

SCIC d'HLM SOCOBRET

Lanester (56)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2017

N° 2017-052

RAPPORT DE CONTRÔLE 2017
N° 2017-052
SCIC d'HLM SOCOBRET

Lanester (56)

Document confidentiel

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2017-052

SCIC d'HLM SOCOBRET – (56)

N°SIREN : 303 587 596

Raison sociale : société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'HLM de Bretagne (Socobret)

Président : M. Philippe TATARD

Directeur général : M. Patrick DOUILLARD

Adresse : 1 avenue Pierre Mendès-France 56 600 Lanester

Actionnaire principal : ESH Espacil Habitat

Nombre de logements en propriété : 0

Nombre de logements vendus (levées d'option location-accession) sur la période 2012-2016 : 37

Nombre de logements livrés en CCMI sur la période 2012-2016 : 70

Chiffre d'affaires 2016 : 4,175M€.

POINT FORT :

- Société identifiée pour assurer à l'avenir le portage de toute l'activité de promotion immobilière du groupe Espacil, recentrée sur l'accession sociale à la propriété.

POINT FAIBLE :

- Fonds propres ne permettant pas actuellement une augmentation importante de la production dans l'hypothèse où la coopérative reprendrait l'ensemble de l'activité accession du groupe Espacil.

IRRÉGULARITÉ :

- Détention de parts sociales du GIE Espacil Accession contraire aux dispositions de l'article R. 423-75-1 du CCH.

Précédent rapport de contrôle : rapport Miilos n° 2011-040 de décembre 2011

Contrôle effectué du 05/07/17 au 20/12/17

RAPPORT DE CONTRÔLE : novembre 2018

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2017-052

SCIC d'HLM SOCOBRET – 56

Synthèse	5
1. Préambule	7
2. Présentation générale de l'organisme	8
3. analyse générale de l'activité	10
3.1 la construction de maisons individuelles	10
3.2 la promotion immobilière	10
4. Tenue de la comptabilité et analyse financière	12
4.1 Tenue de la comptabilité	12
4.2 Analyse financière	13
4.2.1 Analyse de l'exploitation	13
4.2.2 Structure financière	15
4.3 Analyse prévisionnelle	15
5. Annexes	17
5.1 Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme	17
5.2 Organigramme du groupe d'appartenance	18
5.3 Sigles utilisés	19

SYNTHESE

La SCIC SOCOBRET est une société coopérative d'HLM adossée au groupe Espacil, constitué historiquement sous l'égide du CIL Inicial auquel Action Logement Immobilier s'est substitué le 31 décembre 2016. Le groupe Espacil comprend d'une part la SA d'HLM Espacil Habitat, la SCIC SOCOBRET et une seconde société coopérative, la SCP d'HLM Soclam, qui interviennent dans la sphère publique sociale ; il comporte d'autre part, les sociétés Espacil Résidences et Espacil Construction dédiées à des activités de promotion immobilière dans le champ concurrentiel et d'administration de biens pour cette dernière. Le GIE Espacil Accession mutualise par ailleurs, depuis le 1^{er} janvier 2017, l'ensemble des fonctions opérationnelles dédiées à la promotion immobilière des structures HLM et non HLM.

La SA d'HLM Espacil Habitat est l'actionnaire majoritaire de SOCOBRET, dont elle détient 84 % du capital.

SOCOBRET, qui présente des capacités financières limitées, exerce essentiellement deux types d'activités en prenant appui sur les moyens de son groupe d'appartenance : l'accession sociale dite « groupée » sous forme de prêt social location accession (PSLA) depuis 2014, et la construction de maisons individuelles.

Elle a ainsi livré, de 2012 à 2016, 70 maisons en contrat de construction de maisons individuelles (CCMI) dans le département d'Ille-et-Vilaine. Elle a par ailleurs porté trois opérations de location-accession représentant 37 logements au total, localisées en Ille-et-Vilaine et dans le Morbihan, dont les levées d'option sont quasiment toutes effectives à ce jour. Les prix de vente, d'environ 1830 €/m² de surface utile, respectent les plafonds réglementaires. Ils se situent en moyenne à 68 % des prix plafonds réglementaires et de l'ordre de 40 % en-dessous des prix de marché pour chacun des deux territoires. Les revenus des ménages locataires-accédants s'établissent en moyenne à 69 % du plafond réglementaire applicable. Les logements construits en promotion immobilière ou en contrat de construction de maisons individuelles offrent des conditions de prix avantageuses à une clientèle à faibles ressources.

SOCOBRET ne dispose pas de moyens en propre pour son fonctionnement, et s'appuie sur les ressources de son groupe d'appartenance. De 2013 à 2016, une convention de maîtrise d'ouvrage, de commercialisation et de gestion des opérations, a ainsi été conclue avec l'ESH Espacil Habitat, qui développe une activité de promotion immobilière bien supérieure en volume à celle de la coopérative. Les frais communs du siège et des agences sont également supportés par Espacil Habitat, qui en facture une quote-part à la SCIC sur la base de critères d'activité objectivés. Depuis le 1^{er} janvier 2017, elle bénéficie des moyens du GIE Espacil Accession, auquel la société a adhéré. Ce nouveau schéma d'organisation offre une meilleure lisibilité de fonctionnement intra-groupe ; les clés de répartition des charges n'appellent pas d'observations particulières. Il porte néanmoins atteinte au principe d'auxiliarité du GIE prévu à l'article L. 251-1 du Code du commerce.

Le conseil d'administration se réunit trois à quatre fois par an et fonctionne de manière satisfaisante. Le régime des conventions réglementées entre la SOCOBRET et les autres entités du groupe est respecté.

La société est directement concernée par les évolutions souhaitées par Action Logement, en faveur d'un recentrage de ses opérateurs sur le segment social. Ce dernier se traduit par le repositionnement de l'activité de promotion immobilière d'Espacil Construction et Espacil Résidences sur le seul champ de l'activité d'accession sociale à la propriété, pour lequel la SOCOBRET a vocation à devenir la structure porteuse, sur la base d'une production équivalant à celles précédemment portées par les deux sociétés et elle-même. À l'automne 2017, Espacil Construction et Espacil Résidences ne développent d'ores et déjà plus aucun nouveau

projet, dans une logique extinctive d'activité, et le transfert externe de l'activité d'administration de biens est envisagé.

Le recours au GIE apparaît donc comme un dispositif transitoire, le temps que les opérations de promotion immobilière en cours portées aillent jusqu'à leur terme. SOCOBRET sera donc à terme la structure qui regroupera le personnel et déploiera les opérations d'accession sociale à la propriété.

SOCOBRET est par ailleurs l'actionnaire majoritaire de la SCP d'HLM Soclam, dont elle détient 97 % des parts sociales. Cette dernière a cessé son activité depuis 2014. Une remontée de ses réserves vers la SOCOBRET a été opérée en juillet 2015, après autorisation délivrée par le préfet, à hauteur de 1,6 M€. A la suite de l'étude de divers schémas juridiques, incluant la possible cession de Soclam, le scénario d'une fusion entre SOCOBRET et Soclam était privilégié au moment du contrôle ; le choix d'une procédure de dissolution de la Soclam a finalement été opéré en 2018.

Le schéma d'ensemble ainsi proposé apparaît de nature à rationaliser l'organisation du groupe Espacil, appelé à ne plus comporter à terme que l'ESH Espacil Habitat et la SOCOBRET. Si le transfert des réserves de Soclam a permis de doter SOCOBRET de moyens financiers plus importants, les fonds propres disponibles actuels de la SOCOBRET, inférieurs à 5 M€ fin 2016, ne permettent pas toutefois de développer significativement la production, surtout dans l'hypothèse d'une augmentation de la production à hauteur des niveaux d'activité enregistrés précédemment par Espacil Résidence et Espacil Construction. Dans ces conditions, la faisabilité d'une augmentation de capital de la SOCOBRET devra être examinée pour permettre au plan financier la mise en œuvre effective du nouveau schéma d'organisation souhaité au sein du groupe. La société indique dans ses réponses écrites qu'une augmentation de capital de 15 M€ souscrite en totalité par Espacil Habitat a été validée en conseil d'administration de SOCOBRET du 19 juin 2018.

Le directeur général


Pascal MARTIN-GOUSSET

1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de la SCIC d'HLM SOCOBRET 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'État 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.

L'ANCOLS exerce le contrôle de la SCIC d'HLM SOCOBRET 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'État 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 de contrôle de la mission interministérielle d'inspection du logement social (Miilos) n°2011-040 de décembre 2011 relevait les conditions satisfaisantes dans lesquelles la société exerçait son activité, principalement située sur le territoire de Rennes Métropole. Il notait que la surface financière limitée de la société ne lui permettait pas d'envisager une augmentation significative de son activité. Il pointait enfin l'absence de sécurité juridique du dispositif de recours aux moyens du groupe Espacil pour son fonctionnement.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

La SCIC d'HLM SOCOBRET est une société coopérative d'HLM adossée au groupe Espacil, qui comprend également une seconde société coopérative d'HLM (SCP Soclam), la SA d'HLM Espacil Habitat, les sociétés Espacil résidences et Espacil construction dédiées à des activités de promotion immobilière dans le champ concurrentiel et d'administration de biens pour la dernière, ainsi que le GIE Espacil Accession (cf. annexe n°5.2).

La SCIC d'HLM SOCOBRET est l'actionnaire majoritaire de la SCP d'HLM Soclam, qui a cessé son activité depuis 2014. Après avoir étudié de nombreux schémas juridiques, les dirigeants s'orientaient vers le principe d'une fusion des deux sociétés au moment du contrôle. Dans leurs réponses écrites, les dirigeants de la Soclam ont fait savoir qu'une option de dissolution de leur société avait finalement été retenue, et serait effective à l'issue des opérations de liquidation constatées par son assemblée générale du 15 juin 2018. Le boni de liquidation sera entièrement dévolu à la SOCOBRET.

M. Philippe TATARD est président de la SCIC depuis le 30 mai 2017. M. Patrick DOUILLARD, nommé directeur général le 24 mars 2016, est devenu administrateur à compter du 30 mai 2017. M. Patrick DOUILLARD est en outre directeur du GIE Espacil Accession, qui mutualise, depuis le 1^{er} janvier 2017, l'ensemble des moyens du groupe Espacil dédiés à la promotion immobilière et à la construction de maisons en prestations de service. Il n'est pas rémunéré pour l'exercice de son mandat au sein de la SCIC.

Le capital de la société est variable et s'élève à 108 885 € au 30 mai 2017, par répartition de 7 259 actions de 15 € chacune. La SA d'HLM Espacil Habitat, membre du collège 4, est l'actionnaire majoritaire de la SCIC avec la détention de 83,8 % du capital. La répartition de la détention du capital et des droits de vote à l'assemblée générale de la société figure dans le tableau ci-après :

	parts sociales	%	% droits de vote
1- Collège des salariés	1	---	10%
2- Collège bénéficiant des activités de la coopérative	644	8,9%	10%
3- Collège des collectivités publiques	2	---	10%
4- Collège des organismes d'HLM	6084	83,8%	41%
5- Collège des partenaires et autres	528	7,3%	29%
total	7 259		

Le dernier rapport de révision coopérative date de 2008. La SCP a conclu une convention d'utilité sociale en février 2012. Le conseil d'administration se réunit trois à quatre fois par an et fonctionne de manière satisfaisante.

Dans le cadre du projet associé à la réforme d'Action Logement, qui vise à rendre lisible les activités développées en spécialisant les sociétés, la nouvelle organisation du groupe Espacil s'articule depuis le début de l'année 2017 autour de l'exercice de trois métiers :

- le locatif social développé par l'ESH Espacil Habitat ;
- la promotion immobilière et la construction de maisons en prestations de services assurée par le GIE Espacil Accession, qui mutualise les moyens opérationnels et de support pour les sociétés Espacil Habitat, Espacil Résidences, Espacil Construction et SOCOBRET ;
- l'administration de biens portée par Espacil Construction.

La SCIC ne dispose d'aucun moyen en propre pour son fonctionnement et s'appuie sur les ressources de son groupe d'appartenance :

- de 2013 à 2016, via une convention de maîtrise d'ouvrage, de commercialisation et de gestion des opérations, conclue avec l'ESH Espacil Habitat, qui développe une activité de promotion immobilière bien supérieure en volume à celle de la coopérative. ;
- depuis le 1^{er} janvier 2017, en bénéficiant des moyens du GIE Espacil Accession, auquel la société a adhéré.

Le GIE assure la mise en commun de personnel et les activités d'achats centralisés pour satisfaire les besoins de ses membres en respectant les règles de la commande publique définies dans l'ordonnance du 23 juillet 2015 et dans ses décrets d'application.

Les clés de répartition des charges du GIE entre ses membres, distinguées par grand domaine d'activité (maîtrise d'ouvrage, commercialisation, gestion comptable, fonctions support et frais immobiliers) sont cohérentes, représentatives de leur activité et de nature à garantir l'adéquation entre la nature des prestations fournies et les montants refacturés.

L'adhésion de la SCIC SOCOBRET au GIE Espacil Accession s'est effectuée avec un apport en capital, ce qui contrevient aux dispositions de l'article R. 423-75-1 du CCH, fixant limitativement la liste des entités dans lesquelles les sociétés privées d'HLM peuvent prendre des participations. En conséquence, seule l'adhésion à un GIE constitué sans capital est autorisée. La SCIC annonce l'inscription à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale du GIE (10/10/2018) de la modification des statuts relative à la suppression du capital et au remboursement à ses membres de leurs apports respectifs.

Les évolutions souhaitées d'Action Logement vers le recentrage de ses opérateurs sur le segment social ont conduit à réorienter à terme l'activité de promotion immobilière du groupe dans le seul champ de l'accession sociale à la propriété et à en faire assurer le portage par la SCIC SOCOBRET.

Cette option a été présentée en conseil d'administration du 16 mars 2017 comme réaliste, sur la base d'une étude montrant que la quasi-totalité des logements sous maîtrise foncière (soit plus de 2 200 logements pour l'ensemble des sociétés du groupe adhérentes au GIE) étaient susceptibles de relever de prix de vente compatibles avec les plafonds de l'accession sociale à la propriété.

Cette orientation rend caduque l'intérêt du fonctionnement en GIE, présenté comme un dispositif transitoire le temps que les opérations portées par Espacil Construction et Espacil Résidences en cours aillent jusqu'à leur terme. À l'automne 2017, ces sociétés ne développent d'ores et déjà plus aucun nouveau projet.

La SCIC SOCOBRET sera donc à terme la structure qui regroupera le personnel et déploiera les opérations d'accession sociale à la propriété.

Les frais communs du siège et des agences sont supportés par Espacil Habitat, qui en facture une quote-part à la SCIC sur la base de critères d'activité (cf. § 4.1). Le régime des conventions réglementées dans les relations entre la SCIC et les autres sociétés du groupe est bien respecté.

Les options d'organisation transitoires retenues présentent l'avantage de la lisibilité et constituent un progrès par rapport au fonctionnement très complexe du groupe, dénoncé dans le précédent rapport de contrôle. Elles portent néanmoins atteinte au principe d'auxiliarité du GIE posé par l'article L. 251-1 du Code du Commerce.

3. ANALYSE GENERALE DE L'ACTIVITE

3.1 LA CONSTRUCTION DE MAISONS INDIVIDUELLES

De 2012 à 2016, la société a livré 70 maisons en contrat de construction de maisons individuelles (CCMI) dans le département d'Ille-et-Vilaine. Le fichier de données de la société mentionne le revenu fiscal de référence des ménages, mais pas leur composition ; ce qui ne permet pas d'établir la correspondance avec les plafonds de ressources pour l'accession sociale. Néanmoins, compte tenu du niveau des revenus qui figurent dans le fichier de l'organisme, contrôlés sur quelques situations, la société s'adresse objectivement à une clientèle à ressources modestes.

Grâce à leur réseau, les conseillers commerciaux de la société ont la possibilité d'orienter les clients pour l'achat du terrain, s'ils n'en disposent pas. Les projets correspondent à une moyenne très homogène de 95 m² de surface habitable, pour un prix moyen légèrement supérieur 96 500 € TTC ; ce qui constitue un très bon rapport qualité / prix.

L'équipe dédiée à cette activité est resserrée, bien organisée, et, pour la partie technique, polyvalente en matière de conception, chiffrage et suivi de chantier.

Le contrat est conforme avec les textes en vigueur. La société organise des consultations périodiques par corps d'état pour retenir ses entreprises de travaux.

3.2 LA PROMOTION IMMOBILIERE

Le fonctionnement du GIE s'articule autour de trois agences territoriales (Lanester, Nantes et Rennes) en charge du développement, du montage et du suivi des opérations et une direction commerciale unique. Cette dernière option a permis de mieux organiser et d'homogénéiser l'activité commerciale, tout en limitant le recours à des mandats extérieurs.

Sur la période de contrôle, la société a porté trois opérations de location-accession, représentant 37 logements au total : deux en Ille-et-Vilaine à Betton et Chavagné (zone B1) et une dans le Morbihan à Lanester (zone B2). Les transferts de propriété (levées d'option) sont quasiment tous intervenus en 2015 et 2016.

Les prix de vente respectent les plafonds réglementaires et se situent en moyenne à 68 % des prix plafonds. Ils se situent autour de 1 830 €/m² de surface utile, soit de l'ordre de 40 % en-dessous des prix de marché pour chacun des deux territoires.¹

Les revenus des ménages locataires-accédants s'établissent en moyenne à 69 % du plafond réglementaire applicable.

La société propose un dispositif complet de sécurisation pour les accédants sociaux, avec les garanties de rachat du logement, de revente et de relogement en cas de difficultés économiques et sociales.

L'activité de promotion immobilière bénéficie de la certification NF logement qui fournit des garanties en matière d'organisation, de qualité des produits et de services aux clients.

¹ Données de l'observatoire Oreal Bretagne fournies par la société.

L'analyse des conditions de déroulement de l'opération « les jardins de Célia » à Betton n'appelle pas d'observations particulières, si ce n'est l'absence de traçabilité des modalités de désignation du maître d'œuvre, dont le contrat (signé en 2012) se situe sous le seuil des procédures formalisées en matière de mise en concurrence. Les pratiques en la matière sont désormais conformes (cf. 2.), avec l'application de règles définies dans le règlement intérieur du GIE.

4. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

4.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Comme indiqué précédemment, jusqu'en 2016 inclus, les ressources humaines et techniques nécessaires pour gérer et vendre la construction des programmes d'accession étaient mises à disposition par Espacil Habitat, en dehors de l'activité maisons individuelles qui disposait de ses propres moyens. Ces prestations étaient facturées en application de conventions.

Plus précisément, la SOCOBRET confiait à Espacil Habitat les missions de commercialisation, de maîtrise d'ouvrage et de gestion administrative et comptable relatives à ses opérations d'accession. La maîtrise d'ouvrage déléguée était rémunérée sur la base de 4 % du prix de vente HT des opérations, idem pour la commercialisation et 1 % pour celle de gestion administrative et comptable. Cela représente en 2016 un total de 36 k€.

Le GIE, assurant désormais l'activité d'accession pour le groupe, répartit les charges entre ses 4 membres dont la SOCOBRET, au moyen de 5 clés mentionnées dans le règlement intérieur, dont une clé commerciale à partir du nombre de réservations enregistrées par chaque membre. Les charges réparties sont essentiellement les salaires des commerciaux et les dépenses de communication non attribuables à un programme déterminé. La clé relative à la maîtrise d'ouvrage tient compte des réservations, ordres de service et livraisons. Les trois dernières clés concernent la gestion comptable, la direction générale/fonctions support et les locaux. Un appel de fonds trimestriel est réalisé. Ces clés permettent une affectation réaliste et objectivée des dépenses respectives de chaque membre. Pour l'exercice 2017, le budget global de 5,160 M€ pour le groupe prévoit une refacturation à la SOCOBRET d'un montant de 375 k€ dont 145 k€ pour les maisons individuelles, 90 k€ pour la maîtrise d'ouvrage et direction de la société et 75 k€ pour la commercialisation des opérations d'accession.

Par contre, le GIE ne supporte pas les charges de personnel informatique et les frais communs généraux (siège, reprographie, gestion des locaux et fournitures). Elles sont affectées à Espacil Habitat qui les répartit entre les sociétés du groupe.

Le service comptabilité du GIE comprend 8 salariés qui exercent leurs fonctions concernant l'accession au profit de l'ensemble des sociétés du groupe. Sa responsable depuis 2017 est plus spécialement chargée de l'arrêté des comptes, des relations avec les banques et participe aux conseils d'administration (CA). 6 comptables sont répartis selon des secteurs géographiques. Une salariée est enfin en charge de la gestion locative des PSLA. En dehors de ce service, un contrôleur de gestion réalise un tableau de bord mensuel, prépare les CA et rapports de gestion, met en place la gestion électronique des documents (GED).

Une consultation (demande de devis) a été réalisée en vue de la nomination d'un commissaire aux comptes auprès de trois cabinets pour les six exercices 2017 à 2022 en conformité avec les procédures de mise en concurrence adoptées par le conseil d'administration. Suite à la loi n°2016-1691 du 9 décembre 2016, la désignation d'un commissaire aux comptes suppléant n'est requise que si le commissaire aux comptes titulaire désigné est une personne physique ou une société unipersonnelle, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Les comptes de la coopérative ont été certifiés sans réserve sur la période contrôlée.

Les administrateurs de la SOCOBRET percevaient une indemnisation forfaitaire de 68,61 € pour leur participation aux réunions du conseil d'administration, du bureau et des commissions de la société. Une délibération du CA en date du 16 mars 2017 a porté le remboursement des frais de déplacement de ses membres à 75,25 € par jour. Toutefois, ils ont pu bénéficier d'un repas offert par la SOCOBRET lors de réunions

du conseil d'administration. Il est rappelé que cette indemnisation couvre les frais de restauration et que ce de fait le règlement ne peut en être laissé à la charge de la société.

Le contrôle des autres factures des exercices 2015 et 2016 n'appelle pas de remarques particulières.

4.2 ANALYSE FINANCIERE

4.2.1 Analyse de l'exploitation

La coopérative exerce essentiellement deux activités : l'accession sociale dite « groupée » en PSLA depuis 2014 et la construction de maisons individuelles. L'activité, prêts pour les accédants, était marginale. Elle est désormais terminée, les derniers remboursements ont eu lieu au début de l'année 2017.

L'évolution du chiffre d'affaires entre 2012 et 2016 est la suivante :

En €	2012	2013	2014	2015	2016
Chiffre d'affaires	1 455	1 961	1 180	3 979	4 175
Dont levées options PSLA	-	-	-	2 477	3 142
Dont loyers PSLA		-	-	145	101
Dont maisons livrées	1 452	1 958	1 174	1 353	926

Jusqu'en 2014 inclus, le chiffre d'affaires était directement lié au nombre de maisons livrées.

En 2016 il atteint 4,175 M€ dont 4,169 M€ pour l'activité construction et sur ce dernier chiffre plus de 75 % correspond aux ventes de logements PSLA. Les levées d'option (22 contre 15 en 2015) permettent l'augmentation du chiffre d'affaires sur cet exercice, malgré une diminution des maisons livrées : 9 pour 13. Cette activité a en effet connu une instabilité avec un seul commercial pendant une partie de l'année.

Les marges des contrats CCMI sont constatées au moment de la livraison des logements par la différence entre le prix de vente et le prix de revient. En ce qui concerne les PSLA, la marge est calculée au moment de la levée d'option d'où un délai important entre la réservation du logement et la constatation de cette marge dans les comptes de la coopérative.

En €/%	2012	2013	2014	2015	2016
Marge brute par logement PSLA	-	-	-	37 400	30 700
Taux de marge PSLA	-	-	-	22,63	21,52
Marge brute par contrat CMI	13 490	12 909	13 640	13 532	14 807
Taux de marge CCMI	14,86	13,84	13,94	13	14,48

Le taux de marge par logement est élevé pour les PSLA d'où son impact sur les résultats courants de la SOCOBRET. En particulier les opérations sur Rennes Métropole se caractérisent par une maîtrise des coûts de construction et par une aide au foncier. L'analyse doit cependant tenir compte du faible volume d'opérations, 2 en 2015 et une supplémentaire en 2016 à Lanester.

Depuis 2017, tous les contrats CMI du groupe sont réalisés par la SOCOBRET. Auparavant ils étaient également portés par Espacil Résidences sans plafonds de ressources.

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Marge sur accession	218	271	164	826	876
Marge sur prêts	0	0	0	1	1
Marge sur locatif	0	0	5	3	1
Productions diverses	2	2	6	4	5
Marge brute totale	218	273	175	834	884
Consommation de tiers	-244	-155	-240	-440	-164
Valeur ajoutée	-26	119	-65	395	720
Frais de personnel	-14	-240	-147	-108	-223
Excédent Brut d'Exploitation	-40	-121	-212	286	497
Solde provisions d'exploitation	36	63	11	16	8
Résultat d'exploitation	-3	-58	-201	303	505
Résultat net sur opérations faites en commun	0	0	0	0	0
Résultat financier	53	39	12	30	52
Résultat courant	50	-20	-189	333	557
Résultat exceptionnel	-41	-9	0	1 610	-8
Résultat de l'exercice	8	-29	-189	1 942	548
+dotation aux amortissements et aux provisions	203	130	118	97	93
-reprises sur amortissements et provisions	-214	-183	-143	-118	-97
Autofinancement net	6	-82	-215	1 922	544
Pour information en % du chiffre d'affaires	0,4	-4,2	-18	47,9	12,9

Les faibles marges sur accession en 2014 sont la conséquence du nombre limité de maisons individuelles livrées, en l'espèce 12, et c'est le principal facteur du résultat négatif pour cet exercice.

Les consommations de tiers correspondent aux services extérieurs et comprennent principalement la publicité, les honoraires de maîtrise d'ouvrage, commercialisation et gestion des opérations pour le PSLA. Pour l'activité CCMI, ils incluent la facturation par Espacil Habitat du personnel mis à disposition au titre de la direction du service et de la comptabilité pour un montant de 14 k€. Leur diminution en 2016 tient à celle de l'activité PSLA qui voit certes 22 levées d'options mais une seule livraison. Ces pourquoi les honoraires commerciaux, de montage et de conduite des opérations groupées versés à Espacil Habitat passent de 337 k€ en 2015 à 36 k€ en 2016.

Les frais de personnel augmentent fortement avec l'affectation au 1^{er} janvier 2013 des salariés chargés des maisons individuelles.

L'importance du résultat exceptionnel en 2015 est la conséquence directe du transfert des réserves de la Soclam pour un montant de 1,608 M€. Suite au conseil d'administration du 13 mai 2015, une demande d'autorisation de transfert de ces réserves a été adressée au préfet le 19 mai 2015. Ce dernier a rendu un avis favorable le 10 juin 2015 et la remontée des réserves a été effectuée le mois suivant. Ce transfert a été comptabilisé en produits exceptionnels selon les recommandations de la fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM.

4.2.2 Structure financière

Le bilan fonctionnel ci-dessous fait apparaître le fonds de roulement constaté à la fin de chaque exercice.

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Capitaux propres	2 471	2 443	2 254	4 196	4 745
Provisions pour risques et charges	203	143	118	86	84
Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	3	3	3	3	3
Dettes financières	0	0	0	9	5
Actif immobilisé brut	-161	-161	-161	-161	-161
Fonds de Roulement Net Global	2 516	2 428	2 214	4 133	4 676
Stocks accession	619	1 181	3 644	3 214	1 204
Autres actifs d'exploitation	2 524	1 339	1 914	1 327	1 881
Provisions d'actif circulant	-20	-26	-26	-38	-35
Dettes d'exploitation	-3 376	-2 021	-4 596	-5 963	-3 434
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	-254	474	1 237	-1 459	-384
Créances diverses (+)	272	220	199	150	151
Dettes diverses (-)	-343	-315	-335	-361	-289
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-71	-95	-135	-211	-138
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	-325	378	1 101	-1 670	-522
Trésorerie nette	2 841	2 050	1 112	5 803	5 199

Il progresse essentiellement en fonction du résultat de chaque exercice.

Les provisions représentent la couverture des situations nettes déficitaires de 3 SCCC et de leurs clients douteux soit 84 k€ en 2016.

L'actif immobilisé est en majorité composé des titres de la Soclam à hauteur de 128 k€.

Le stock accession est en forte baisse (-2 M€) en 2016. Il s'agit des produits finis et comprend seulement 3 logements achevés dont l'option n'était pas levée. Par contre l'exercice 2014 se caractérise par le chantier en début d'année pour 3 opérations en PSLA (Chavagne, Betton et Lanester). L'année précédente avait vu l'acquisition de terrains pour ces opérations à hauteur de 595 k€.

Les dettes d'exploitation comprennent les produits constatés d'avance pour 1,7 M€ en 2016 soit le prix de vente de 17 maisons signées et non livrées. Elles incluent également les emprunts liés aux opérations PSLA dont le montant net s'élevait à 963 k€ la même année dont 545 k€ pour l'opération Les Amandiers.

À la fin de la période contrôlée, la trésorerie s'élève à 5,2 M€ dont 270 k€ de valeurs mobilières de placement et 4,93 M€ de disponibilités, en majorité placées sur livret A. Elle augmente de 4,6 M€ en 2015 en lien avec le transfert des réserves de la Soclam et la mise en place de financements pour le PSLA. La faible activité en 2016 dans ce domaine (absence de démarrage de travaux) a permis à la trésorerie de se maintenir à ce niveau.

4.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

Outre le budget de l'année suivante, de nouveaux outils prévisionnels ont été mis en place fin 2016, notamment en matière de maîtrise foncière et de livraisons en vue d'anticiper l'activité à N+3. En 2017, le résultat ne devrait être produit que par les marges sur les livraisons des maisons individuelles avec un chiffre d'affaire en forte

diminution. Par contre deux opérations de 20 logements PSLA ont été lancées et seront livrables en 2018 et 2019.

Les fonds propres de la SOCOBRET, inférieurs à 5 M€, ne permettent pas de développer significativement la production, surtout dans l'hypothèse où cette coopérative deviendrait l'unique opérateur pour l'accession sociale du groupe Espacil. Dans ces conditions, la faisabilité d'une augmentation de capital de la SOCOBRET par les fonds propres disponibles d'Espacil Résidences et Espacil Construction, à l'échéance de leurs dernières opérations en cours, soit directement soit par l'intermédiaire d'Espacil Habitat son principal actionnaire, devra être examinée pour permettre au plan financier la mise en œuvre effective du nouveau schéma d'organisation souhaité.

Lors de la réponse au rapport provisoire, la société a transmis des informations complémentaires. La SOCOBRET devient l'unique structure de portage de l'activité d'accession de l'ancien groupe Espacil. Une augmentation de capital de 15 M€ souscrite en intégralité par Espacil Habitat a été validée par l'assemblée générale du 19 juin 2018.

5. ANNEXES

5.1 INFORMATIONS GENERALES, CAPITAL ET REPARTITION DE L'ACTIONNARIAT DE L'ORGANISME

SIÈGE SOCIAL :	
Adresse du siège : 1 avenue Pierre Mendès-France 56 600 Lanester	Téléphone : 02 97 76 97 72

PRESIDENT : M. Philippe TATARD

DIRECTEUR GENERAL : M. Patrick DOUILLARD

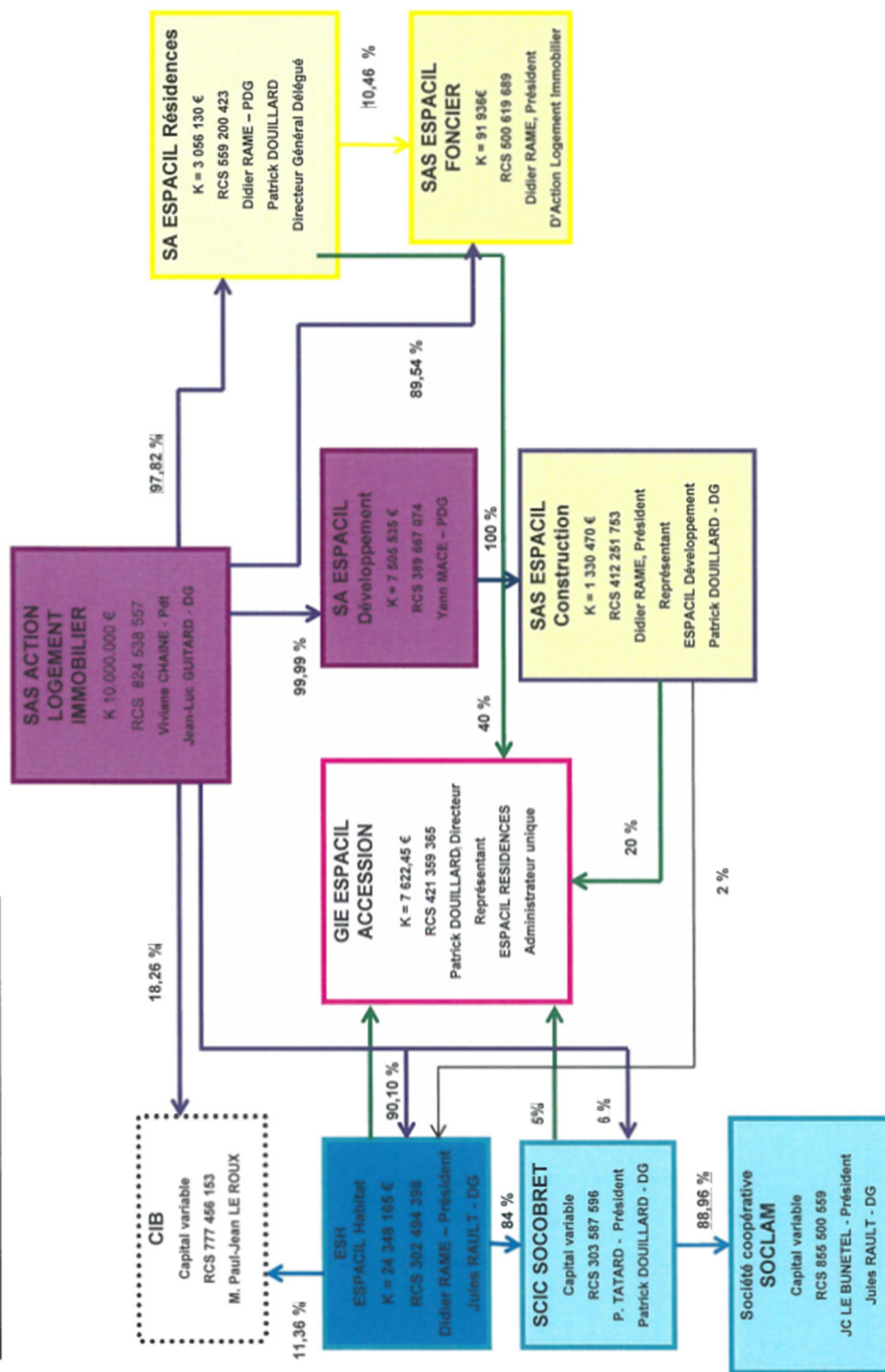
CONSEIL D'ADMINISTRATION au 01/07/2017			
	Membres	Désignés par :	Professions
Président	M. TATARD		
Vice-président	M. RAME		
	M. LEBUNETEL		
	M. RAULT		
	M. PLUCHE		
	M. DOUILLARD		
	M. BELLE	SA Espacil Habitat	
	M. RATERO	Action Logement Immobilier	
	M. DESBOIS		

ACTIONNARIAT		Collège	Actionnaires les plus importants (% des actions)
	Capital social au 30/05/17 :	108 885 €	4
	Nombre d'actions :	7 259	2
	Nombre d'actionnaires :	706	5
			83,8 % (Espacil Habitat : 83,8 %)
			8,9 %
			7,2 %

EFFECTIFS DU PERSONNEL au : 01/01/2017	Cadres : 0	Total administratif et technique : 10 % ETP
	Maîtrise : 0	
	Employés : 0,1	
	Gardiens : 0	Effectif total : 0
	Employés d'immeuble : 0	
	Ouvriers régie : 0	

5.2 ORGANIGRAMME DU GROUPE D'APPARTENANCE

ORGANIGRAMME JURIDIQUE AU 30.5.17



5.3 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 Énergétique	SDAPL	Section Départementale des Aides Publiques au Logement
DTA	Dossier Technique d'Amiante	SEM	Société anonyme d'Économie Mixte
EHPAD	Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes	SIEG	Service d'Intérêt Économique 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		

