

SCIC d'HLM La Maison pour Tous

Champagnole (39)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2019

N° 2019-041

RAPPORT DE CONTRÔLE 2019
N° 2019-041
SCIC d'HLM La Maison pour Tous
Champagnole (39)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2019-041

SCIC d'HLM La Maison pour Tous – (39)

Fiche récapitulative

N° SIREN :	625480199
Raison sociale :	La Maison pour Tous - Société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'HLM
Président :	Clément Pernot
Directeur général :	Éric Poli
Adresse :	79, avenue de la République 39300 Champagnole
Actionnaire principal :	Département du Jura

POINTS FAIBLES :

- ▶ Continuité de l'exploitation de la société non assurée ;
- ▶ Absence de projet stratégique.

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Non-adéquation entre la composition du conseil d'administration et les statuts ;
- ▶ Mise à disposition de locaux et équipements par l'OPH du Jura sans contrat ni rémunération ;
- ▶ Formalisme des conventions régissant les opérations d'accession à la propriété à corriger ;
- ▶ Absence de mise en concurrence pour la désignation du commissaire aux comptes.

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

Précédent rapport de contrôle : rapport MILOS n° 2004-019 de novembre 2004
Contrôle effectué du 26 juin 2019 au 7 novembre 2019
RAPPORT DE CONTRÔLE: décembre 2020

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2019-041

SCIC d'HLM La Maison pour Tous – 39

Synthèse	5
1. Préambule	6
2. Présentation générale de l'organisme	7
2.1 Contexte socio-économique	7
2.2 Gouvernance et organisation	8
2.2.1 Statuts	8
2.2.2 Capital social	8
2.2.3 Conseil d'administration	9
2.2.4 Présidence et direction générale	10
2.2.5 Organisation et relations avec l'OPH du Jura	10
2.2.6 Politique d'achat	10
2.3 Conclusion	11
3. Activités	11
3.1 Accession sociale à la propriété	11
3.1.1 Description des opérations et des projets au 30 octobre 2019	11
3.1.2 Respect des prix de vente et des plafonds de ressources	11
3.1.3 Procédures	12
3.2 Gestion des foyers de l'OPH du Jura	12
3.3 Conclusion	13
4. Tenue de la comptabilité et analyse financière	13
4.1 Tenue de la comptabilité	13
4.2 Analyse financière	14
4.2.1 Le compte de résultat	14
4.2.2 Le tableau de financement	15
4.2.3 Analyse du bilan	15
4.3 Analyse prévisionnelle	16
4.4 Conclusion	16
5. Annexes	17
5.1 Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat	17
5.2 Sigles utilisés	18

SYNTHESE

La SCIC d'HLM La Maison pour Tous a été créée en 2016 par transformation de la SCP d'HLM éponyme. Son capital social a été porté à 1,1 M€ par les apports en capital du département du Jura et de l'OPH du Jura. Ne disposant pas de personnel, la SCIC est gérée par les services de l'OPH du Jura. Elle doit mettre en conformité ses statuts et contractualiser la mise à disposition de locaux par l'OPH du Jura à son profit.

La société a une très faible activité sur la période et un chiffre d'affaires presque nul. Les erreurs relevées dans la convention concernant l'agrément des six logements PSLA à Champagnole ainsi que celle qui confie à l'OPH du Jura la mise en œuvre des garanties de rachat et de relogement doivent être corrigées.

La continuité de l'exploitation de la société n'est pas assurée. Seule la recapitalisation conséquente de ses deux actionnaires principaux lui permet de relancer son activité d'accession tout en maintenant un haut niveau de capitaux propres. Or, la faible tension du marché nécessite qu'elle atteigne un niveau de pré-commercialisation suffisant avant de développer ses opérations. Enfin, il n'existe pas d'objectif clair sur l'activité de syndic et la gestion des foyers de l'OPH du Jura qui, actuellement, ne génèrent pas de recettes substantielles. En l'état actuel et en l'absence de projet stratégique concret, le maintien de cette entité juridique ne se justifie pas.

Par délégation de la Directrice générale



Akim TAÏROU
Directeur général adjoint Contrôle et Suites

1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de la société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré (*SCIC d'HLM*) dénommée « La Maison pour Tous » en application de l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation (*CCH*) : « 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'agréments

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 du 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.

La *SCIC d'HLM La Maison pour Tous*, dont le siège est à Champagnole dans le Jura (39), a été créée par transformation de la société coopérative de production d'HLM (*SCP d'HLM*) éponyme. Sa gestion est assurée presque entièrement par le personnel de l'OPH du Jura, organisme issu du regroupement au 1^{er} janvier 2015 de l'OPH du Jura, de celui de Champagnole et de la SA d'HLM Le Foyer Jurassien. Avant la fusion, cette dernière société assurait la gestion de la *SCP d'HLM La Maison pour Tous*, dont elle était l'actionnaire principal avec 82 % du capital. Aujourd'hui, le département du Jura et l'OPH du Jura sont les principaux actionnaires (*cf. § 2.2.2*). Ce dernier fait l'objet d'un contrôle concomitant de l'ANCOLS (*rapport n° 2019-040*).

Le précédent rapport de la Mission interministérielle d'inspection du logement social (*MILOS - rapport n° 2004-019 de novembre 2004*), portant sur la *SCP d'HLM La Maison pour Tous*, faisait le constat d'un organisme bénéficiant d'une bonne situation financière mais sans activité et sans réel projet de développement.

La *SCP d'HLM La Maison pour Tous* a fait l'objet d'un rapport de révision coopérative par ARECOOP¹ en 2013 d'où il ressortait qu'en l'absence de reprise d'activité de production, la coopérative ne serait bientôt plus en situation de pouvoir absorber ses coûts de structure.

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

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

Ancienne société coopérative de location attribution, la SCP d'HLM La Maison pour Tous n'a eu depuis 2001, date de sa transformation en société coopérative de production, qu'une activité limitée à une opération de huit logements commercialisés en location-accession en 2006. En 2015, l'OPH du Jura a repris la participation de la SA d'HLM Le Foyer Jurassien au capital de la coopérative et assure depuis lors sa gestion.

L'assemblée générale du 8 décembre 2016 a décidé de la transformation de la SCP en SCIC d'HLM et a adopté ses nouveaux statuts. La transformation a été autorisée par arrêté ministériel du 18 avril 2017, paru au journal officiel du 3 mai 2017, et a pris effet au 1^{er} juillet 2017. Selon les dirigeants, ce nouveau statut devait permettre l'entrée au capital des collectivités locales désireuses de réaliser de l'accession sociale à la propriété sur leur territoire. En novembre 2019, aucune collectivité territoriale autre que le département n'a pris de participation.

L'objectif des dirigeants est de relancer une activité d'accession sociale dans le département du Jura. Une première opération de six logements en PSLA² à Champagnole a été lancée sous maîtrise d'ouvrage de la société coopérative en décembre 2018 (cf. § 3). Le conseil d'administration du 14 juin 2018 a également évoqué la possibilité pour la coopérative de réaliser certaines opérations pour les vendre en VEFA³ à l'OPH du Jura.

Afin d'acquérir un savoir-faire en matière d'accession sociale à la propriété, la société s'est jumelée⁴ avec la SCP d'HLM Habitation Familiale (*dénommée Keredes Promotion Immobilière depuis 2019*) dont le siège est à Rennes dans le département d'Ille-et-Vilaine (35).

L'OPH du Jura a également confié en 2018 à la coopérative La Maison pour Tous la gestion administrative de ses foyers (cf. § 2.2.5). Il est aussi prévu qu'il transfère progressivement à la coopérative l'activité de syndic de copropriétés, dont il a hérité en absorbant la SA d'HLM Le Foyer Jurassien.

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Avec 260 517 habitants en 2016, la population du département du Jura est restée stable au cours des cinq dernières années (*taux annuel moyen de variation entre 2011 et 2016 : - 0,1 %*) à l'instar de celle de la région Bourgogne-Franche-Comté (*taux de variation : 0,0 %*). Dans le département, les taux de pauvreté⁵ et de chômage⁶ (*respectivement 11,9 % et 10,9 %*) sont inférieurs à ceux de la région (13,2 % et 12,8 %).

² Prêt social de location accession.

³ Vente en état futur d'achèvement.

⁴ Une convention de compagnonnage a été signée en janvier 2016 et deux avenants en 2017 et 2019. La SCIC LMPT a versé à Habitation Familiale des honoraires à hauteur de 7 390 € en 2016 et 5 569 € en 2017.

⁵ Taux de pauvreté en 2015 (*source INSEE*). Le taux de pauvreté correspond à la proportion d'individus (*ou de ménages*) dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à un seuil, dénommé seuil de pauvreté, correspondant à 60 % du niveau de vie médian.

⁶ Taux de chômage des 15 à 64 ans en 2016 (*source INSEE*). Le taux de chômage est le pourcentage de chômeurs dans la population active.

Les cinq principales communes du département du Jura sont celles de Dole, Lons-le-Saunier (*préfecture du Jura*), Saint-Claude, Champagnole et Hauts de Bienne⁷ dont les populations, ainsi que celles de leurs unités urbaines et de leurs intercommunalités⁸, sont récapitulées dans le tableau suivant :

Population des principales agglomérations du Jura					
Population en 2016	Dole	Lons-le-Saunier	Saint-Claude	Champagnole	Hauts de Bienne
Commune	23 579	17 364	9 526	7 928	5 370
Unité urbaine	30 191	26 781	10 144	9 861	7 676
Intercommunalité	54 171	34 407	20 975	22 113	9 400

Sources : **INSEE**

Sur les 494 communes du Jura, seulement 11 sont classées en zone B2 pour la tension du marché du logement, ce qui correspond à une légère tension⁹. Elles sont pour huit d'entre elles situées dans la communauté d'agglomération du Grand Dole, les trois autres¹⁰ font partie de la communauté de communes de la station des Rousses - Haut-Jura et sont limitrophes de la Suisse.

La tension du marché du logement est globalement faible sur le département du Jura.

2.2 GOUVERNANCE ET ORGANISATION

2.2.1 Statuts

Les statuts de la société comportent les clauses types prévues à l'article R. 422-7 du CCH. Toutefois certains articles devront être mis en conformité à l'occasion de la première assemblée générale extraordinaire (AGE), car ils comportent quelques inexactitudes mineures à l'article 3 (*objet social - points 11, 12, 18 et 32*) et à l'article 39 (*réserves - référence à l'article 14 au lieu de l'article 38*).

2.2.2 Capital social

Le capital social de La Maison pour Tous a été porté de 25 344 € en 2015 (*dont 20 778 €, soit 82 %, détenus par l'OPH du Jura*) à 1 088 011 € en juin 2019 grâce aux augmentations de capital réalisées par :

- le département, 499 999 €¹¹ et 219 056 €¹²,
- l'OPH du Jura, 232 560 €¹³ et 109 531 €¹⁴,

⁷ La commune Hauts de Bienne a été créée le 1^{er} janvier 2016 en lieu et place des communes de Lézat, de Morez et de La Mouille.

⁸ Les intercommunalités sont : pour Dole, la communauté d'agglomération du Grand Dole, pour Lons-le-Saunier, la communauté d'agglomération dénommée Espace communautaire Lons Agglomération (ECLA), pour Saint-Claude, la communauté de communes Haut-Jura Saint-Claude, pour Champagnole, la communauté de communes Champagnole Nozeroy Jura et pour Hauts de Bienne, la communauté de communes du Haut-Jura – Arcade.

⁹ Le zonage Abis/A/B1/B2/C caractérise la tension du marché du logement en découpant le territoire en cinq zones, de la plus tendue (A bis) à la plus détendue (zone C). Il s'appuie sur des critères statistiques liés aux dynamiques territoriales (*évolution démographie, etc.*), à la tension des marchés locaux et aux niveaux de loyers et de prix.

¹⁰ Les Rousses, Bois d'Amont, Prémamanon.

¹¹ AGE du 8/12/2016.

¹² CA du 14/6/2018.

¹³ AGE du 17/11/2016.

¹⁴ CA de l'OPH du Jura du 26/10/2017.

- la SCP d'HLM Habitation Familiale¹⁵, 1 520 €¹⁶.

Le département du Jura détient ainsi 66 % du capital de la coopérative et l'OPH du Jura 33 %. Outre les trois principaux actionnaires cités, le capital est détenu par 25 associés.

En juin 2019, la répartition des parts sociales entre les six collèges d'associés, ainsi que celle des droits de vote à l'assemblée générale, sont récapitulées dans le tableau suivant :

Répartition en collèges d'associés					
Collèges	Nombre d'associés	Nombre de parts sociales	Valeur en euros	Pourcentage du capital	Pourcentage statutaire de voix aux AG
Salariés de la coopérative	1	1	1,52	< 0,01 %	10 %
Bénéficiaires des activités de la société	3	30	45,60	< 0,01 %	10 %
Collectivités publiques et leurs groupements	1	473 063	719 055,76	66,1 %	50 %
Organismes de logements sociaux	2	239 723	364 378,96	33,5 %	20 %
Partenaires et autres	21	2 980	4 529,60	0,4 %	10 %
Total	28	715 797	1 088 011,44	100 %	100 %

Sources : **OPH du Jura**

Depuis la création de la SCIC le 1^{er} juillet 2017 jusqu'à l'embauche d'un salarié à compter du 1^{er} juin 2019, le collège statutairement obligatoire des salariés était inexistant. La constitution même du capital de la société était donc irrégulière [article 7 des statuts de la société qui reprend la clause type 5 des statuts des SCIC d'HLM annexés à l'article R. 442-7 du CCH].

Par ailleurs, le conseil d'administration (CA) du 12 octobre 2017 a fait le constat d'un certain nombre d'actions en déshérence. Selon l'organisme, la démarche de relance des actionnaires concernés par le service juridique de l'OPH du Jura débutera à compter du 1^{er} octobre 2019.

2.2.3 Conseil d'administration

D'après l'article 18 des statuts de la société, le conseil d'administration est composé de 12 membres. Or, le 8 décembre 2016, l'assemblée générale extraordinaire de la société a désigné les neuf membres du CA à compter de la prise d'effet de la transformation en SCIC d'HLM (1^{er} juillet 2017). L'un d'eux, décédé en 2017, n'a pas été remplacé. De plus, la représentante du département désignée en 2016 n'a assisté qu'à une séance du conseil d'administration depuis sa nomination jusqu'à la démission de son mandat de conseillère départementale le 13 mars 2018. L'information de son remplacement a seulement été communiquée par le Conseil départemental à l'OPH du Jura le 23 septembre 2019. En réponse au rapport provisoire, la SCIC s'est engagée à proposer une modification de cette disposition statutaire lors de la tenue de sa prochaine assemblée générale extraordinaire.

Hormis l'absence d'un représentant du département, l'assiduité des administrateurs est bonne. Tous sont également administrateurs de l'OPH du Jura. Conformément à l'article L. 225-17 du code de commerce, une représentation plus équilibrée des femmes et des hommes doit être recherchée dans la composition du CA (actuellement 25 % de femmes).

¹⁵ Cette coopérative a fait l'objet du rapport n° 2013-016 de la MIILOS. La Maison Pour Tous détient 1000 parts (1 520 €) au capital d'Habitation Familiale depuis octobre 2017.

¹⁶ CA du 26/11/2018.

Le CA du 12 octobre 2017 a constitué un bureau et des commissions, réunissant deux administrateurs et le directeur général, pour les opérations de promotion immobilière, pour les attributions des logements en accession sociale, pour les opérations diverses ainsi que pour les achats et appels d'offres. Cependant, ce rôle est très limité du fait de la société.

2.2.4 Présidence et direction générale

M. Clément Pernot, président du Conseil départemental, élu du canton de Champagnole et président de l'OPH du Jura, associé au capital de la coopérative en son nom propre, a été agréé comme administrateur de la SCP d'HLM La Maison pour Tous par l'assemblée générale extraordinaire du 17 novembre 2016. Le CA du 8 décembre 2016, exerçant ses prérogatives sous condition suspensive de la publication de l'arrêté ministériel de transformation en SCIC d'HLM, a élu M. Clément Pernot président de la SCIC d'HLM. Il était déjà président de la SCP d'HLM depuis le CA du 17 novembre 2016. Le premier CA de la SCIC, tenu le 12 octobre 2017 après parution de l'autorisation ministérielle, n'a pas « *souhaité faire une nouvelle élection du président pour un an, son mandat rest[ant] à courir pour la durée de son mandat d'administrateur de trois ans* ».

De même, le CA du 8 décembre 2016 a confié le mandat de directeur général à M. Éric Poli pour trois ans, nomination assortie d'aucune rémunération. M. Éric Poli est par ailleurs directeur général de l'OPH du Jura.

2.2.5 Organisation et relations avec l'OPH du Jura

La SCIC est hébergée par l'OPH du Jura, dans les locaux de l'agence de Champagnole. Ces locaux et équipements, qui ont fait l'objet de travaux d'aménagement pour un montant de 202 k€¹⁷, sont mis à disposition de la société sans qu'aucun contrat et facturation ne soit établi. Il doit être remédié à cette situation. En réponse au rapport provisoire, la SCIC s'engage à régulariser cette situation à l'occasion du plus prochain conseil d'administration.

Par une convention de mise à disposition de personnel passée le 17 novembre 2016 et son avenant du 1^{er} novembre 2017, l'OPH du Jura met à disposition de La Maison pour Tous ses salariés en tant que de besoin. La SCIC d'HLM rembourse annuellement à l'OPH les rémunérations brutes et charges patronales versées par l'OPH sur la base d'un état récapitulatif du temps passé, validé par les deux parties (210 k€ en 2018 pour 33 salariés). Les salariés concernés ont un avenant à leur contrat de travail.

La SCIC a embauché un premier salarié de l'OPH du Jura à compter du 1^{er} juin 2019 à temps partiel. Sa fonction est celle de responsable accession et copropriété, pour 17,33 heures par mois. Il conserve par ailleurs son contrat de travail avec l'OPH.

Par décision du 13 décembre 2018, le CA de l'OPH du Jura a autorisé la mise en place d'une convention d'abandon de créance de 200 k€ sur une durée de 5 ans au profit de la coopérative, avec une clause de retour à meilleure fortune. Cet abandon de créance vise à « *améliorer le profil économique de la coopérative avec un passif apuré de la dette financière à l'égard de l'OPH du Jura, dette essentiellement constituée de la refacturation de la mise à disposition de ressources humaines* » selon les termes de l'annexe littéraire aux comptes de l'exercice 2018 de l'OPH du Jura.

2.2.6 Politique d'achat

La SCIC d'HLM La Maison pour Tous dispose d'un guide interne des procédures d'achats et d'exécution des marchés depuis le 12 octobre 2017, en référence à l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 et au décret

¹⁷ Financement sur fonds propres à hauteur de 130 k€ et par une subvention du département du Jura de 72 k€.

n° 2016-360 du 25 mars 2016. Il explicite notamment les procédures adaptées mises en œuvre pour les marchés dont le montant estimé est inférieur au seuil réglementaire des procédures formalisées. En particulier, ces marchés doivent faire l'objet d'une consultation écrite auprès de trois candidats au minimum dès lors que leur montant estimé dépasse 60 k€ pour les services ou fournitures et 90 k€ pour les travaux. Un avis d'appel à la concurrence est publié pour les marchés de travaux dont le montant dépasse 2 000 k€.

Conformément à la réglementation (*article R. 433-6 du CCH*) la société coopérative a créé une commission d'appel d'offres pour examiner les offres reçues lors de la passation des marchés en procédure formalisée. Selon les dispositions du même article, elle devra également présenter au CA un rapport annuel sur l'exécution de ces marchés.

2.3 CONCLUSION

La SCIC d'HLM La Maison pour Tous a été créée en 2016 par transformation de la SCP d'HLM éponyme. Son capital social a été porté à 1,1 M€ par les apports en capital du département pour 719 k€ et de l'OPH du Jura pour 342 k€. Ne disposant pas de personnel, la SCIC est gérée par les services de l'OPH du Jura. Elle devra faire procéder à une nouvelle révision coopérative, mettre en conformité ses statuts et contractualiser la mise à disposition de locaux par l'OPH du Jura à son profit.

3. ACTIVITES

3.1 ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE

3.1.1 Description des opérations et des projets au 30 octobre 2019

La seule opération lancée par la société est une opération de six logements individuels en bande à Champagnole, commercialisés en PSLA. Tous les logements ont été attribués (*cf. § 3.1.2*) et le chantier est en cours.

Depuis fin 2018, une opération en VEFA d'un immeuble collectif de 14 appartements à Lons-le-Saunier est en phase de pré-commercialisation.

Une opération de 14 logements en VEFA à Bois d'Amont a été mise en sommeil en 2019 faute de clients. L'acquisition du terrain et les études menées ont été financées en totalité par l'OPH du Jura (120 k€) dans le cadre d'un projet de construction mixte locatif-accession. Par convention de refacturation validée par le conseil d'administration de l'OPH le 5 mai 2017, la coopérative s'est engagée à rembourser à l'OPH la totalité des dépenses affectées à l'opération en accession à la propriété.

Par ailleurs, le projet d'acquisition en VEFA d'une résidence pour étudiants avec le CROUS¹⁸, située à Besançon dans le Doubs, est en attente de décisions de poursuivre et deux opérations d'accession sociale sont à l'étude à Cousance (4 PSLA) et à Poligny (4 PSLA).

3.1.2 Respect des prix de vente et des plafonds de ressources

Les ressources des accédants respectent les plafonds réglementaires.

¹⁸ Centre régional des œuvres universitaires et scolaires.

Par ailleurs, la convention signée le 24 juillet 2018 par le président du conseil départemental et par le directeur général de la SCIC La Maison pour Tous pour l'agrément des six logements en PSLA à Champagnole comporte des erreurs qu'il convient de corriger. Cette convention mentionne en effet à l'article 4 un plafond, pour la partie de redevance correspondant au droit de l'accédant à la jouissance du logement, fixé à 6,60 €/m² de surface utile. Ce montant nettement inférieur au plafond réglementaire (7,94 €/m² en 2018 en zone C) pénalise inutilement la société. Le montant qu'elle a prévu dans sa grille des prix de vente (689 € mensuel, soit 7,70 €/m²), inférieur au plafond réglementaire mais supérieur au plafond conventionnel fixé, ne pourra pas être appliqué si la convention n'est pas revue.

De plus, l'article 5 de la convention mentionne le plafond de prix de vente des logements à 2 601,63 € TTC/m² de surface utile. Or, ce montant ramené hors taxes (2 466 €/m²) est celui en vigueur en 2018 pour les opérations situées en zone B2. La commune de Champagnole étant située en zone C, il convient de mentionner dans la convention le plafond réglementaire pour 2018 de 2 157 €/m² HT, soit 2 275,63 € TTC. Les prix de vente pratiqués se situent heureusement environ 23 % en dessous de ce plafond.

En réponse au rapport provisoire, la SCIC fait valoir la compétence du conseil d'administration en termes de stratégie et justifie les plafonds indiqués dans la convention par une volonté de succès de l'opération de commercialisation. L'Agence ne remet nullement en cause la stratégie de la SCIC. Elle met en avant des incohérences entre le plafond porté à l'article 4 de la convention et la grille des prix de vente qui sont contradictoires et, de fait, inapplicables. Le plafond indiqué à l'article 5 de la même convention procède également d'une erreur matérielle qui n'a pas eu de conséquence dans la pratique.

3.1.3 Procédures

Par une convention validée par le CA du 26 novembre 2018, l'OPH assure pour le compte de la coopérative les garanties de rachat et de relogement pour les acquéreurs de ses opérations d'accession sociale à la propriété. A l'article 1, il est dit par erreur que la coopérative « vend des logements en l'état futur d'achèvement, accompagnés d'un prêt social location accession (PSLA) ». Or, le contrat de location accession (codifié à l'article R. 331-76-1 et suivants du CCH) constitue une forme d'accession à la propriété différente de la vente en l'état futur d'achèvement et ne peut en aucun cas lui être associé. A l'article 2, pour la mise en œuvre des garanties de rachat et de relogement, il convient de préciser d'une part les modalités qui existent pour l'accession sociale en PSLA, définies par l'article 4 de l'arrêté du 26 mars 2004, et d'autre part celles qui sont applicables aux autres formes d'accession sociale (VEFA) précisées à l'article R. 443-2 III du CCH. En effet, ces garanties existent pour les deux formes d'accession sociale, selon des modalités légèrement différentes, et non pas seulement pour le PSLA comme le mentionne par erreur l'article 4 de la convention susvisée.

En réponse au rapport provisoire, la SCIC s'engage à mettre la convention en conformité avec le CCH.

3.2 GESTION DES FOYERS DE L'OPH DU JURA

L'OPH du Jura a confié à la SCIC la gestion administrative de ses foyers par convention de mandat approuvée par le conseil d'administration de la SCIC du 14 juin 2018. Le projet est de développer cette activité de gestion des foyers et d'éventuellement proposer ce service à d'autres organismes régionaux. La rémunération de la coopérative est fixée à 90 % du montant des frais de gestion inclus dans les redevances quittancées aux résidents. Or, le coût de cette prestation, effectuée pour l'instant par le personnel de l'OPH, doit de ce fait être reversé en fin d'année à l'OPH, comme prévu dans la convention de mise à disposition de personnel décrite supra, ce qui ne devrait donc pas permettre d'augmenter substantiellement les recettes de la coopérative. En outre, depuis le 1^{er} juillet 2018, la rémunération de 90 % des frais de gestion est facturée en totalité à l'OPH

alors qu'en octobre 2019, la SCIC assure exclusivement le quittancement et non pas l'ensemble des missions énumérées à l'article 4 de la convention. Ce dispositif complexe apparaît inefficace.

3.3 CONCLUSION

La société a une très faible activité sur la période. Les erreurs relevées dans la convention concernant l'agrément des six logements PSLA à Champagnole ainsi que celle qui confie à l'OPH du Jura la mise en œuvre des garanties de rachat et de relogement doivent être corrigées.

4. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

4.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La fonction comptable et financière de la société est assurée par l'OPH du Jura. Cette prestation lui est facturée dans le cadre de la convention de mise à disposition du personnel précitée, reprise dans le rapport spécial du commissaire aux comptes.

Les comptes des exercices 2014 à 2018 ont été certifiés sans réserve par le commissaire aux comptes. L'analyse des documents comptables de synthèse n'appelle pas de remarque de nature à remettre en cause la régularité ou la sincérité des comptes.

Un commissaire aux comptes a été désigné, sans mise en concurrence préalable, par l'assemblée générale extraordinaire du 25 février 2016. Le cabinet retenu est celui qui est missionné auprès de l'OPH du Jura. Lors du prochain renouvellement, il conviendra de se conformer aux dispositions issues du code de la commande publique. En réponse au rapport provisoire, la SCIC s'engage à tenir compte de l'observation lors du plus prochain renouvellement de son CAC.

Il a été relevé par ailleurs que le dépôt des comptes de l'exercice 2017, auprès du greffe du Tribunal de commerce de Lons-le-Saunier, n'a été effectué qu'en janvier 2019. Or, ce dépôt aurait dû avoir lieu dans un délai d'un mois à compter de l'approbation des comptes par l'assemblée générale ordinaire (*tenue le 14 juin 2018*), et, en tout état de cause, sept mois au maximum après la date de clôture de l'exercice, soit le 31 juillet 2018.

4.2 ANALYSE FINANCIERE

4.2.1 Le compte de résultat

Résultat					
Montants en milliers d'euros					
Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018
Chiffre d'affaires hors promotion immobilière (a)	1	1	1	1	1
Marge sur accession (b)	0	0	-3	0	0
Gestion foyers OPH (c)	0	0	0	0	42
Produit des activités (d)=(a+b+c)	1	1	-2	1	43
Charges d'exploitation (e)	16	13	98	166	252
Dotations nettes aux dépréciations et divers (f)	31	0	3	-3	5
Résultat d'exploitation (g)=(d-e+f)	16	-12	-97	-168	-204
Résultat financier (h)	8	10	11	15	10
Résultat exceptionnel (i)	-86	0	0	0	200
Résultat net de l'exercice (g+h+i)	-62	-2	-86	-153	6

Sources : *états réglementaires Harmonia*

En l'absence d'activité, le chiffre d'affaires de la société est insignifiant (*moins de 1 k€*). Il est uniquement constitué de la location de deux garages en stock. Le produit comptabilisé au titre de la convention de gestion des foyers (*cf. § 3.2*) s'est élevé à 42 k€ en 2018.

Les coûts de gestion ont augmenté de manière exponentielle sur la période en raison du projet de relance de l'activité de la société. En 2018, les charges comptabilisées au titre de la convention de mise à disposition du personnel, sur la base des frais réels, se sont élevées à 210 k€.

Le résultat d'exploitation qui en découle, déficitaire depuis 2015, ne cesse de se dégrader puisque la société ne dispose pas d'un volume d'activité suffisant pour couvrir ses coûts de gestion. Les pertes d'exploitation ont atteint 204 k€ en 2018.

En l'absence de charges d'intérêt, le résultat financier dégage un bénéfice issu du placement de la trésorerie. Il s'élève à 10 k€ en 2018. Son niveau apparaît élevé et doit être mis en relation avec l'abondante trésorerie de l'organisme (*cf. § 4.2.3*).

Le résultat net est déficitaire jusqu'en 2017. Depuis 2014, son cumul s'élève à - 297 k€. En 2018, la société parvient à équilibrer son résultat net par le seul bénéfice de l'abandon de créance (200 k€ - *cf. § 2.2.5*) comptabilisé en produit exceptionnel.

L'absence d'activité entraîne la décroissance de tous les indicateurs. La continuité d'exploitation de la société n'est garantie que par le soutien artificiel de l'OPH. En réponse au rapport provisoire, la SCIC admet la fragilité de son activité mais est convaincue de la présence de besoins à satisfaire et justifie ainsi la nécessité de lui donner les moyens financiers de poursuivre son développement.

4.2.2 Le tableau de financement

Tableau des flux

Rubriques	Montants en milliers d'euros				
	2015	2016	2017	2018	Cumul
Capacité d'autofinancement brute (a)	-2	-86	-153	6	-235
Flux liés aux investissements (b)	0	0	0	0	0
Flux liés aux opérations de financement (c)	0	733	110	221	1 064
Variation du fonds de roulement net global (d)=(a-b+c)	-2	647	-43	227	829
Variation du besoin en fonds de roulement (e)	1	-77	443	10	377
Variation de la trésorerie nette (f)=(d-e)	-3	724	-486	217	452

Sources : états réglementaires Harmonia

Dans un contexte marqué par une CAF structurellement insuffisante (*cumul de – 235 k€ malgré l'abandon de créance*) et en l'absence d'investissements, le FRNG s'est renforcé de 829 k€ depuis 2015 sous l'effet des fortes augmentations de capital (*cf. § 2.2.2*).

Parallèlement, le stock des terrains à aménager et immeubles en cours a fortement augmenté (+ 548 k€) pour atteindre un point haut en 2018 (581 k€ au bilan) correspondant aux projets nouvellement engagés. C'est ainsi que le besoin en fonds de roulement s'accroît globalement de 377 k€. La forte augmentation du capital permet de conforter le niveau de la trésorerie (+ 452 k€ sur la période).

4.2.3 Analyse du bilan

Le bilan fonctionnel reflète la situation patrimoniale de la société au 31 décembre de chaque exercice. Il fait notamment apparaître le fonds de roulement qui résulte de la différence entre les ressources stables et les emplois immobilisés qui constitue un indicateur de la solidité de la situation financière de la société.

Bilans fonctionnels

Rubriques	Montants en milliers d'euros				
	2014	2015	2016	2017	2018
Capitaux propres (a)	262	260	906	863	1 090
Dettes financières (b)	39	39	39	39	39
Fonds de roulement net global (FRNG) (c)=(a+b)	301	299	946	902	1 129
Stocks (accession) (d)	33	33	127	520	581
Autres actifs et créances diverses (e)	2	1	22	27	20
Dettes diverses (f)	18	16	213	169	213
Dépréciations d'actifs (g)	17	17	11	11	11
Besoin (+) ou ressource (-) en fonds de roulement* (h)=(d+e-f-g)	0	1	-76	367	376
Trésorerie nette (c-h)	301	298	1 022	536	753

* La ressource ou le besoin en fonds de roulement résulte d'un décalage temporel entre les paiements et encaissements. Un montant en attente de paiement supérieur à celui des encaissements en attente crée une ressource, situation qui renforce la trésorerie de l'organisme. L'inverse crée un besoin en fonds de roulement, situation tendant à pénaliser le niveau de la trésorerie.

Sources : états réglementaires Harmonia

La société dispose d'un fonds de roulement global (FRNG) proche de ses capitaux propres. Il a été multiplié par près de 4 entre 2014 et 2018 grâce aux augmentations de capital. A cette date, il s'élève au niveau confortable de 1 129 k€.

Le besoin en fonds de roulement (BFR) s'accroît parallèlement au volume des stocks. Ceux-ci sont constitués pour les deux tiers de réserves foncières, dont l'une située à Lons-le-Saunier, acquise en 2017 pour un montant

de 369 k€. L'augmentation du BFR ne suffit pas à obérer le niveau de la trésorerie qui est également confortable (753 k€ en 2018).

4.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

La SCIC La Maison pour Tous ne procède à aucune simulation prévisionnelle au-delà de l'établissement des états réglementaires Harmonia et du budget relatif à l'exercice N+1. Si l'absence d'une véritable étude prévisionnelle à moyen ou long terme peut se justifier dans la mesure où la réalisation de programmes d'accession à la propriété est une activité économique à cycle court, la société ne peut pas faire l'économie de projections financières, mêmes sommaires, ne serait-ce que pour s'assurer que son activité future pourra couvrir ses charges fixes.

Dans le cadre de la transformation de la SCP en SCIC, la demande d'agrément formulée par la société en janvier 2017 proposait un plan de production de logements à moyen terme (2017 – 2022) accompagné d'un prévisionnel budgétaire. Or, en octobre 2019, sur les 10 opérations pour lesquelles une livraison était prévue entre le premier semestre 2018 et le deuxième semestre 2022, le chantier est en cours pour une seule opération et une autre opération est en phase de commercialisation (cf. § 3.1.7). Le nombre de logements programmés a en outre évolué pour ces deux opérations¹⁹. L'écart important entre le plan et la réalisation de la production démontre la nécessité d'établir une étude financière prévisionnelle actualisée annuellement. La faible tension du marché ne laisse en outre pas augurer d'une pleine réussite des projets envisagés. Dans ces conditions, l'activité de la société ne serait pas en mesure d'absorber ses coûts de structure. Elle ne conserverait sa marge de manœuvre financière qu'à la faveur de la recapitalisation intervenue entre 2016 et 2018.

4.4 CONCLUSION

La continuité de l'exploitation de la société n'est pas assurée. Seule la recapitalisation conséquente de ses deux actionnaires principaux lui permet de relancer son activité d'accession tout en maintenant un haut niveau de capitaux propres. Or, la faible tension du marché nécessite qu'elle atteigne un niveau de pré-commercialisation suffisant avant de développer ses opérations. L'orientation d'une partie de l'offre de la société vers la location-accession impose, en outre, un décalage dans le temps des ventes qui ne seront constatées qu'au moment de la levée de l'option. Enfin, la gestion des foyers de l'OPH du Jura, source de flux financiers, ne génèrera pas de recettes substantielles.

¹⁹ 6 logements au lieu de 7 pour les PSLA de Champagnole et 14 au lieu de 11 pour les VEFA de Lons-le-Saunier.

5. ANNEXES

5.1 INFORMATIONS GENERALES, CAPITAL ET REPARTITION DE L'ACTIONNARIAT

RAISON SOCIALE :	La Maison pour Tous - Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif d'HLM
-------------------------	---

SIEGE SOCIAL :		
Adresse du siège :	79, avenue de la République	Téléphone 0384358139
Code postal, Ville :	39300 Champagnole	

PRESIDENT :	Clément Pernot
--------------------	----------------

DIRECTEUR GENERAL :	Éric Poli
----------------------------	-----------

CONSEIL D'ADMINISTRATION au 11 juin 2019 :			
	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'appartenance
Président :	Clément Pernot		Autres
	Département du jura	Non représenté	Collectivités publiques
	OPH du Jura	David Dussouillez	Organismes HLM
	Cyrille Brero		Autres
	Jean Franchi (Vice-président)		Autres
	Jean-François Gaillard		Autres
	René Molin		Autres
	Françoise Vespa		Autres

ACTIONNARIAT	Actionnaires les plus importants		% du capital	% des droits de vote	
	Capital social au 25/6/2019 :	1 088 013 €	Collège Collectivités (Département)	66 %	50 %
	Nombre d'actions :	715 797	Collège organismes HLM (OPH du Jura + SCP HF)	33 %	20 %
	Nombre d'actionnaires :	28	Collège Autres	0,4 %	10 %

EFFECTIFS EN ETP	Total :	0,1
-------------------------	---------	-----

5.2 SIGLES UTILISES

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

 Liberté • Égalité • Fraternité RÉPUBLIQUE FRANÇAISE	 Liberté • Égalité • Fraternité RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE	MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE, DES FINANCES ET DE LA RELANCE
MINISTÈRE CHARGÉ DU LOGEMENT	MINISTÈRE CHARGÉ DES COMPTES PUBLICS