liée à son rattachement au groupe Villogia, AXÉDIA maintient son attachement historique au département de Vaucluse.

Au 1er janvier 2014¹, la population s'établissait à 550 402 habitants dans le Vaucluse, 740 660 dans le Gard et 1 996 351 dans les Bouches-du-Rhône. Seul le département du Gard reste attractif avec un taux annuel de variation de la population sur la période 2006-2013 supérieur à la moyenne calculée en France métropolitaine². La demande en logements reste néanmoins globalement très forte sur ces départements, pour répondre à l'arrivée de nouveaux habitants, au vieillissement de la population et à l'évolution des modes de cohabitation³. Cette demande est particulièrement élevée dans les grandes agglomérations où se concentrent les créations d'emploi. De plus, dans les territoires les plus touristiques, la demande de résidences secondaires accentue la tension sur le marché immobilier.

Les départements de Vaucluse, du Gard et des Bouches-du-Rhône souffrent d'un déficit d'emplois, le taux de chômage y demeure structurellement plus élevé qu'en France métropolitaine (*respectivement 12,8 %, 14,2 % et 12 % contre 10,1 %*⁴). Les revenus médians disponibles par unité de consommation dans ces départements sont inférieurs à ceux de la

¹ Source INSEE, données provisoires

² Source INSEE, taux de variation de la population de 0.5 % dans le Vaucluse, 1 % dans le Gard, 0.3% dans les Bouches-du-Rhône pour 0.5% pour la France métropolitaine

³ Source INSEE/DREAL PACA, février 2014

⁴ Source INSEE, taux de chômage au 4^{ème} trimestre 2014

France métropolitaine⁵. L'accès au logement y est particulièrement difficile pour ces ménages aux revenus globalement modestes.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Présentation de la société

Filiale de la SA d'HLM Grand Delta Habitat, la société coopérative d'intérêt collectif d'HLM (SCIC d'HLM) AXÉDIA est issue de la transformation du statut de société coopérative de production (SCP) décidée au terme d'une assemblée générale extraordinaire du 3 juin 2005. A la date de sa création (*le 26 février 1954*), la société revêtait la forme juridique d'une société coopérative de location-accession et a fait évoluer son statut en SCP le 17 décembre 2001.

A la suite de la fusion en date du 1^{er} juillet 2011 de l'ex Cil Provence avec Vilogia Entreprise, la SA d'Hlm Vaucluse Logement, devenue Grand Delta Habitat, ex filiale à 80 % du Cil Provence, est devenue filiale de Vilogia Entreprises. De fait, AXÉDIA, étant elle-même filiale de Grand Delta Habitat, est entrée également dans le groupe Vilogia.

Au 16 février 2015, AXÉDIA est une société à capital variable de 1 117 016 €, composé de 698 135 parts sociales d'une valeur nominale de 1,60 €. Le capital est détenu à cette date par 93 actionnaires regroupés au sein de six collèges. Les actionnaires majoritaires sont la SA d'HLM Grand Delta Habitat avec 85,5 % des parts sociales, les sociétés Vilogia Entreprises et Viabilis avec chacune 4,48 %. Une augmentation de capital a été effectuée en 2009 (600 k€). Une nouvelle augmentation de capital a été réalisée début 2015 pour un montant de 382 946 € et une autre a eu lieu très récemment (*29 juin 2015*), d'un montant de 2 000 000 € apporté par l'actionnaire principal (*Grand Delta Habitat*).

2.2.2 Gouvernance

La société AXÉDIA est administrée par un conseil d'administration (CA) composé de dix-sept membres (*cf. annexe 1*). De 2012 à 2014, le CA s'est réuni en moyenne trois fois par an. Cependant, le CA ne joue pas complètement son rôle dans la fixation des orientations stratégiques de développement et dans le contrôle de leurs mises en œuvre (*non conforme à l'article L.225-35 du code de commerce*).

Comme pour le précédent contrôle de la Miilos, il ressort des insuffisances dans le rôle du CA :

- de nombreuses opérations sont présentées en tant que projets, sans que leur adéquation à la demande et sans que la possibilité et les modalités de leur financement soient exposées et débattues ;
- les décisions prises (*exemple de l'opération Gargas, CA du 19 mars 2010*) le sont sans présentation du coût total et sur des bases évolutives (*évolution du coût du terrain de 100 k€ à 150 k€ sans que le CA en soit informé*) ;
- la situation globalement déficitaire de la société sur les cinq exercices n'est jamais clairement exposée, et les projections sont souvent trop ambitieuses (*cf. prévisionnel du potentiel financier présenté lors du CA du 19 novembre 2012*) ;
- la question d'un administrateur sur l'orthodoxie des ventes à Vaucluse Logement (*CA du 24 avril 2013*) n'a pas eu de réponse en CA ;
- les conditions de départ du directeur en 2014 n'ont pas été fidèlement présentées au CA du 11 juin 2014 (*cf. § 2.2.4*) ; ce départ a été annoncé comme faisant valoir les droits à la

⁵ Source INSEE, en 2012, système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes

retraite, alors qu'en réalité il s'agissait d'une rupture conventionnelle, dont le montant de l'indemnité (87 000 €) n'a pas été porté à la connaissance du CA (cf. § 2.2.4

Dans sa réponse, la société indique avoir pris en compte l'ensemble de ces remarques et fournit plusieurs délibérations prises par le CA en 2015 pour montrer le renfort notable de son implication dans la gouvernance.

2.2.3 Expression d'une nouvelle stratégie de la société

En ce qui concerne la stratégie future, AXÉDIA a présenté, lors de son conseil d'administration du 15 octobre 2014, un projet d'entreprise en quatre étapes :

- forte réduction des charges pour limiter l'impact de la faiblesse actuelle de l'activité ;
- projet de recapitalisation par apport de Grand Delta Habitat (*recapitalisation de 382 946 € réalisée début 2015, puis recapitalisation de 2 M€ réalisée le 29 juin 2015*) ;
- diversification des produits pour une plus grande sécurisation (*gestion d'un petit parc locatif, commercialisation pour GDH, ...*) ;
- annulation de la clause de retour à meilleure fortune engagée auprès de Grand Delta Habitat.

Ce projet d'entreprise a été actualisé en avril 2015 ; cette actualisation est analysée au § 4.3.

2.2.4 Organisation et management

M. Michel Gontard est le président directeur général de la société depuis le 20 juin 2008. Son mandat a été renouvelé au terme d'une délibération du CA en date du 11 juin 2014. M. a été nommé directeur d'Axédia le 1^{er} mars 2007, et a quitté la société le 20 juin 2014 ; il a été remplacé par M. Lemaire, nommé le 11 juin 2014, à 10% de son temps (*restant à 90 % de son temps Secrétaire Général de la SA d'Hlm Grand Delta Habitat*)

Les conditions du départ de l'ancien directeur font apparaître des incohérences avec les motifs présentés au CA. En effet, l'ancien directeur a quitté la société dans le cadre d'une rupture conventionnelle signée le 20 mai 2014 et prenant effet le 20 juin 2014 en bénéficiant d'une indemnité de 87 000 € correspondant, d'après le bulletin de salaire, à une indemnité de rupture pour 72 978,91 € et à une indemnité de licenciement pour 14 021,09 €. L'indemnité globale perçue est plus avantageuse que celle prévue par le contrat de travail en cas de rupture de contrat (49 595 €). Par ailleurs, le conseil d'administration a été informé du départ du directeur sous le motif d'un départ en retraite alors qu'il s'agissait d'une rupture conventionnelle, signée avant la réunion du CA du 11 juin 2014. Puisque l'information du départ a été donnée, le CA aurait dû avoir connaissance du motif réel et des conditions financières liées, en particulier, au vu de la situation financière très dégradée de la société. Dans sa réponse, la société confirme les faits et s'engage à rectifier l'information lors du CA de présentation du rapport définitif.

La capacité propre de production de la société, ramenée à son effectif, est hypothétique : outre le PDG et un directeur, la société a compté durant la période contrôlée entre 2 et 3 salariés. Au 31 décembre 2014, elle est constituée (cf. annexe 3) du PDG non rémunéré, du directeur à 10% de son temps et de deux salariées travaillant essentiellement pour le compte de GDH, l'une dans le cadre d'une convention de prestation de services en date du 14 février 2014, portant sur des missions de commercialisation de programmes de ventes et l'autre dans le cadre d'une convention de mise à disposition en date du 11 juin 2012.

2.2.5 Conventions passées par Axédia

Pour permettre à la société d'exercer ses activités de maîtrise d'ouvrage et de vente, des conventions ont été établies avec différents partenaires. La majorité des conventions de mise à

disposition de personnel et de prestations de service est conclue entre AXÉDIA et GDH. Il s'agit de conventions réglementées selon l'article L.225-38 du code de commerce :

- convention du 22 février 2007 (*location de locaux*) ;
- convention du 2 novembre 2009 (*partenariat dans différents domaines - prospection, comptabilité/finances, gestion des CA, montage des opérations, commercialisation, sécurisation des accédants - actant en particulier du soutien de GDH pour la comptabilité et les finances d'AXÉDIA*) ;
- convention du 19 octobre 2010 (*partenariat et assistance entre les deux organismes*) ;
- convention du 17 février 2011 (*commercialisation d'un programme de GDH par AXÉDIA*) ;
- convention du 11 juin 2012 (*mise à disposition de personnel de AXÉDIA vers GDH*) ;
- convention du 28 novembre 2013 (*prestation de services réciproques*) ;
- convention du 14 février 2014 (*prestations réciproques dans différents domaines techniques, juridiques, commerciaux et administratifs*) et avenant du 11 février 2015 détaillant la nature et les modalités de rémunération des actions de commercialisation opérées par AXÉDIA pour le compte de GDH.

Il apparaît que, de plus, des mouvements financiers ont été approuvés par les CA des deux structures sans être contractualisés par des conventions. Ainsi, le CA de chacune des structures, en date du 26 novembre 2001, a approuvé l'abandon de créance de 3 400 000 F due par Axédia à GDH, avec une clause de retour à meilleure fortune aux conditions suivantes : « Remboursement annuel à hauteur de 50% du résultat comptable avant clôture de l'exercice dégagé par la société coopérative, soit à compter de l'exercice clos le 31 décembre 2002, ladite clause devenant sans effet à l'extinction totale de la dette ». Cette décision n'a pas été contractualisée par une convention ; néanmoins, elle a été appliquée sur les exercices 2006, 2007 et 2008 ; les autres exercices ont été déficitaires ou à l'équilibre. Il reste dans ce cadre une créance de 255 622 € au 31 décembre 2013. De même, chacun des CA a approuvé le remboursement d'une avance financière de GDH à Axédia de 4 500 000 F de la manière suivante : « soit 10 échéances annuelles égales de 450 000 F moyennant un intérêt basé sur celui du livret A et payables au 1^{er} décembre de chaque année à partir de 2002 ». Cette décision n'a pas été contractualisée par une convention. L'équipe de contrôle a constaté que cette dette a été totalement honorée sur les exercices 2002 à 2011.

Certaines de ces conventions réglementées n'ont pas été soumises à l'autorisation préalable du CA (*non conforme à l'article L.225-38 du code de commerce*). Les rapports spéciaux des commissaires aux comptes (CAC) signalent que certaines conventions réglementées n'ont pas été soumises à l'autorisation préalable du CA ; il s'agit des conventions suivantes :

- convention du 17 février 2011 (*commercialisation d'un programme de GDH par AXÉDIA*) ;
- avenant du 11 janvier 2012 à la convention du 22 février 2007 (*location de locaux*) ;
- convention du 14 février 2014 (*prestations réciproques dans différents domaines techniques, juridiques, commerciaux et administratifs*) ;
- avenant du 15 novembre 2013 à la convention du 22 février 2007 (*location de locaux*).

Vu l'imbrication fonctionnelle de Grand Delta Habitat et d'AXÉDIA et le fait que GDH est l'actionnaire principal d'AXÉDIA, il est important que les administrateurs d'AXÉDIA puissent pleinement exercer leur rôle. De plus, le fait que ces conventions soient parfois d'application rétroactive ajoute au manque de maîtrise de ses décisions par le CA. Dans sa réponse, l'organisme s'engage à les présenter au CA.

2.2.6 Procédures attachées à la mise en œuvre de la commande publique

Un premier règlement de la commission d'appels d'offres (CAO) a été adopté en CA le 4 avril 2011, suite au rapport de révision de juillet 2010. Il a été remplacé par un nouveau règlement adopté par le CA du 19 septembre 2012, pour tenir compte du rapport Miilos précédent.

La composition de la CAO telle qu'elle est définie dans le règlement rend impossible toute réunion régulière de celle-ci compte tenu de l'organigramme de la société. L'examen du règlement adopté en 2012 fait apparaître que sont prévus comme membres à voix délibérative trois administrateurs, membres du CA, le directeur responsable de la passation des marchés, le responsable du service juridique et le directeur financier. Or, l'organigramme d'AXÉDIA n'a jamais comporté ces deux dernières fonctions sur la période contrôlée (*cf. annexe 4*). Dans sa réponse, la société transmet le RI de la CAO modifié avec la décision du CA.

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

La réflexion sur la stratégie de la société et les moyens de la conduire, tels qu'ils sont présentés au conseil d'administration, ne donnent pas à la gouvernance la capacité de fixer des orientations réalistes et d'être un acteur éclairé pour les décisions prises dans le cadre du CA.

3. ANALYSE DE L'ACTIVITE DE LA SOCIETE EN MATIERE D'AMENAGEMENT ET D'ACCESSION SOCIALE

3.1 ACTIVITE DE LA SOCIETE SUR LES CINQ DERNIERES ANNEES

L'activité principale d'AXÉDIA sur les années contrôlées est la construction et la vente en VEFA de logements à des acquéreurs respectant les plafonds de ressources réglementaires.

L'autre activité correspond à l'aménagement et à la vente de lots prêts à bâtir, de petite surface, pour un total de huit lots aménagés et vendus sur la période contrôlée. Ces lots n'ayant pas été vendus spécifiquement sous condition de ressources, cette activité ne s'apparente donc pas à de l'activité sociale.

3.1.1 Activité d'aménagement de lotissement :

Le tableau ci-dessous présente le bilan des lots viabilisés vendus. La moyenne annuelle sur 5 ans ressort à 1,6 lot.

Années	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Nb de lots vendus	8	0	0	0	0	0

3.1.2 Opérations d'accession sociale en VEFA

Le tableau ci-dessous présente le bilan des logements produits et vendus :

Nombre de logements	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total
Produits		13		22			35
Vendus	13	12	1	10	5	7	48

Sur la période de 2009 à 2014, 48 logements ont été vendus (*en moyenne, huit logements par an*), mais la production annuelle moyenne effective sur cette période n'a été que de six logements, ce qui est bien inférieur aux prévisions (*objectif de production annuelle entre 50 et 60 logements visé dans le rapport de révision coopérative*). De plus, aucune opération n'était en

cours au moment du contrôle ; le dernier logement de l'opération Gargas a été vendu fin 2014 à Grand Delta Habitat.

3.1.3 Examen de l'opération réalisée en 2012 à Gargas

Selon le permis de construire délivré le 22 juin 2011, cette opération consistait en la construction de 22 maisons d'habitation dont douze devaient être proposées en accession à la propriété au bénéfice de primo-accédants, sur un terrain situé à Gargas dans le Vaucluse. Il était prévu que les dix autres logements seraient acquis par Vaucluse Logement. Le conseil d'administration ne semble pas avoir été informé des éléments suivants de l'opération (cf. § 2.2.2) :

- prix d'achat du terrain vendu à AXÉDIA, le 13 décembre 2012, au prix de 150 000 € ; le prix annoncé au CA du 19 mars 2010 était de « 100 000 € environ » ;
- vente en VEFA à Vaucluse Logement.

Le compte rendu du CA du 19 mars 2010 précise que douze logements sont prévus en locatif social pour Vaucluse Logement ; celui du 5 novembre 2010 cite le nombre de dix ; la délibération du maire de Gargas fixant le prix d'achat visait également la production de 12 logements en accession à la propriété et de dix en locatif social. Les ventes à Vaucluse Logement ont été réalisées les 20 décembre 2013 (*10 logements*), le 15 avril 2014 (*6 logements*) et le 30 décembre 2014 (*un logement*), soit dix-sept (*17*) logements vendus à la SA d'Hlm Grand Delta Habitat. Il est à noter que la vente du 15 avril 2014 n'a pas été présentée en CA. In fine, seules cinq maisons ont été réellement vendues en accession sociale sur les douze initialement prévues.

3.1.4 Les opérations en projet

Plusieurs projets d'opérations ont été présentés dans le projet d'entreprise approuvé par le conseil d'administration dans sa séance du 15 octobre 2014, dont un projet de lotissement à Saint Saturnin, un projet de construction en accession sociale à Morières et un projet d'acquisition de deux résidences locatives dont est propriétaire GDH, qui pourrait se concrétiser en fin d'année 2015, voire début 2016. Ce dernier projet d'acquisition permettrait à AXÉDIA de développer une activité de bailleur social adossée à son activité traditionnelle d'accession sociale à la propriété et de lotisseur.

3.2 CAPACITE DE LA SOCIETE A CONSTRUIRE OU ACQUERIR DES LOGEMENTS

Dans sa configuration précédente avec un directeur à temps plein et une secrétaire (configuration de 2010 à mi-2014), AXÉDIA a montré une capacité à mener techniquement une opération à Gargas. Néanmoins, l'analyse de cette opération démontre la faiblesse de la société sur la commercialisation du programme puisque seules cinq ventes en accession sociale ont pu être réalisées, alors qu'il en était prévu douze dans le projet initial. Dans sa configuration actuelle, la société n'est pas dimensionnée pour mener plusieurs opérations de front et atteindre les objectifs qu'elle s'est fixés pour sa stratégie de développement, sauf à déléguer totalement la maîtrise d'ouvrage de ses opérations à sa société mère.

3.3 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

AXÉDIA est un organisme qui se trouve dans l'incapacité de produire et vendre suffisamment de logements pour atteindre un point d'équilibre (*évalué à 45 livraisons annuelles par le rapport de révision coopérative de juillet 2010*). Ainsi, les objectifs affichés ont toujours été largement supérieurs aux réalisations qui ont correspondu en moyenne de 7 à 8 ventes par an.

4. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

4.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La comptabilité est globalement bien tenue et fait l'objet de procédures spécifiques. Par convention du 2 novembre 2009, elle est tenue depuis l'exercice 2010 par Grand Delta Habitat. Une personne à temps partiel est affectée à cette tâche (*actuellement 10 %*). Les logiciels utilisés sont Estia (*gestion*) et IRIS (*comptabilité*). La procédure « sécurisation du processus comptable » du 20 septembre 2012 organise le circuit des validations : les engagements de dépenses et « services faits » sont signés par le directeur d'AXÉDIA, la validation comptable et le bon à payer sont assurés par le directeur administratif et financier de GDH ou la chef du pôle comptabilité de GDH, ce qui répond à une observation du rapport Miilos précédent. Néanmoins :

- l'organisme doit éliminer les logiciels anciens et les documents qui donnent une présentation erronée des comptes (*cas de l'exercice où, sur certains documents transmis, apparaissent par erreur des charges récupérables*) ;
- la ventilation du compte 78 est insuffisante, elle occulte les reprises sur dépréciation de créances ;
- les délégations de signatures du 11 juin 2014 qui actualisent celles du 4 avril 2011, ne sont pas en cohérence avec la procédure « sécurisation du processus comptable » citée ci-dessus.

Dans sa réponse, la société indique que les deux premières remarques seront prises en compte sur l'exercice 2016, et que les délégations de signature actualisées seront présentées au CA qui présentera le présent rapport.

Les commissaires aux comptes (*Cabinets Ares-Xpert Audit et KPMG entreprises pour les exercices 2009 et 2010 et Audit Conseil Méditerranée pour les exercices 2011, 2012 et 2013*) ont certifié réguliers et sincères, sans réserve, les comptes, tout en attirant l'attention (*comptes 2009 et 2010*) sur la note de l'annexe relative aux engagements hors bilan, notamment l'existence d'une clause de retour à meilleure fortune relative à l'abandon de créance consenti par Vaucluse logement en 2001.

4.2 ANALYSE FINANCIERE

(cf. annexe 5)

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Marge sur accession	162	304	-64	6	155
Marge sur prêts	0	0	0	0	0
Coût de gestion	-370	-304	-240	-254	-283
TFPB	-3	-1	-2	0	0
Flux financier	9	-2	0	4	1
Flux exceptionnel	-81	-1	0	0	58
Autres produits d'exploitation	3	7	3	35	64
Pertes créances irrécouvrables	0	0	0	-4	-4
Remboursements d'emprunts	-69	-69	-69	0	0
Autofinancement net⁶	-349	-66	-372	-213	-9
% du chiffre d'affaires	-18%	-3%	-144%	-603%	0%

Évolution de l'autofinancement net de l'organisme

⁶ L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés).

De 2009 à 2013, l'activité a consisté en la vente de 41 logements et de 8 lots de lotissement. Ce type d'activité amène des décalages importants entre les dépenses et les recettes, il est donc nécessaire de lisser les données sur les cinq années. Globalement, les marges sur accession et lotissement ne couvrent pas les coûts de gestion. Le flux exceptionnel de 2009 correspond essentiellement à l'externalisation de la provision pour retraite des personnels, celui de 2013 à une subvention ERDF-GRDF. Les remboursements d'emprunts correspondent au remboursement (*terminé fin 2011*) d'un prêt consenti par Grand Delta Habitat de 690 k€ sur dix ans. L'autofinancement est donc négatif sur toute la période, principalement à cause de coûts de gestion trop importants par rapport aux marges sur accession, ces dernières assises sur un nombre insuffisant d'opérations. L'ensemble des produits (*marges sur accessions, flux financiers, autres produits d'exploitation comme une mise à disposition de personnel*) représentent moins de la moitié des coûts de gestion (*les frais de personnel représentant eux-mêmes environ les deux-tiers de ces coûts de gestion - cf. annexe 6*). Le tableau ci-dessous compare le résultat comptable et le coût de fonctionnement de l'organisme (*et en particulier les frais de personnel*).

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Résultat comptable	-253	3	-292	-198	1
Coût total de fonctionnement	374	306	242	254	283
- Dont frais de personnel	262	154	149	180	209

- Étude plus particulière des fonds disponibles

Bilans fonctionnels (*cf. annexe 7*)

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Capitaux propres	1 249	1 250	956	759	760
Provisions pour risques et charges	59	57	45	32	30
Dont PGE	0	0	0	0	0
Amortissements, et provisions (actifs immobilisés)	21	20	23	22	23
Dettes financières	137	69	0	0	0
Actif immobilisé brut	-40	-34	-37	-33	-33
Fonds de Roulement Net Global	1 426	1 362	987	780	780
FRNG à terminaison des opérations⁷					s.o.
Stocks (accession)	981	812	663	1 010	592
Autres actifs d'exploitation	251	268	54	1 288	1 266
Provisions d'actif circulant	-11	-11	-11	-10	-1
Dettes d'exploitation	-455	-653	-234	-1 880	-1 579
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	766	416	472	408	278
Créances diverses (+)	50	2	15	23	53
Dettes diverses (-)	5	9	4	4	4
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	45	-7	11	19	49
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	811	409	483	427	327
Trésorerie nette	615	953	504	353	452

Malgré une augmentation de capital en 2009 (600 k€ - capitaux propres 902 k€ en 2008), le fonds de roulement diminue régulièrement (*baisse de 45% en 5 ans*), principalement à cause des capitaux propres en régression régulière, eux-mêmes grevés par des résultats négatifs ou très faiblement positifs.

⁷ Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

Le besoin en fonds de roulement (*BFR*) baisse sur la période étudiée, les produits liés aux ventes comblant progressivement les dépenses engagées ; la trésorerie ressort à 453 k€ en 2013. L'augmentation de capital très récente (382 496 € puis 2 000 000 € en 2015) améliorera de façon importante les fonds propres.

4.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

L'organisme ne dispose pas sur la période contrôlée d'une analyse prévisionnelle pluriannuelle basée sur des éléments financiers permettant d'apprécier la faisabilité du projet. En octobre 2014, le nouveau directeur a élaboré un « projet d'entreprise » (*cf. annexe 8*), assorti de budgets prévisionnels pour 2015 et 2016 ; ce projet a été approuvé à l'unanimité par le CA d'octobre 2014 (*cf. § 2.2.3*). Ce projet qui part du constat de la faiblesse de la société (*voir analyse ci-dessus, conjuguée à une perte nette de la société pour 2014 estimée à 293 k€*), comporte les actions suivantes :

- réduction des charges (*réduction de la masse salariale principalement, conventions d'assistance avec GDH*) ;
- recapitalisation de la structure en deux étapes par GDH (383 k€ et ensuite 2 M€ d'augmentation de capital) ;
- diversification des produits (*produits de placement, petit patrimoine locatif social avec mandat de gestion par GDH, vente de patrimoine pour GDH*) en plus des activités de lotissement et d'accession sociale ;
- annulation de la clause de « retour à meilleure fortune », aboutissant à un abandon de créance de 256 k€ par GDH.

Les budgets prévisionnels 2015 et 2016 sont bâtis sur des hypothèses de commercialisation de lots à bâtir, de vente de logements pour le compte de GDH, de placements financiers, de loyers (*issus d'un patrimoine qui serait acquis auprès de GDH ; l'achat du groupe «Le Printemps» de 44 logements a été approuvé en CA le 23 avril 2015, mais n'est pas encore effectif*). Les premières ventes de logements sociaux en PSLA interviendraient à partir de 2017.

L'examen de ce business plan amène les remarques suivantes de l'équipe de contrôle :

- il est établi sur seulement deux ans et ne comporte que des recettes liées à des opérations non sociales (*lotissements, ...*) ;
- il ne comporte pas de prévisionnel de résultat détaillé, ni de prévisionnel de potentiel financier ; le financement du projet d'acquisition de logements locatifs n'est pas décrit (*parts respectives de l'appel aux fonds propres et à l'emprunt*) ;
- son application est contrastée à la date de clôture du rapport : pas de lot à bâtir vendu, ventes HLM en avance sur le business plan, placement financier conforme.

Ce projet d'entreprise a été actualisé en avril 2015 ; le rôle d'AxéDIA y est décrit comme un « assembleur de compétences » issues de GDH, Viabilis, Action logement, AXéDIA ayant pour seules fonctions la coordination et la commercialisation. Force est de constater que l'activité de la SCIC, nonobstant ce projet d'entreprise, est très faible et interroge sur l'opportunité de maintenir pérenne cette entité. Un prévisionnel de trésorerie a également été établi sur la période 2015-2017, mais il est en partie basé sur des opérations ne figurant pas dans le projet d'entreprise approuvé en CA.

Dans sa réponse, la société confirme globalement cette analyse, indique les résultats postérieurs à la période contrôlée, et précise qu'un prévisionnel pour 2016-2020 a été approuvé en CA le 14 avril 2016.

4.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

La situation financière d’Axédia est préoccupante sur la période contrôlée : les résultats sont négatifs ou faiblement positifs, l’autofinancement net est constamment négatif, le FRNG est en baisse régulière. La récente et importante recapitalisation, qui améliore les fonds propres, permettra d’envisager des opérations d’investissement ; néanmoins, la rentabilité des futures opérations reste à assurer par l’organisme.

Dans sa réponse, la société indique plusieurs éléments positifs (76 k€ amenés par la commercialisation HLM pour GDH, lotissements en cours déjà pré-commercialisés, ...) qui tendent à améliorer cette rentabilité.

5. CONCLUSION

Filiale de la SA d'HLM Grand Delta Habitat, la société coopérative d'intérêt collectif d'HLM (SCIC d'HLM) AXÉDIA a été créée pour exercer une activité sociale dans le domaine de l'accèsion à la propriété, permettant à des ménages à faibles ressources de devenir propriétaire. Adossée à cette activité, elle peut également aménager des lotissements, dont elle vend les lots à prix « maîtrisés ».

La réflexion sur la stratégie de la société et les moyens de la conduire, tels qu'ils sont présentés au conseil d'administration, ne donnent pas à la gouvernance la capacité de fixer des orientations réalistes et d'être un acteur éclairé pour les décisions prises. Les objectifs affichés en conseil d'administration ont toujours été largement supérieurs aux réalisations.

Sur la période contrôlée, force est de constater que l'activité de la SCIC, a été très faible et interroge sur l'opportunité de maintenir pérenne cette entité. Sa situation financière est actuellement préoccupante avec en particulier un autofinancement net constamment négatif. La récente et importante recapitalisation qui améliore les fonds propres, pourrait permettre d'envisager des opérations d'investissement ; néanmoins, la rentabilité des futures opérations resterait à assurer par l'organisme.

La société, dans sa réponse, ajoute que, consciente de cette situation, elle a décidé fin 2014 de se relancer à l'aide d'un projet d'entreprise, de moyens financiers nouveaux amenés par son actionnaire principal et d'une nouvelle organisation.

Le Directeur général


Pascal MARTIN-GOUSSET

RAPPORT DE CONTROLE N° 2015-009

SCIC D’HLM AXEDIA – 84

6. LISTE DES ANNEXES

1. ANNEXES AU RAPPORT

- 1) Informations générales
- 2)
- 3) Organigramme de l’organisme
- 4) Règlement de la CAO
- 5) Analyse financière : autofinancement par les flux
- 6) Analyse financière : coûts de fonctionnement
- 7) Analyse financière : bilans fonctionnels
- 8) Projet d’entreprise
- 9) Sigles utilisés

RAPPORT DE CONTROLE N° 2015-009
SCIC D’HLM AXEDIA – 84

ANNEXES AU RAPPORT

INFORMATIONS GENERALES SUR LA SOCIETE (ORGANISME AVEC CONSEIL D'ADMINISTRATION)

RAISON SOCIALE : AXÉDIA	
SIEGE SOCIAL :	
Adresse du siège :	3 rue Martin Luther King
Code postal :	84000
Ville :	AVIGNON
Téléphone :	04 90 27 20 03
Télécopie :	04 90 84 43 48

PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL :	Michel Gontard
DIRECTEUR :	Georges Lemaire

ACTIONNAIRE DE REFERENCE :	Grand Delta Habitat
-----------------------------------	---------------------

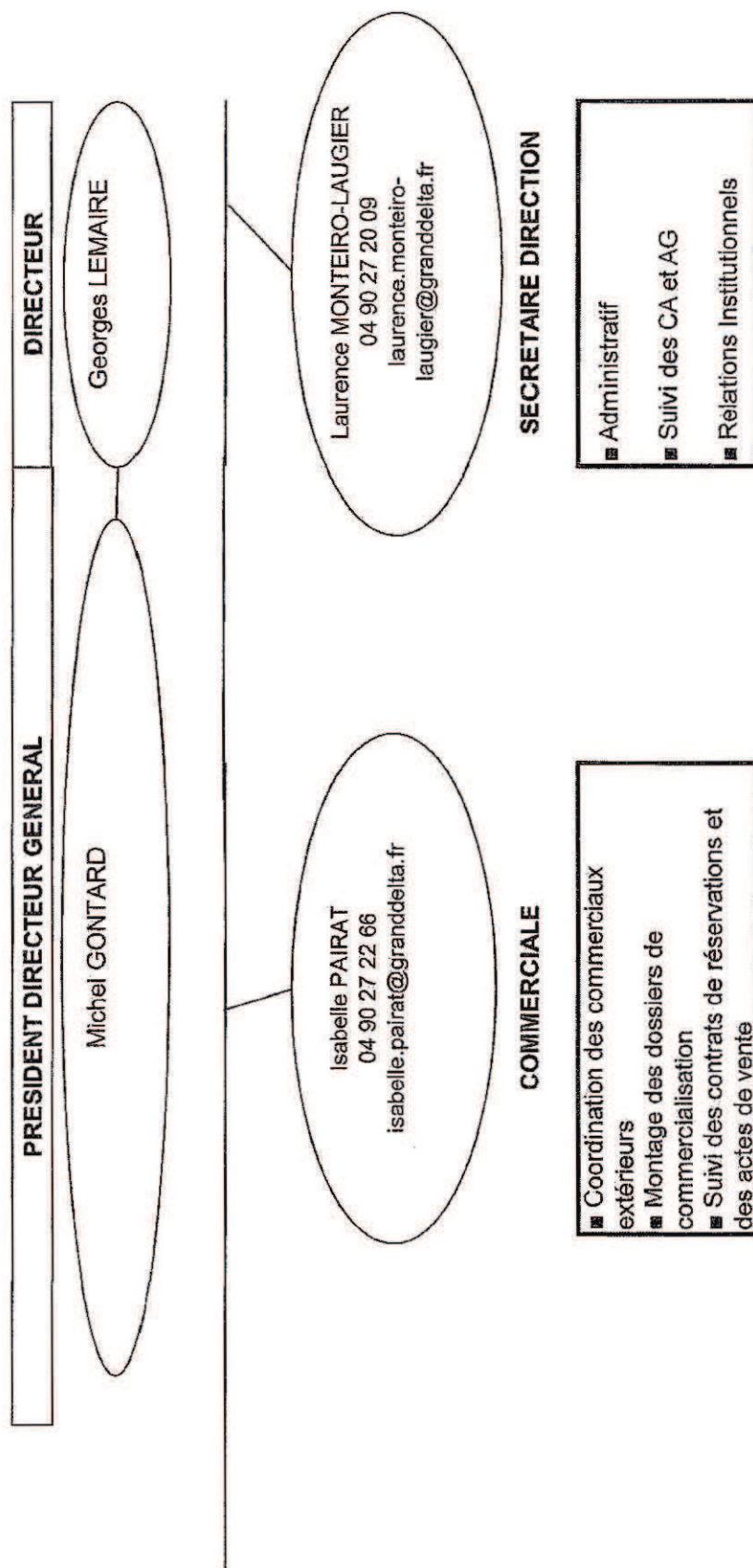
CONSEIL D'ADMINISTRATION AU :		01/02/2015	
	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'actionnaire d'appartenance
Président :	M GONTARD		COOPERATEUR
	S. AGOSTI	CAF	PERS PHYS OU MORALE
	X. ALAPETITE		PERS PHYS OU MORALE
	D. BELAÏDI	C. GENERAL 84	COLLECTIVITE
	D. BELLET	VILLE ISLE SUR LA SORGUE	COLLECTIVITE
	MC. BERTRAND	GDH	PERS PHYS OU MORALE
	C. BOCCON-LIAUDET		
	N. CRUZ		COOPERATEUR
	JJ. DOREY		COOPERATEUR
	A. FERREN		
	M. FORMENT	VILOGIA ENTREPRISES	PERS PHYS OU MORALE
	MT. GARMARD	VILLE ORANGE	COLLECTIVITE
	M. MUS	VILLE MONTEUX	COLLECTIVITE
	M. MICHILLOTTE		COOPERATEUR
	A. MOISSON	VILLE CARPENTRAS	COLLECTIVITE
	I. PAIRAT		SALARIE
	I. ROUDIL	SDHC	PERS PHYS OU MORALE

ACTIONNARIAT		Catégorie	Actionnaires les plus importants (% des actions)
	Capital social :	1 117016€	GDH (85,05 %)
	Nombre d'actions :	698 135	CIL VILOGIA (4,48 %)
	Nombre d'actionnaires :	93	VIABILIS (4,48 %)

COMMISSAIRE AUX COMPTES :	AUDIT CONSEIL MEDITERRANEE
----------------------------------	----------------------------

EFFECTIFS AU : 01/01/2015	Cadres :	1,10	Total administratif et technique :1,9
	Maîtrise :	0,8	
	Employés :		
	Gardiens :		Effectif total :1,9
	Employés d'immeuble :		
	Ouvriers régie :		

ORGANIGRAMME AXEDIA



REGLEMENT INTERIEUR
COMMISSION D'APPEL D'OFFRE
Et
COMMISSION INTERNE DE CONSULTATION
AXEDIA

Article 1 Objet

1.1 COMMISSION D'APPEL D'OFFRE

Conformément à l'alinéa 1^{er} l'Article R433-6 du Code de la construction et de l'habitation modifié par l'Article 50 du Décret n° 2005-1742 du 30 Décembre 2005, les organismes privés d'habitation à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux constituent une commission d'appel d'offres dont ils déterminent la composition, les modalités de fonctionnement et les pouvoirs.

La commission examine les candidatures et les offres reçues lors de la passation des marchés dont le montant est supérieur aux seuils mentionnés à l'article 7 du décret n° 2005-1742 du 30 décembre 2005 fixant les règles applicables aux marchés passés par les pouvoirs adjudicateurs mentionnés à l'article 3 de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics.

1.2 COMMISSION INTERNE DE CONSULTATION

Conformément à notre procédure interne de passation des marchés une Commission interne de consultation a été créée pour l'examen des Candidatures et des Offres dont le montant est inférieur aux seuils mentionnés à l'article 7 du décret n° 2005-1742 du 30 décembre 2005 fixant les règles applicables aux marchés passés par les pouvoirs adjudicateurs.

Article 2 Composition des Commissions

2.1 Composition de la Commission convoquée par AXEDIA

La Commission est composée de membres ayant voix délibérative et des membres ayant voix consultative.

3.4 Procès verbal de commission

A l'issue de chaque Commission un procès verbal sera dressé.

Article 4 Indemnisation des membres de la Commission

La fonction de membre de la Commission est exercée à titre gratuit, sauf pour tous les administrateurs pour lesquels le Conseil d'Administration a prévu un défraiement d'un montant de 60 € par Commission.

Pour se faire, il sera remis au président ou à son suppléant un Bulletin de présence en début de séance.

Article 5 Pouvoirs de la Commission

La commission émet un avis qui sera soumis au pouvoir adjudicateur à qui la décision finale appartient.

Règlement intérieur adopté en Conseil d'Administration du 4 Avril 2011.

**REGLEMENT INTERIEUR DE LA COMMISSION
D'APPEL D'OFFRES
AXEDIA
PROCEDURES FORMALISEES
(APPEL D'OFFRES)
ET
MARCHES PROCEDURES
ADAPTEES(MAPA)
(COMMISSION INTERNE DE CONSULTATION)**

Préambule :

Le présent règlement intérieur de la commission d'appel d'offres de **AXEDIA**, pour les procédures formalisées et pour les marchés à procédures adaptées (MAPA), a été présenté à son Conseil d'Administration au cours de la séance du 19 septembre 2012. Il a été adopté le 19/09/2012.

Il a été établi dans le respect de l'ordonnance N° 2005-649 du 6 juin 2005 et du décret N° 2005-1742 du 30 décembre 2005. Il s'appuie sur la mise en œuvre des principes de liberté d'accès à la commande publique, d'égalité de traitement des candidats et de transparence des procédures. Il se substitue totalement à ceux approuvés lors des précédents conseils. Le présent règlement est transmis à chacun des membres de la commission d'appel d'offres.

Titre I : Objet et attribution

Article 1 :

La commission d'appel d'offres a pour objet l'examen des candidatures et des offres reçues en vue de la passation des marchés à conclure par **AXEDIA**, selon les modalités définies ci-après.

La commission est appelée à être consultée pour tous les marchés de travaux, de fournitures et de services passés selon des procédures formalisées et adaptées.

Article 2 :

La commission d'appel d'offres propose la détermination du caractère fructueux ou infructueux des consultations en vue de conclure des marchés pour satisfaire les besoins de la société. A cette fin, la commission peut saisir des experts qui seront amenés à lui présenter des rapports.

Titre II : Composition et rôle des membres de la commission.

Article 3 : Composition

La commission d'appel d'offres est ainsi constituée :

- Membres à voix délibérative en procédures formalisées :
 - Trois membres du Conseil d'Administration.
A cet effet ils sont désignés par le Conseil d'Administration en qualité de président et membres titulaires.
Le Conseil d'Administration désigne trois autres membres en qualité de suppléant qui n'interviendront qu'en cas d'absence ou d'empêchement des titulaires.
En cas d'impossibilité du Président titulaire, les membres à voix délibérative de la Commission désignent un Président de séance.
En outre, en cas d'impossibilité du président titulaire et des autres membres titulaires et suppléants, le Directeur de la société peut assurer la présidence de la commission ou la déléguer dans le cadre d'une délégation formalisée.
 - Le Directeur qui a en charge la passation des marchés ou son suppléant
 - Le Responsable du service juridique
 - Le Directeur Financier ou son suppléant qui ne peut être que son collaborateur direct
- Membres à voix délibérative en procédures adaptées :
 - Un membre du Conseil d'Administration.
A cet effet il est désigné par le Conseil d'Administration en qualité de président et membre titulaire.
Le Conseil d'Administration désigne un membre en qualité de suppléant qui n'interviendra qu'en cas d'absence ou d'empêchement du titulaire.
En cas d'impossibilité du président titulaire et de son suppléant, le directeur de la société peut assurer la présidence de la commission ou la déléguer dans le cadre d'une délégation formalisée.
 - Le Directeur qui a en charge la passation des marchés ou son suppléant
 - Le Responsable du service juridique
 - Le Directeur Financier ou son suppléant qui ne peut être que son collaborateur direct

- Membres à voix consultative en procédures formalisées et adaptées :

- Le commanditaire qui peut assurer le secrétariat de la commission
- Le responsable hiérarchique du commanditaire
- Tous collaborateurs du pouvoir adjudicateur qui ont participé au montage de l'opération ou aux études techniques

A noter que le commanditaire pourra inviter la maîtrise d'œuvre de l'opération concernée par l'appel d'offres à participer à la commission en qualité d'expert.

En outre le représentant du pôle audit, process, méthode peut, quant bon lui semble, intervenir en auditeur libre.

Article 4 : Missions dévolues aux membres de la commission

- Les membres à voix délibérative proposent la détermination du caractère fructueux ou infructueux de la consultation et, pour chaque lot, proposent le choix de l'offre qui peut être considérée comme économiquement la plus avantageuse.
- Dès l'instant où les avis de la commission ne font pas l'accord unanime de ses membres, ceux qui ont émis un vote négatif peuvent demander que soit porté au procès verbal le ou les motifs de leur vote. Le secrétaire de la commission doit inscrire ce ou ces motifs au procès verbal.
- Les membres à voix consultative apportent leur contribution tant sur la forme et les modalités de la consultation que sur les discussions permettant de proposer les entreprises attributaires. Ils peuvent également demander que soient portées au procès verbal leurs observations.
- Les débats sont organisés par le Président de la commission ou son suppléant
- Le secrétaire de la commission est chargé :
 - ↳ D'établir la liste des présents et de les faire émarger.
 - ↳ D'établir et de faire signer les procès-verbaux des séances.
- Les fonctions de membre de la commission d'appel d'offres sont gratuites à l'exception des membres du Conseil d'Administration qui pourront bénéficier du remboursement de leurs frais de déplacement conformément aux statuts de la société.
- Les membres de la commission sont tenus au secret, leur devoir de réserve s'étend à l'ensemble des informations dont ils sont destinataires et aux débats auxquels ils participent.

- Les fonctions des membres de la commission sont incompatibles avec celle de prestataire direct ou indirect de l'organisme, hormis pour les experts appelés en raison de leurs compétences.

Titre III : Fonctionnement

Article 5 : Quorum

La commission, dès l'instant où elle a été régulièrement convoquée, peut valablement délibérer si au moins **trois membres** ayant voix délibérative sont présents.

Article 6 : Majorité

La commission délibère à la majorité simple.
En cas de partage des voix le Président a voix prépondérante.

Article 7 : lieu des réunions

La commission se réunit au siège social de la société ou en tout autre endroit qu'elle choisit à condition que celui-ci soit sur le territoire de compétence de la société.

Article 8 : Registre des commissions

A chaque commission les membres présents, qu'ils aient voix délibérative ou consultative, sont notés sur une feuille de présence qu'ils émargent.

Article 9 : Ouverture des plis

Préalablement à la réunion de la commission appelée à proposer la détermination du caractère fructueux ou infructueux de la consultation et le choix de l'offre qui peut être considérée comme économiquement la plus avantageuse, le commanditaire, le responsable hiérarchique du commanditaire procèdent à l'ouverture de l'enveloppe contenant les documents administratifs des candidats afin d'analyser les candidatures.

Pour chaque candidat accepté, et dans un souci de transparence, le commanditaire et le responsable hiérarchique du commanditaire enregistrent sur le tableau d'ouverture des plis les offres des candidats.

Article 10 : Déroulement de la commission

La commission se réunit dans les conditions de quorum et de majorité pour proposer, pour chaque lot, le choix de l'offre qui peut être considérée comme économiquement la plus avantageuse et ce dans le respect des critères de sélection pondérés.

Le commanditaire:

- Relate le déroulement de la procédure de consultation et les publicités réalisées
- Donne lecture de l'extrait du règlement de consultation où figurent les critères et la pondération de ceux-ci selon lesquels les candidatures ou les offres devront être examinées.
- Donne lecture de la liste des prestataires ayant fait acte de candidature ou déposés une offre. Chaque membre de la commission déclare alors solennellement n'avoir aucune parenté ou aucun intérêt direct ou indirect avec les prestataires annoncés.
- Indique à la commission les candidatures ou les offres parvenues en dehors des délais prescrits
- informe la commission du résultat de l'analyse des candidatures.

Au vu de ce résultat la commission sélectionne les candidats retenus. Le commanditaire informera tous les autres candidats du rejet de leur candidature et des motifs du rejet.

Après avoir entendu la présentation, faite par le commanditaire, en toute transparence :

- sur les analyses des offres effectuées en application des critères de pondération,
- le cas échéant, sur les négociations engagées dans le strict respect de l'égalité de traitement des candidats,

les membres à voix délibérative proposent, pour chaque lot, l'offre qui peut être considérée comme économiquement la plus avantageuse.

La commission s'interdit d'examiner une offre fondée sur une variante dès lors que le dossier de consultation ne l'a pas expressément autorisé ou une offre qui ne comprend pas le chiffrage des options demandées.

Le commanditaire ou le secrétaire de la commission établit un procès verbal prenant acte des observations et proposition de détermination, par la commission, du caractère fructueux ou infructueux de l'appel d'offres après avoir exposé aux membres de la Commission les possibilités offertes par la réglementation de relancer ou non une consultation en procédure négociée :

Si, au vu de l'ouverture des offres, l'appel d'offres est partiellement infructueux, la commission demandera au Directeur:

- Soit de relancer une consultation en procédure négociée sans publicité mais avec mise en concurrence avec les seuls candidats ayant déjà présenté une offre au titre du lot/marché considéré, dans le respect de l'article 33-I-1 alinéa 2 du décret du 30 décembre 2005. Le commanditaire veillera à laisser un délai suffisant aux candidats pour transmettre leur offre.
- Soit de relancer une consultation en procédure négociée avec publicité et mise en concurrence dans le respect de l'article 33-I-1 alinéa 1 du décret du 30 décembre 2005. Le délai de réponse offert aux candidats pour transmettre leur candidature ne pourra être inférieur à 30 jours.
- Si aucune offre n'a été reçue. Pour les lots concernés, la commission demandera au commanditaire de relancer une consultation en procédure négociée sans publicité ni mise en concurrence dans le respect de l'article 33-II-3 du décret du 30 décembre 2005. Le commanditaire veillera à laisser un délai suffisant aux candidats pour transmettre leur candidature.

Une nouvelle commission sera programmée pour présenter les résultats de l'analyse des offres reçues.

La commission d'appel d'offres peut proposer de ne pas donner suite à la consultation. Dans ce cas, le commanditaire mentionnera au procès-verbal d'ouverture les motifs de la proposition de l'abandon de la consultation.

L'attribution des marchés, pour lesquels la Commission a été consultée et a émis une proposition, reste de la responsabilité du Directeur qui tient informé le commanditaire des marchés attribués aux fins de signature et d'exécution.

Si le Directeur ne suit pas les propositions de la commission, il en informe par écrit le commanditaire et lui fait part de ses motivations. Le secrétaire de la commission communique alors aux membres de la Commission la décision motivée du Directeur.

Titre IV : information

Article 11 :

Le procès-verbal, établi par le commanditaire est signé par chacun des membres ayant voix délibérative présents lors de la réunion de la commission. Ce procès-verbal retrace les modalités d'ouverture des plis, indique le contenu des offres dans leurs parties essentielles, rapporte le(s) avis de la commission et les motivations qui ont conduit à ce(s) avis. Ce rapport n'est pas public.

Article 12 :

Le commanditaire informe tous les candidats du rejet de leur candidature ou de leurs offres avec mention de l'attributaire et des motifs du choix .

Dès lors qu'un candidat évincé en fait la demande par écrit, le commanditaire doit lui communiquer sous un délai maximum de quinze jours le motif détaillé du rejet de sa candidature ou de son offre, les caractéristiques et les avantages de l'offre retenue.

Article 13 :

Dans le délai de 48 jours suivant la notification des marchés, le commanditaire s'assure de la publication des attributions au JOUE (Journal Officiel de l'Union Européenne).

Article 14 :

En application de l'article R.433-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Directeur établit un rapport annuel sur l'exécution des marchés soumis aux délibérations de la commission. Ce rapport comporte pour chaque marché le montant initial du contrat, le montant total des sommes effectivement versées et, le cas échéant, les raisons de l'écart constaté. Il doit être transmis au Conseil d'Administration de l'organisme.

Annexe N° 7

2- CALCUL DE L'AUTOFINANCEMENT NET PAR LES FLUX					
SCIC AXEDIA	2009	2010	2011	2012	2013
+ Ventes d'immobilisations	1 909 849	2 012 870	254 033	0	2 790 959
+ Transfert d'éléments de stocks en immobilisations (OP)	0	0	0	0	0
+ Produits des activités accession	0	0	0	0	0
- Achats terrains et variation de stocks terrains	-380 000	-82 172	-54 650	-198 734	-68 788
- Travaux honoraires et frais annexes	-1 280 475	-1 448 165	-114 174	-184 288	-2 162 569
+ Variation de stocks	-286 242	-186 231	-149 470	347 300	-418 031
FLUX ACCESSION	182 131	304 302	-64 437	6 388	154 647
+ Produits activité prêteur	0	0	0	0	0
+ Produits financiers des prêts accession	0	0	0	0	0
- Intérêts payés sur prêts accession	0	0	0	0	0
FLUX PRETEUR	0	0	0	0	0
+ Loyers	0	0	0	0	0
+ Production immobilisée - Immeubles de rapport (Frais financiers externes)	0	0	0	0	0
+ Primes à la construction	0	0	0	0	0
+ Subventions d'exploitation diverses	0	0	0	0	0
+ Récupération des charges locatives	0	0	0	0	0
- Charges récupérables	0	0	0	-1 786	0
- Compte 6127 et 6134 "Loyers des baux à long terme" et des concessions service public (SEM)	0	0	0	0	0
- Intérêts sur opér. locatives hors int. compensatoires	0	0	0	0	0
- Minoration intérêts compensatoires (c/10883) (=c/6983 et c/7983 utilisé)	0	0	0	0	0
FLUX LOCATIF	0	0	0	-1 786	0
+ Production immobilisée	0	0	0	0	0
+ Autres prestations de services	0	0	2 268	35 225	63 626
+ Produits des activités annexes	3 497	7 200	600	0	0
FLUX PRODUCTIONS DIVERSES	3 497	7 200	2 868	35 225	63 626
+ Subventions d'exploitation	0	0	0	0	0
- Entretien courant NR	0	0	0	0	0
- Gros entretien sur biens immobiliers	0	0	0	0	0
- Grosses réparations sur biens immobiliers	0	0	0	0	0
FLUX MAINTENANCE DU PATRIMOINE	0	0	0	0	0
- Achats stockés d'approvisionnement	0	0	0	0	0
- Achats non stockés de matières et fournitures	-3 237	-6 486	-2 300	-1 551	-1 813
- Autres charges relatives à l'exploitation	0	0	0	0	0
- Autres travaux d'entretien	-1 687	-1 628	-3 790	-3 083	-3 844
- Autres charges externes	-102 028	-125 933	-63 614	-67 470	-65 198
- Autres impôts, taxes et versements assimilés	-4 735	-18 165	-2 788	0	-2 271
CONSOMMATIONS DE TIERS	-111 665	-148 224	-69 495	-72 104	-75 924
- Impôts, taxes sur rémunérations	-16 542	-5 180	-2 167	-7 754	-2 622
- Salaires et traitements	-245 717	-149 020	-172 473	-172 473	-206 073
FLUX DE PERSONNEL	-262 259	-154 218	-149 440	-180 227	-208 695
+ Transfert de charges d'exploitation	0	0	0	0	0
+ Autres produits de gestion courante	0	0	0	0	0
- Pertes sur créances irrécouvrables	0	0	0	-4 000	-3 782
- Charges diverses de gestion courante	-99	-2 339	0	0	-360
AUTRES FLUX D'EXPLOITATION	-99	-2 339	0	-4 000	-4 122
+/- Résultat des opérations faites en commun	0	0	0	0	0
+ Autres produits financiers	0	0	263	0	0
+ Produits des participations	0	29	44	24	12
+ Autres intérêts et produits assimilés	7 682	18	25	2 015	1 388
+ Produits nets sur cessions de VMP	6 279	306	1 236	1 849	0
- Intérêts des autres opérations	-3 873	-1 801	-1 300	0	0
- Autres charges financières	0	0	0	0	0
+ Autres transferts de charges financières	0	0	0	0	0
FLUX FINANCIER	9 269	-1 548	263	3 887	1 398
+ Transfert de charges exceptionnelles	0	0	0	0	0
+ Produits exceptionnels sur opérations de gestion	0	0	0	0	300
+ Autres produits exceptionnels	6 646	18 085	3 283	41	57 919
- Charges exceptionnelles sur opérations de gestion et autres	-56 000	-6 718	-337	0	0
- Autres charges exceptionnelles	-32 109	-19 505	-3 027	-5	-2
- Participation des salariés aux fruits de l'expansion	0	0	0	0	0
- Impôts sur les bénéfices	0	0	0	0	0
FLUX EXCEPTIONNEL	-81 463	-1 137	-61	36	57 817
SOUS - TOTAL	-280 609	3 036	-303 316	-212 591	-9 254
FLUX REMBOURSEMENT D'EMPRUNTS LOCATIFS A DEDUIRE (Hors RA) :	-68 682	-68 682	-68 682	0	0
AUTOFINANCEMENT NET	-349 211	-65 586	-371 919	-212 591	-9 254
P.M. Chiffre d'Affaires (CA)	1 912 345	2 020 070	259 531	35 225	2 854 824
AUTOFINANCEMENT NET EN % DU CA	-18,26%	-3,29%	-144,75%	-603,69%	-0,32%

COUT DE FONCTIONNEMENT DE 2009 à 2013						
SCIC AXEDIA						
	RATIOS AU LOGEMENT	2009	2010	2011	2012	2013
	P.M. NOMBRE DE LOGEMENTS GERS (hors P. gers)	0	0	0	0	0
	FRAIS GENERAUX (SANS CHARGES PERSONNEL)	0	0	0	0	0
	CHARGES DE PERSONNEL NR (hors personnel régle)	0	0	0	0	0
A	COUT DE GESTION HORS ENTRETIEN ET HORS TFPB (EG + IMPOTS + PERSONNEL)	0	0	0	0	0
B	ENTRETIEN COURANT (NR) COMPTES REGIE	0	0	0	0	0
A + B	COUT DE GESTION AVEC ENTRETIEN (EG + GR + ENTRETIEN) par Lgt	0	0	0	0	0
C	ORDS ENTRETIEN ET/OU REPARATIONS COMPTES REGIE	0	0	0	0	0
D	TAXES FONCIERES (NR)	0	0	0	0	0
A + B + C + D	COUT DE FONCTIONNEMENT TOTAL AVEC TFPB	0	0	0	0	0
P.M.	Total charges personnel comptabilisées (P+NR) par Lgt	0	0	0	0	0
P.M.	Coût total maintenance NR (EG + GE + GR + Régie) par Lgt	0	0	0	0	0
P.M.	Coût Total Régie (NR) par Lgt	0	0	0	0	0
P.M.	Coût Total Personnel Régie (NR) par Lgt	0	0	0	0	0
COMPTES	POSTES DE CHARGES NON RECUPERABLES	2009	2010	2011	2012	2013
	FRAIS GENERAUX					
601	Achats stockés approvisionnement	0	0	0	0	0
602	Variation de stocks approvisionnement	0	0	0	0	0
606	Achats non stockés de matières et fournitures	2 337	5 495	2 393	1 551	1 813
F.Maintenance	Moins consommations de la Régie	0	0	0	0	0
	Moins amort. et frais généraux Régie	0	0	0	0	0
611-628	Travaux relatifs à l'exploitation	0	0	0	0	0
612	Credit bail immobilier et immobilier	0	0	0	0	0
615/655	Autres travaux d'entretien (biens mobiliers, informatiques)	1 667	1 628	3 796	3 063	3 844
616	Primes d'assurances	14 061	12 495	13 970	11 621	10 795
622	Rémunération d'intermédiaires et honoraires	29 439	22 511	14 685	7 969	7 942
623	Publicité, publications, relations publiques	1 825	5 085	3 298	1 600	435
625	Déplacements missions et réceptions	4 016	6 930	3 197	4 876	5 772
626	Redevances (SA)	0	25 942	14 132	9 889	9 951
Autres 61-62	Autres services extérieurs	52 683	52 970	34 231	31 524	31 301
651-655	Redevances et charges de gestion courante	98	2 339	0	0	360
Autres 722	Moins Autres productions immobilières	0	0	0	0	0
Ecart de récap.	Ecart de Récupération des Charges récupérables (+/-)	0	0	0	1 786	0
	Corrections éventuelles à calculer avec son signe	0	0	0	0	0
	TOTAL FRAIS GENERAUX	107 030	135 395	89 697	73 890	71 013
Autres 625/633	IMPOTS ET TAXES					
	Impôts (hors TFPB et hors taxes sur salaires)	1 834	14 598	1 182	0	2 271
	TOTAL IMPOTS TAXES (hors TFPB et taxes sur salaires)	1 834	14 598	1 182	0	2 271
	CHARGES DE PERSONNEL					
621	Personnel extérieur à la société	0	0	0	0	0
7001	Moins Récup. de charges imput. à d'autres organ. HLM (SA)	0	0	0	0	0
641-643-6461	Rémunérations	173 741	100 884	99 725	115 835	138 586
645-647-6485	Charges sociales	71 976	48 136	47 556	56 637	67 487
631-633	Sur rémunérations	18 542	5 198	2 167	7 754	2 622
69	Participation des salariés	0	0	0	0	0
F.Maintenance	Moins total charges de personnel de la Régie	0	0	0	0	0
	Corrections éventuelles à calculer avec son signe	0	0	0	0	0
	TOTAL DES CHARGES DE PERSONNEL	262 259	154 218	149 440	180 227	208 695
	Ajouter charges régie amortisation et divers non affectables	0	0	0	0	0
A	COUT DE GESTION HORS ENTRETIEN	371 123	304 211	240 319	254 117	282 979
	ENTRETIEN COURANT					
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers	0	0	0	0	0
F.Maintenance	Dépenses assimilables à l'entretien courant	0	0	0	0	0
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables à l'entretien courant	0	0	0	0	0
B	TOTAL ENTRETIEN COURANT	0	0	0	0	0
A + B	COUT DE GESTION AVEC ENTRETIEN (EG + GR + IMPOTS + PERSONNEL + ENTRETIEN COURANT)	371 123	304 211	240 319	254 117	282 979
	EFFORT DE MAINTENANCE GE + GR					
6152	Gros entretien sur biens immobiliers	0	0	0	0	0
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables au GE	0	0	0	0	0
F.Maintenance	Dépenses assimilables au GE	0	0	0	0	0
6153	Groses réparations sur biens immobiliers	0	0	0	0	0
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables aux GR	0	0	0	0	0
C	TOTAL GE + GR	0	0	0	0	0
A + B + C	COUT DE FONCTIONNEMENT HORS TFPB (EG + IMPOTS + PERSONNEL + EG + GR + Régie)	371 123	304 211	240 319	254 117	282 979
	TAXES FONCIERES					
63512	Taxes Foncières sur les Propriétés Bâties	2 849	1 570	1 616	0	0
D	Corrections éventuelles à calculer avec son signe	0	0	0	0	0
	TOTAL TFPB	2 849	1 570	1 616	0	0
A + B + C + D	COUT DE FONCTIONNEMENT TOTAL avec TFPB	374 022	305 781	241 935	254 117	282 979

Annexe N°

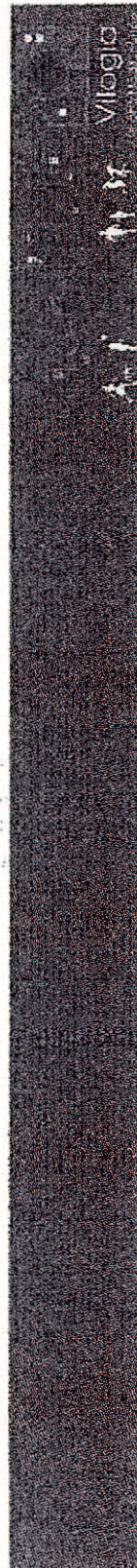
1 - BILAN FONCTIONNEL					
SCIC AXEDIA	2009	2010	2011	2012	2013
Capital et réserves (SA)	1 592 342	1 496 964	1 499 945	1 489 946	1 499 951
Dotations et réserves (OP)	0	0	0	0	0
Report à nouveau	0	-263 187	-249 940	-542 403	-741 230
Résultat de l'exercice	-263 107	2 159	-292 461	-198 521	903
Situation nette	1 249 235	1 256 016	957 536	758 717	759 699
Subventions d'investissement	0	0	0	0	0
Provisions réglementées	0	0	0	0	0
Titres participatifs (SA)	0	0	0	0	0
Capitaux propres	1 249 235	1 256 016	957 536	758 717	759 699
Provisions pour risques et charges	58 820	87 019	44 924	31 893	30 357
Amort. et Provisions pour dépréciation de l'actif immobilisé	21 064	20 193	21 022	22 047	22 301
Emprunts et dettes financières (hors L.C.N.E., intérêts compensateurs et départs)	0	0	0	0	0
comptes emprunts accession	0	0	0	0	0
Dépôts et cautionnements reçus	0	0	0	0	0
Droits sur immobilisations	0	0	0	0	0
Emprunts et dettes financières diverses (hors ICNE)	137 294	68 982	0	0	0
Intérêts compensateurs	0	0	0	0	0
Resources stables	1 466 336	1 395 821	1 023 682	812 597	812 347
Immobilisations incorporées (VI)	2 390	2 390	2 390	2 390	2 390
Immobilisations corporelles (VB)	23 683	19 911	19 911	19 911	19 911
Immobilisations en Location-Vente	0	0	0	0	0
Immobilisations corporelles en cours (VE)	0	0	0	0	0
Immobilisations d'exploitation	26 073	22 301	22 301	22 301	22 301
Immobilisations financières	2 990	2 800	2 990	2 800	2 990
Prêts accession	0	0	0	0	0
Autres prêts, dépôts et caution. versés (hors ICNE Actif)	11 035	9 335	12 335	7 769	7 544
Immobilisations financières	14 325	12 025	15 025	10 456	10 234
Autres actifs immobilisés (Charges à répartir hors intérêts compensateurs, primes de remboursement, indexations)	0	0	0	0	0
Charges différées: intérêts compensateurs	0	0	0	0	0
Fonds de roulement net global (FRNG)	1 425 938	1 381 495	986 656	779 840	779 812
Stocks d'approvisionnement et autres stocks	680 592	412 382	692 802	1 010 282	692 251
Fournisseurs débiteurs	20 773	0	0	0	9 227
Créances clients et locataires	13 008	10 000	13 000	10 000	1 000
Autres créances d'exploitation (hors ICNE Actif)	210 770	254 919	41 035	1 278 330	1 258 211
Charges constatées d'avance d'exploitation	492	0	0	0	30
Dépenses à classer ou à régulariser d'exploitation	0	0	0	0	0
Provisions d'actif circulant (hors provisions financières)	-11 299	-11 299	-11 299	-10 990	-1 009
Actifs d'exploitation nets	1 229 248	1 093 884	705 631	2 293 612	1 957 719
Avances et acomptes reçus sur commandes	0	0	0	0	0
Dettes sur achats d'exploitation	397 642	611 994	193 420	262 972	531 532
Dettes fiscales et sociales	53 549	41 824	46 467	141 407	123 694
Produits constatés d'avance d'exploitation	0	0	0	1 476 122	924 423
Recettes à classer ou à régulariser d'exploitation	0	0	0	0	0
Emprunts accession relatifs au financement, opérations d'aménagement	0	0	0	0	0
Dettes d'exploitation	454 392	652 689	233 667	1 880 507	1 579 649
Besoin de Fonds de Roulement d'Exploitation	765 856	416 196	471 784	408 105	278 070
Créances diverses	50 682	1 729	14 067	23 006	53 341
Charges constatées d'avance hors exploitation	0	0	0	0	0
Dépenses à classer ou à régulariser hors exploitation	0	0	0	0	0
Créances diverses Hors Exploitation	50 682	1 729	14 067	23 006	53 341
Dettes diverses sur immobilisations	0	0	0	0	0
Autres dettes diverses	5 159	8 987	3 586	3 805	3 913
Intérêts courus non échus (sauf compensateurs)	142	100	0	0	0
Produits constatés d'avance hors exploitation	0	0	0	0	0
Recettes à classer ou à régulariser hors exploitation	0	0	0	0	0
Différences d'indexation Passif	0	0	0	0	0
Dettes diverses Hors Exploitation	5 302	9 037	3 586	3 805	3 913
Besoin de Fonds de Roulement Hors Exploitation	45 380	7 358	11 081	19 201	49 423
Besoin en Fonds de Roulement	811 236	403 638	482 845	427 306	327 498
Valeurs mobilières de placement (Notées des produits financiers)	489 603	830 724	484 582	0	0
Disponibilités (Valeur nette)	125 030	85 934	49 154	352 539	452 314
Trésorerie active	614 704	952 658	503 716	352 535	452 314
Comptes bancaires et autres créanciers de banque	0	0	0	0	0
Trésorerie passive	0	0	0	0	0
Trésorerie nette	614 704	952 658	503 716	352 535	452 314
RECAPITULATION EQUILIBRE FINANCIER DU BILAN					
Fonds de Roulement Net Global (A)	1 425 938	1 381 495	986 656	779 840	779 812
Partir du Fonds de Roulement (B)	0	0	0	0	0
Besoin en Fonds de Roulement (B)	811 236	403 638	482 845	427 306	327 498
Trésorerie FRNG - BFR (A)-(B)	614 702	952 667	503 713	352 534	452 314
NOTA: S'IL Y A UN FONDS DE ROULEMENT EST NEGATIF, IL S'AGIT D'UNE RESSOURCE EN FONDS DE ROULEMENT QUI VIENT S'AJOUTER AU FONDS DE ROULEMENT NET POUR DONNER LA TREASORERIE					
P.M. MONTANT MOYEN DEPENSES MENSUELLES	160 325	161 157	40 511	49 694	208 821
FOND EN MOIS DE DEPENSES	5,5 mois	5,4 mois	24,3 mois	15,7 mois	3,7 mois
FOND PAR LOGEMENT GERE	0	0	0	0	0
PART DU FRNG DANS LA TREASORERIE (%)	232%	143%	99%	22%	172%
TREASORERIE EN MOIS DE DEPENSES	3,7 mois	5,9 mois	12,4 mois	7,1 mois	2,2 mois



Comptes Prévisionnels au 31 Décembre 2014.



- L'exercice 2014 revête un caractère exceptionnel.
- La faiblesse de nos Capitaux Propres et le manque de moyens financiers n'ont pas permis à AXÉDIA d'engager de nouvelles opérations.
- La Coopérative s'est donc employée à réduire fortement ses frais de fonctionnement, à finaliser les opérations en-cours (Gargas), et à solder ou provisionner des opérations à risque pour apurer les comptes au 31 Décembre 2014.
- AXÉDIA s'est par ailleurs dotée de nouvelles perspectives sur la base d'un nouveau projet d'entreprise à Moyen-Long Terme.
- L'exercice 2014 prévoit un déficit d'exploitation de - 298 K€ et une perte nette de - 293 K€. Si l'on ôte les passages en perte et les provisions pour risque; Le résultat prévisionnel serait de - 193 K€ en accord avec le budget 2014; (- 200 K€).



Comptes Prévisionnels au 31 Décembre 2014.

	2014 Budget	2013 Régul
Loyers	0	0
Prestations de services	0	0
Ventes	1 118 676	1 070 472
Produits Autres Activités	0	0
Chiffre d'Affaires	1 118 676	1 070 472
Déstockage lots livrés	0	1 030 511
Production stockée	1 658 023	0
Production stockée COMO	0	0
Production immobilisée	0	0
Production	1 658 023	1 030 511
Achats (financier et S/Traitance)	0	0
Entretien	0	0
Mainenance	0	0
Gros entretien	0	0
Frais de fonctionnement	72 032	67 470
Refectations Intra groupe	53 840	68 071
Autres charges de gestion	12 352	3 553
Valeur Ajoutée	30 060	26 055
Impôts et Taxes	2 300	695
TFPB	0	0
Charges du Personnel	220 508	273 505
Masse salariale et autres FP Recouvrables	0	0
Subvention d'exploitation	0	0
Subvention d'investissement	0	0
Autres Prod. de gestion courante	0	0
Autres Charges de gestion courante	0	297
Dotations aux Amortissements	300	0
Dotations aux provisions	0	48 843
Reprise / provisions	0	0
Reprises Subventions d'inv.	0	0
Résultat d'Exploitation	-183 935	-238 231
Produits financiers	3 000	0
Charges financières	-6 000	0
Dotations aux Prov Financières	0	0
Reprises sur Prov Financières	0	0
Résultat financier	3 000	0
Résultat courant	-180 935	-238 231
Résultat de cession	0	0
Autres Produits Exceptionnels	0	68 342
Autres Charges Exceptionnelles	10 000	51 298
Reprises sur Prov Except	0	0
Dotations aux Prov Except	0	0
Résultat exceptionnel	-10 000	5 046
Résultat Net avant Impôt	-190 935	-233 185



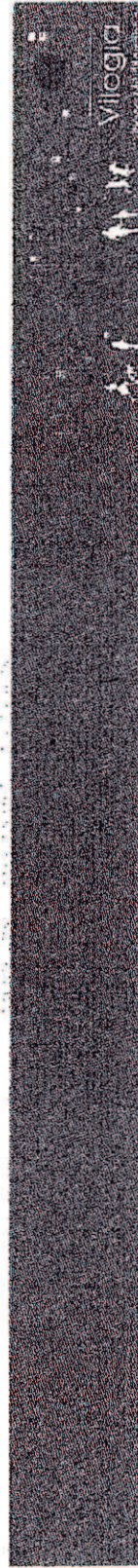


PROJET D'ENTREPRISE

UN PROJET A MOYEN ET LONG TERME EN QUATRE ETAPES

1/ Une forte réduction des charges pour limiter l'impact de la faiblesse actuelle de l'activité.

- Réduction d'un tiers des charges entre 2013 et 2015. Soit une baisse de près de 70 K€.
- Cet objectif est en passe d'être atteint grâce à de nombreuses économies réalisées en 2014.





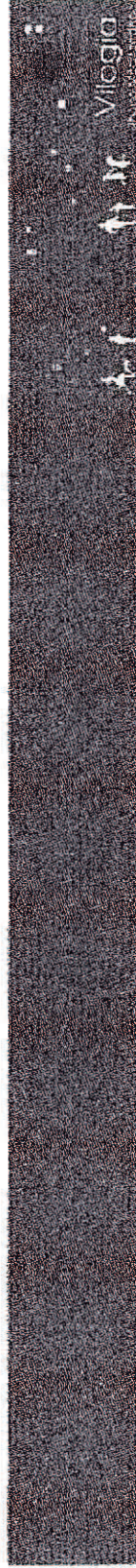
PROJET D'ENTREPRISE

UN PROJET A MOYEN ET LONG TERME EN QUATRE ETAPES

2/ Une recapitalisation de la structure.

Recapitalisation en deux étapes:

- AXÉDIA a un Capital Variable fixé statutairement à 1 500 000 €; Grand Delta Habitat a participé à une augmentation de Capital dès 2014 permettant d'atteindre ce plafond d'émission, soit 382 946,00 €.
- Puis une augmentation de Capital est prévue en 2015 d'un montant de 2 000 000 d'euros, libérés en totalité par Grand Delta Habitat. Cela entraînera une modification des statuts d'AXÉDIA pour porter le Capital variable à 3 500 000 euros.





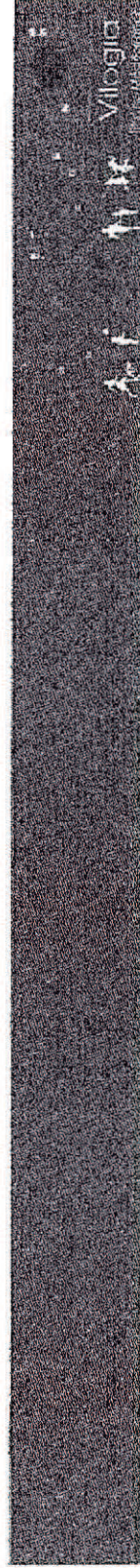
PROJET D'ENTREPRISE

UN PROJET A MOYEN ET LONG TERME EN QUATRE ETAPES

3/ Une diversification des produits.

En plus des opérations traditionnelles et pour limiter les dépendances aux délais de livraisons.

- Gestion de la trésorerie permettant de générer quelques produits financiers de placements. (Estimation entre 10 et 20 K€ annuels).
- Constitution d'un petit patrimoine Locatif. (Des Fonds Propres affectés à hauteur de 500 K€ pourraient générer un solde positif annuel de 20 à 30 K€ annuels dès les premières années). Avec mandat de gestion auprès de Grand Delta Habitat.
- Enfin les ventes de patrimoine pour le compte de GDH peuvent générer des produits supplémentaires. Une vente par mois réalisée par AXÉDIA pour le compte de GDH permettrait de générer près de 50 K€ de produits annuels au titre de la rémunération entre les structures.





PROJET D'ENTREPRISE

UN PROJET A MOYEN ET LONG TERME EN QUATRE ETAPES

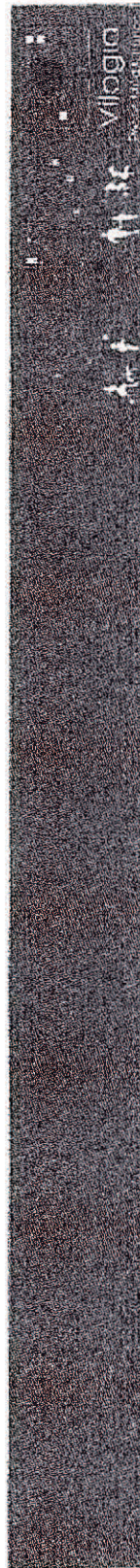
4/ Annulation de la clause de retour à meilleure fortune.

Les Conseils d'Administration de Vaucluse Logement et d'AXÉDIA du 26 Novembre 2001 avaient adopté le principe d'une clause de retour à meilleure fortune en contrepartie de l'abandon d'une créance de 512 K€ détenue par Vaucluse Logement au profit de la Coopérative.

La coopérative s'engageait alors à un remboursement annuel à hauteur de 50% du résultat comptable avant clôture de l'exercice dégagé par la Société Coopérative.

Aujourd'hui le solde restant dû s'élève encore à 256 K€; Menaçant ainsi d'amputer pendant de nombreuses années les résultats d'AXÉDIA.

Les CA de Grand Delta Habitat et d'AXÉDIA ont adopté l'annulation de la clause de retour à meilleure fortune.



BUDGETS PREVISIONNELS 2015-2016

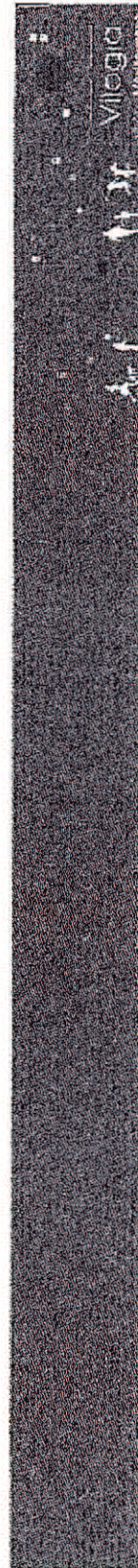
Basés sur des hypothèses prudentes.

2015:

- Commercialisation de 5 lots à bâtir. (Saint Saturnin).
- Marge par lot fixée à 10 K€.
- La vente d'un logement par mois pour le compte de Grand Delta Habitat.
- Placements à 1% avec Capital de 2 Millions libéré au 30 juin.

2016:

- Commercialisation de 2 lots supplémentaires sur St Saturnin et 10 sur Morières. (Les Oliviers).
- Marge par lot fixée à 10 K€.
- La vente d'un logement par mois pour le compte de Grand Delta Habitat.
- Un patrimoine locatif rapportant 20 000 € de loyers nets.
- Placements à 1%.



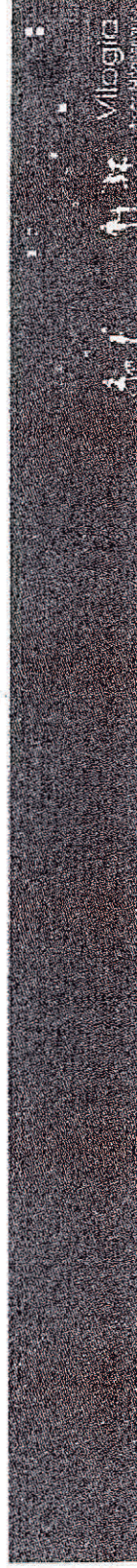


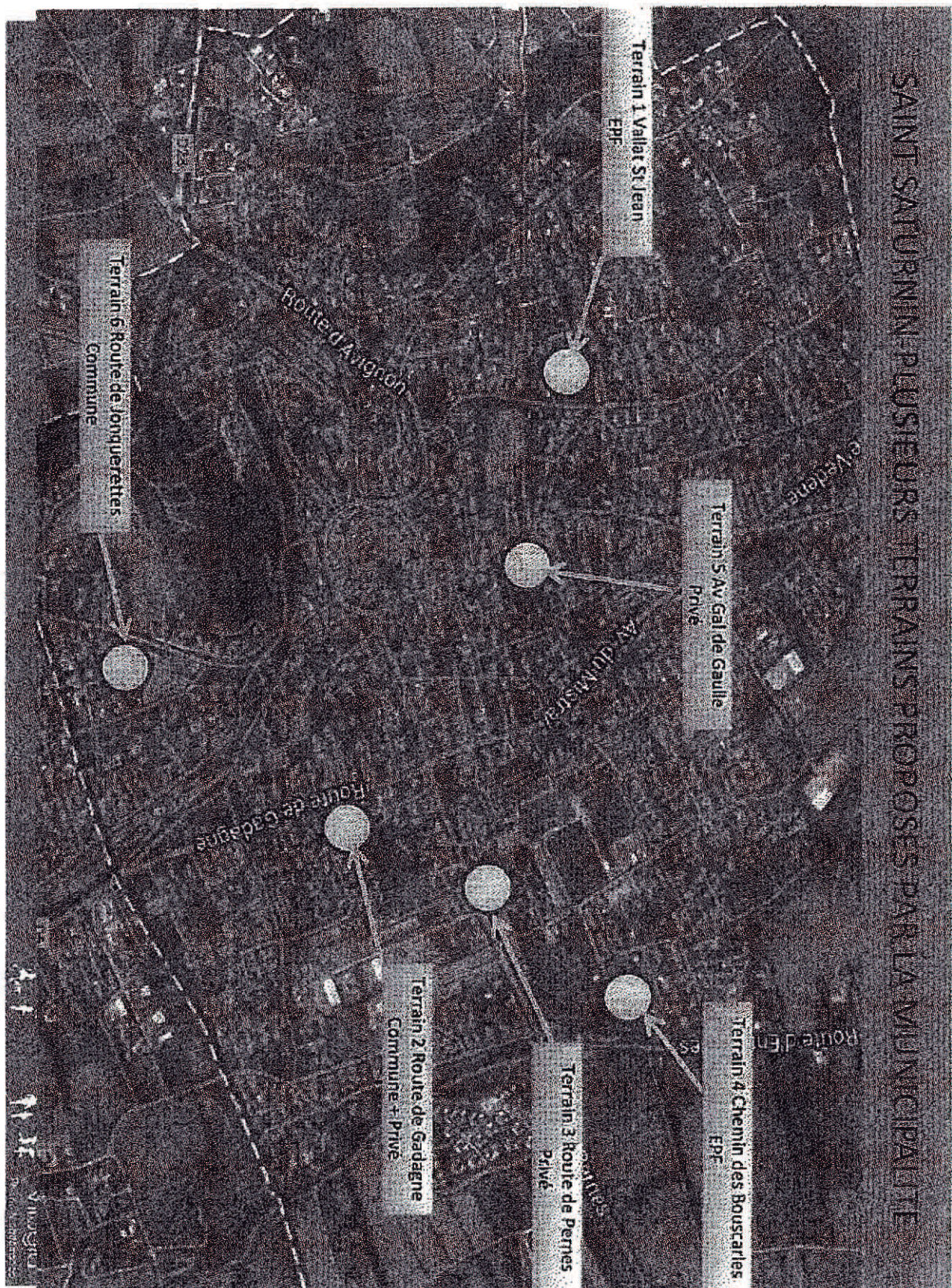
BUDGETS PREVISIONNELS 2015-2016

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109	2110	2111	2112	2113	2114	2115	2116	2117	2118	2119	2120	2121	2122	2123	2124	2125	2126	2127	2128	2129	2130	2131	2132	2133	2134	2135	2136	2137	2138	2139	2140	2141	2142	2143	2144	2145	2146	2147	2148	2149	2150	2151	2152	2153	2154	2155	2156	2157	2158	2159	2160	2161	2162	2163	2164	2165	2166	2167	2168	2169	2170	2171	2172	2173	2174	2175	2176	2177	2178	2179	2180	2181	2182	2183	2184	2185	2186	2187	2188	2189	2190	2191	2192	2193	2194	2195	2196	2197	2198	2199	2200	2201	2202	2203	2204	2205	2206	2207	2208	2209	2210	2211	2212	2213	2214	2215	2216	2217	2218	2219	2220	2221	2222	2223	2224	2225	2226	2227	2228	2229	2230	2231	2232	2233	2234	2235	2236	2237	2238	2239	2240	2241	2242	2243	2244	2245	2246	2247	2248	2249	2250	2251	2252	2253	2254	2255	2256	2257	2258	2259	2260	2261	2262	2263	2264	2265	2266	2267	2268	2269	2270	2271	2272	2273	2274	2275	2276	2277	2278	2279	2280	2281	2282	2283	2284	2285	2286	2287	2288	2289	2290	2291	2292	2293	2294	2295	2296	2297	2298	2299	2300	2301	2302	2303	2304	2305	2306	2307	2308	2309	2310	2311	2312	2313	2314	2315	2316	2317	2318	2319	2320	2321	2322	2323	2324	2325	2326	2327	2328	2329	2330	2331	2332	2333	2334	2335	2336	2337	2338	2339	2340	2341	2342	2343	2344	2345	2346	2347	2348	2349	2350	2351	2352	2353	2354	2355	2356	2357	2358	2359	2360	2361	2362	2363	2364	2365	2366	2367	2368	2369	2370	2371	2372	2373	2374	2375	2376	2377	2378	2379	2380	2381	2382	2383	2384	2385	2386	2387	2388	2389	2390	2391	2392	2393	2394	2395	2396	2397	2398	2399	2400	2401	2402	2403	2404	2405	2406	2407	2408	2409	2410	2411	2412	2413	2414	2415	2416	2417	2418	2419	2420	2421	2422	2423	2424	2425	2426	2427	2428	2429	2430	2431	2432	2433	2434	2435	2436	2437	2438	2439	2440	2441	2442	2443	2444	2445	2446	2447	2448	2449	2450	2451	2452	2453	2454	2455	2456	2457	2458	2459	2460	2461	2462	2463	2464	2465	2466	2467	2468	2469	2470	2471	2472	2473	2474	2475	2476	2477	2478	2479	2480	2481	2482	2483	2484	2485	2486	2487	2488	2489	2490	2491	2492	2493	2494	2495	2496	2497	2498	2499	2500	2501	2502	2503	2504	2505	2506	2507	2508	2509	2510	2511	2512	2513	2514	2515	2516	2517	2518	2519	2520	2521	2522	2523	2524	2525	2526	2527	2528	2529	2530	2531	2532	2533	2534	2535	2536	2537	2538	2539	2540	2541	2542	2543	2544	2545	2546	2547	2548	2549	2550	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577	2578	2579	2580	2581	2582	2583	2584	2585	2586	2587	2588	2589	2590	2591	2592	2593	2594	2595	2596	2597	2598	2599	2600	2601	2602	2603	2604	2605	2606	2607	2608	2609	2610	2611	2612	2613	2614	2615	2616	2617	2618	2619	2620	2621	2622	2623	2624	2625	2626	2627	2628	2629	2630	2631	2632	2633	2634	2635	2636	2637	2638	2639	2640	2641	2642	2643	2644	2645	2646	2647	2648	2649	2650	2651	2652	2653	2654	2655	2656	2657	2658	2659	2660	2661	2662	2663	2664	2665	2666	2667	2668	2669	2670	2671	2672	2673	2674	2675	2676	2677	2678	2679	2680	2681	2682	2683	2684	2685	2686	2687	2688	2689	2690	2691	2692	2693	2694	2695	2696	2697	2698	2699	2700	2701	2702	2703	2704	2705	2706	2707	2708	2709	2710	2711	2712	2713	2714	2715	2716	2717	2718	2719	2720	2721	2722	2723	2724	2725	2726	2727	2728	2729	2730	2731	2732	2733	2734	2735	2736	2737	2738	2739	2740	2741	2742	2743	2744	2745	2746	2747	2748	2749	2750	2751	2752	2753	2754	2755	2756	2757	2758	2759	2760	2761	2762	2763	2764	2765	2766	2767	2768	2769	2770	2771	2772	2773	2774	2775	2776	2777	2778	2779	2780	2781	2782	2783	2784	2785	2786	2787	2788	2789	2790	2791	2792	2793	2794	2795	2796	2797	2798	2799	2800	2801	2802	2803	2804	2805	2806	2807	2808	2809	2810	2811	2812	2813	2814	2815	2816	2817	2818	2819	2820	2821	2822	2823	2824	2825	2826	2827	2828	2829	2830	2831	2832	2833	2834	2835	2836	2837	2838	2839	2840	2841	2842	2843	2844	2845	2846	2847	2848	2849	2850	2851	2852	2853	2854	2855	2856	2857	2858	2859	2860	2861	2862	2863	2864	2865	2866	2867	2868	2869	2870	2871	2872	2873	2874	2875	2876	2877	2878	2879	2880	2881	2882	2883	2884	2885	2886	2887	2888	2889	2890	2891	2892	2893	2894	2895	2896	2897	2898	2899	2900	2901	2902	2903	2904	2905	2906	2907	2908	2909	2910	2911	2912	2913	2914	2915	2916	2917	2918	2919	2920	2921	2922	2923	2924	2925	2926	2927	2928	2929	2930	2931	2932	2933	2934	2935	2936	2937	2938	2939	2940	2941	2942	2943	2944	2945	2946	2947	2948	2949	2950	2951	2952	2953	2954	2955	2956	2957	2958	2959	2960	2961	2962	2963	2964	2965	2966	2967	2968	2969	2970	2971	2972	2973	2974	2975	2976	2977	2978	2979	2980	2981	2982	2983	2984	2985	2986	2987	2988	2989	2990	2991	2992	2993	2994	2995	2996	2997	2998	2999	3000	3001	3002	3003	3004	3005	3006	3007	3008	3009	3010	3011	3012	3013	3014	3015	3016	3017	3018	3019	3020	3021	3022	3023	3024	3025	3026	3027	3028	3029	3030	3031	3032	3033	3034	3035	3036	3037	3038	3039	3040	3041	3042	3043	3044	3045	3046	3047	3048	3049	3050	3051	3052	3053	3054	3055	3056	3057	3058	3059	3060	3061	3062	3063	3064	3065	3066	3067	3068	3069	3070	3071	3072	3073	3074	3075	3076	3077	3078	3079	3080	3081	3082	3083	3084	3085	3086	3087	3088	3089	3090	3091	3092	3093	3094	3095	3096	3097	3098	3099	3100	3101	3102	3103	3104	3105	3106	3107	3108	3109	3110	3111	3112	3113	3114	3115	3116	3117	3118	3119	3120	3121	3122	3123	3124	3125	3126	3127	3128	3129	3130	3131	3132	3133	3134	3135	3136	3137	3138	3139	3140	3141	3142	3143	3144	3145	3146	3147	3148	3149	3150	3151	3152	3153	3154	3155	3156	3157	3158	3159	3160	3161	3162	3163	3164	3165	3166	3167	3168	3169	3170	3171	3172	3173	3174	3175	3176	3177	3178	3179	3180	3181	3182	3183	3184	3185	3186	3187	3188	3189	3190	3191	3192	3193	3194	3195	3196	3197	3198	3199	3200	3201	3202	3203	3204	3205	3206	3207	3208	3209	3210	3211	3212	3213	3214	3215	3216	3217	3218	3219	3220	3221	3222	3223	3224	3225	3226	3227	3228	3229	3230	3231	3232	3233	3234	3235	3236	3237	3238	3239	3240	3241	3242	3243	3244	3245	3246	3247	3248	3249	3250	3251	3252	3253	3254	3255	3256	3257	3258	3259	3260	3261	3262	3263	3264	3265	3266	3267	3268	3269	3270	3271	3272	3273	3274	3275	3276	3277	3278	3279	3280	3281	3282	3283	3284	3285	3286	3287	3288	3289	3290	3291	3292	3293	3294	3295	3296	3297	3298	3299	3300	3301	3302	3303	3304	3305	3306	3307	3308	3309	3310	3311	3312	3313	3314	3315	3316	3317	3318	3319	3320	3321	3322	3323	3324	3325	3326	3327	3328	3329	3330	3331	3332	3333	3334	3335	3336	3337	3338	3339	3340	3341	3342	3343	3344	3345	3346	3347	3348	3349	3350	3351	3352	3353	3354	3355	3356	3357	3358	3359	3360	3361	3362	
--	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	--

AXÉDIA - NOS PROJETS ACTUELS

- Plusieurs opportunités à Saint Saturnin; (lots à bâtir et accessions avec premières commercialisations de lots dès 2015).
- Projet « Les Bories » à Piolenc. (plusieurs logements en accession pour commercialisation prévue en 2017).
- Eco-Quartier à Morières. (lots à bâtir commercialisés en 2016 et 2017; + logements en accession en 2017).
- Le Pontet. Opération Mixte Locatif – Accession. (Premières commercialisations en 2017).



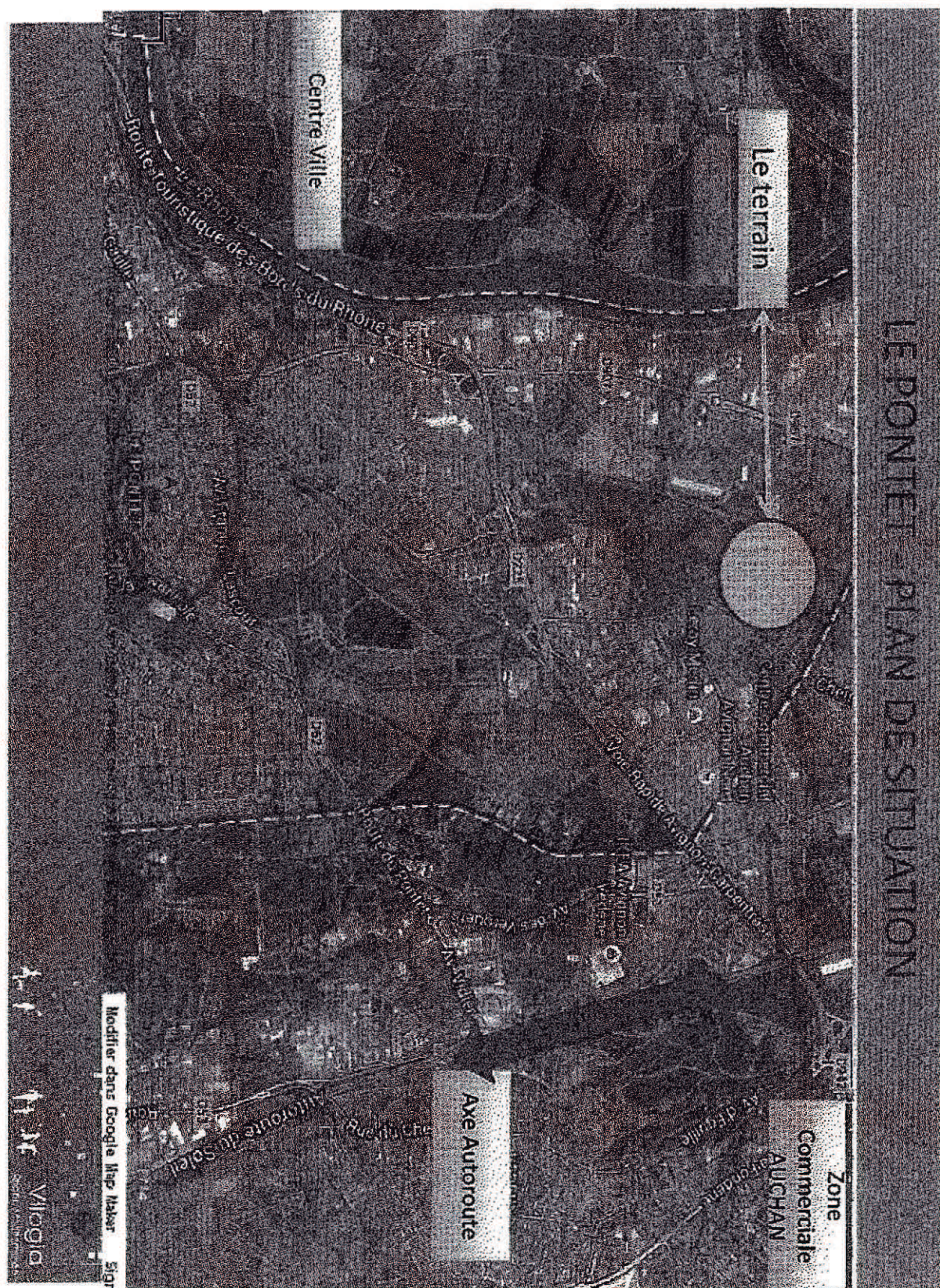


Piolenc « Les Bories »



MORIERES - ECO QUARTIER





- SIGLES UTILISES

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