

SCIC DOMIA

Clermont-Ferrand (63)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2019

N° 2019-065

RAPPORT DE CONTRÔLE 2019
N° 2019-065
SCIC DOMIA

Clermont-Ferrand (63)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2019-065 SCIC DOMIA – (63)

Fiche récapitulative

N° SIREN	493548648
Raison sociale	Société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'HLM DOMIA
Président	Jacques Prival
Directrice générale	Marielle Champenier
Adresse	14 rue Buffon 63019 Clermont-Ferrand cedex
Actionnaire principal	Office public de l'habitat Logidôme

POINTS FORTS :

- ▶ Société HLM adossée à un organisme de logement social qui lui procure à la fois des prestations à effectuer et une assistance de gestion générale ;
- ▶ Rôle social avéré aux niveaux des prix de vente et des proportions d'acquéreurs disposant de ressources inférieures aux plafonds du PAS et du PLS accession ;
- ▶ Structure financière relativement saine.

POINTS FAIBLES :

- ▶ Erreurs ou incohérences dans les différentes sources d'information ;
- ▶ Faible niveau d'activité actuel qui ne permet pas de dégager un équilibre d'exploitation ;
- ▶ Anomalies d'ordre fiscal et comptable et multiples erreurs dans la tenue des états réglementaires Harmonia ;
- ▶ Exploitation déséquilibrée (*EBE négatif depuis 2016*) et CAF insuffisante pour couvrir le remboursement en capital de la dette ;
- ▶ Absence de comptabilité analytique par activité.

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Statuts de la société à revoir ;
- ▶ Absence de mention relative à l'article R. 433-34 du CCH dans les contrats de vente à investisseurs.

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

Précédent rapport de contrôle : n° 2012-136 de décembre 2013

Contrôle effectué du 4 novembre 2019 au 22 Avril 2020

RAPPORT DE CONTRÔLE: octobre 2020

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2019-065

SCIC DOMIA – 63

Synthèse	6
1. Préambule	9
2. Présentation générale de l'organisme	10
2.1 Contexte socio-économique	10
2.2 Gouvernance	11
2.2.1 Statuts	11
2.2.2 Capital social	12
2.2.3 Conseil d'administration	12
2.2.4 Présidence et direction générale	12
2.3 Organisation et management	13
2.3.1 Effectifs	13
2.3.2 Qualité des données	13
2.3.3 Relations entre la société DOMIA et l'office LOGIDÔME	14
2.3.4 Politique d'achat	15
2.3.5 Convention d'utilité sociale	15
2.4 Conclusion de la présentation générale	15
3. Production	15
3.1 Stratégie de développement	15
3.2 Capacité de la société à construire des logements	16
3.2.1 Prospection foncière et faisabilité	16
3.2.2 Commercialisation et suivi	17
3.3 Accession sociale à la propriété	17
3.3.1 Volume d'activité	17
3.3.2 Conditions de vente	18
3.3.3 Sécurisation du parcours résidentiel	22
3.4 Activité de syndic	22
3.5 Conclusion	23
4. Tenue de la comptabilité et analyse financière	24
4.1 Tenue de la comptabilité et fiabilité de l'information	24
4.2 Analyse financière	26

4.2.1	Formation des produits d'activité.....	27
4.2.2	Excédent brut d'exploitation	28
4.2.3	Efficience de la gestion	28
4.4	Situation bilancielle	34
4.4.1	Analyse de la dette	34
4.4.2	Bilan fonctionnel.....	35
4.5	Analyse prévisionnelle.....	37
4.6	Conclusion	38
5.	Annexes.....	40
5.1	Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme	40
5.2	Organigramme général de la société.....	41
5.3	Sigles utilisés.....	42

SYNTHESE

La société coopérative d'intérêt collectif DOMIA est une filiale de l'office public de l'habitat Logidôme. Dans le cadre de la fusion absorption de ce dernier par la SEAu en application des dispositions de la loi ÉLAN, qui est effective au 1^{er} janvier 2020, elle est devenue filiale de la nouvelle SEMLogement (SEML) constituée.

Au moment du contrôle en 2019, son principal associé est l'office Logidôme, qui détient plus de 83 % du capital, suivi par deux établissements bancaires, la Caisse d'Épargne et de prévoyance d'Auvergne et du Limousin (10,88 %) et le Crédit Coopératif (4,18 %). La SCIC assure trois activités principales : la production de logements en accession sociale, la vente HLM pour le compte de l'office et le syndic des copropriétés issues de cette dernière. Elle intervient sur un territoire au marché de l'immobilier relativement tendu.

Ses instances de gouvernance jouent correctement leur rôle. Son fonctionnement et son organisation reposent sur plusieurs conventions de prestations de services avec l'office, pour un ensemble de missions d'assistance administrative, de gestion du personnel, de maintenance informatique, de traitement de la comptabilité, de support juridique et contentieux notamment. La mise en place d'un contrôle de gestion est toutefois vivement conseillée pour remédier aux erreurs et incohérences relevées dans les données fournies à l'équipe de contrôle en fonction des différentes sources. La société précise en réponse que des initiatives ont été mises en œuvre courant 2019 et en 2020, notamment la définition de nouveaux indicateurs de suivi de la programmation « accession sociale » et l'amélioration des indicateurs de « ventes HLM ».

Entre 2014 et 2018, le volume d'activité de la SCIC DOMIA représente une moyenne annuelle de 22 logements réservés, soit un nombre sensiblement inférieur au point d'équilibre de 30 logements vendus déterminé par la société. Elle développe son activité de production de logements exclusivement en maîtrise d'ouvrage directe en étroite collaboration avec la direction du développement patrimonial de Logidôme pour la recherche de foncier et dans le cadre d'opérations mixtes.

La coopérative a bien respecté son objet social aux niveaux de ses prix de vente et des proportions d'accédants disposant de ressources inférieures aux plafonds du PAS (79%) et du PLS accession (85 %). Les ventes au bénéfice d'investisseurs, qui sont au nombre de 10, ne relèvent pas du service d'intérêt général et sont soumises à l'impôt sur les sociétés. La société prévoit de faire apparaître dans les futurs contrats de vente correspondants l'engagement du réservataire relatif à la location de son bien dans le cadre du dispositif de la « loi Pinel » en application de l'article R. 443-34 du CCH.

La quote-part de la capacité d'autofinancement brute imputable directement aux opérations de promotion immobilière ressort à 832 k€ sur 5 ans, soit 166 k€ en moyenne par an et 4,2 % du chiffre d'affaires, ce qui est très modéré.

En outre, la coopérative assure le syndic de copropriétés issues de la vente de logements sociaux qu'elle réalise pour le compte de Logidôme. A ce titre, fin 2018, elle gère un portefeuille de 14 copropriétés qui comptent 623 lots principaux.

Plusieurs anomalies ont été relevées sur les comptes de la société au cours de la période 2014 – 2018. Celles-ci portent en particulier sur des aspects fiscaux, l'organisme ayant subi un contrôle en matière d'impôt sur les sociétés d'une part et de TVA d'autre part. L'administration fiscale a alors procédé à des rectifications d'un montant supérieur à 300 k€ en 2018, soit près de 7 % du chiffre d'affaires de la société. Elles portent également sur des aspects comptables, relatifs à la comptabilisation des coûts internes de maîtrise d'ouvrage accession, mais plus généralement sur un problème de cohérence entre balances des comptes et documents de synthèse.

Par ailleurs, de multiples erreurs ont été relevées au sein des états réglementaires Harmonia, concernant le suivi des affectations d'emprunts, et plus encore les mouvements de stocks qui retracent pourtant les flux relatifs à l'activité principale de DOMIA. L'attention de la société est appelée sur le strict respect de la réglementation comptable et fiscale applicable à son domaine d'intervention. Elle doit impérativement veiller à fournir avec fiabilité l'ensemble des informations demandées dans les états réglementaires, en vue de produire une information financière satisfaisante et complète, nécessaire tant aux autorités de tutelle qu'à ses organes d'administration.

Le chiffre d'affaires de la société ressort fin 2018 à 4,4 M€, constitués à plus de 93 % par le produit des ventes. Au cours de la période sous revue, la légère baisse du produit des activités s'est accompagnée d'une forte hausse des coûts de gestion, de sorte que l'excédent brut d'exploitation (*EBE de - 137 k€ en 2018, soit - 3,1 % du chiffre d'affaires*), s'est fortement dégradé entre 2014 et 2018, pour devenir négatif dès l'année 2016. Pour autant, les coûts de gestion semblent bien maîtrisés, même si leur croissance très significative en 2018 résulte de l'effet de la forte augmentation des frais de personnel inhérente à la diversification des activités menées par la société.

Sa performance d'exploitation mesurée par la capacité d'autofinancement (*CAF de - 472 k€ en 2018, soit - 10,7 % du chiffre d'affaires*) ne lui permet pas de couvrir le remboursement en capital de sa dette. Certes, comme pour 2016, le montant fortement négatif de la CAF résulte d'un EBE lui-même négatif, mais aussi pour une large part, de charges fiscales. Ce faible niveau de rentabilité, combiné avec la conservation jusqu'à mi 2018 de l'emprunt relatif au financement de l'opération locative pourtant vendue en 2016, conduit à un autofinancement net HLM négatif tout au long de la période étudiée.

Sur la base de ces constats, la société gagnerait à mettre en place une comptabilité analytique permettant de valoriser la répartition des coûts entre les différentes activités menées, et de connaître le point d'équilibre de chacune d'entre elles. Ce besoin apparaît prégnant au regard du faible niveau de rentabilité de la société et de l'hétérogénéité des activités annexes. Pour ces dernières, l'évolution à moyen terme, tant en nature qu'en volume, est de nature à modifier substantiellement les équilibres financiers de la société. Pour l'accession à la propriété, une juste appréciation du niveau de rentabilité de cette activité supposerait d'intégrer tous les coûts indirects non ventilés, plus particulièrement les fonctions supports, tant pour les coûts salariaux que pour les frais généraux.

La société s'oriente vers une montée en régime progressive de son activité, dans le contexte d'une stratégie de diversification, tenant compte à la fois de l'évolution des prestations que va lui confier l'office (*désormais intégré dans la nouvelle SEML*), ainsi que des synergies générées par le groupement avec l'ancienne société d'économie mixte (*la SEAu*). Au cours de ces quatre dernières années, que l'on peut qualifier de période de transition, l'insuffisance cumulée de CAF a été totalement couverte par l'effet des cessions patrimoniales, malgré les remboursements en capital qu'elles ont générés. Le fonds de roulement de l'organisme s'est donc légèrement amélioré, mais pas suffisamment cependant pour couvrir la forte hausse du besoin en fonds de roulement, de sorte qu'au final, la trésorerie s'est réduite : en effet le cycle d'exploitation mobilise des ressources depuis 2015, principalement en raison de l'activité stockée. Pour autant, le niveau de la trésorerie de la société semble suffisant au regard de son niveau d'activité (*291 jours de charges courantes hors dotations en moyenne annuelle sur la période*).

Pour l'heure, la structure financière apparaît relativement saine, avec notamment un fonds de roulement net global de plus de 3,3 M€ fin 2018, représentant 333 jours de charges courantes en moyenne annuelle sur la période. Ce constat est conforté par le fait que les fonds disponibles sont abondés, fin 2018, d'un excédent provisoire de financement des opérations de promotion immobilière.

Sur la période 2019 – 2029, l'amplification des changements de stratégie évoqués plus haut devrait se traduire par une capacité d'autofinancement courante cumulée de plus de 180 k€ sur la période. Même si ce niveau de rentabilité apparaît faible (*0,3 % seulement du chiffre d'affaires prévisionnel en moyenne*), notamment en raison de déficits annuels persistant jusqu'en 2020 inclus, ils devraient suffire à renforcer les fonds propres de la société qui seraient ainsi portés à près de 3,5 M€ à l'échéance 2029.

En dépit de la faiblesse des résultats constatés ou à venir jusqu'en 2020, la montée en régime progressive du niveau d'activité de la société devrait lui permettre de conserver ses capacités financières, tout en se dotant des moyens humains nécessaires à son développement.

Le Directeur Général par intérim,



Akim TAÏROU

1. PREAMBULE

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

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

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

et qui sont éventuellement relevés dans le présent rapport de contrôle sont passibles de sanctions. Le cas échéant, les sanctions sont prises par le ministre chargé du logement, sur proposition du conseil d'administration de l'ANCOLS, après examen du rapport par son comité 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.

Le précédent contrôle de la Mission interministérielle d'inspection du logement social (*rapport MILOS n°2012- 136 de décembre 2013*) a été présenté au conseil d'administration (CA) le 19 septembre 2014. Il soulignait la non-conformité à la réglementation des modalités de sous-traitance à l'office Logidôme, l'absence de mise en œuvre des procédures de révision coopérative et de consultation pour le choix du commissaire aux comptes. Le caractère social des acquéreurs de la coopérative était avéré, ses coûts de gestion maîtrisés et sa situation financière jugée saine.

Le dernier rapport de révision coopérative produit par l'A.RE.COOP¹ début 2015, dresse un certain nombre de critiques et de propositions assorties de pistes d'amélioration destinées à être mises à profit par la société.

Le présent contrôle est exercé concomitamment avec celui de de l'office public de l'habitat Clermont Auvergne Métropole dont le nom commercial est Logidôme (*rapport n° 2019-070*).

¹ Association pour la révision, l'assistance et la garantie des sociétés coopératives des organismes d'HLM et d'habitat social.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

Créée en 2006 à l'initiative de l'OPH Logidôme, dont elle est la filiale, la coopérative DOMIA développe des programmes en accession sociale sur l'agglomération clermontoise, uniquement en VEFA² et majoritairement en secteur ANRU. Elle assure aussi une mission de syndic des copropriétés issues de la vente HLM qu'elle exerce pour le compte de Logidôme. La société s'occupe également de la mise en location de locaux d'activité pour le compte de l'office. La gouvernance de Logidôme a mis en œuvre une réflexion dès 2019 aux côtés de la société d'équipement de l'Auvergne (*société anonyme d'économie mixte SEAu*) pour répondre aux obligations de regroupement instaurées par la loi sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi ÉLAN. Cette réflexion a conduit à l'absorption de Logidôme par la SEAu à compter du 1^{er} janvier 2020 après l'obtention de l'agrément ministériel requis en date du 12 décembre 2019. Dans ce cadre, Logidôme principal associé de la société coopérative DOMIA, a transféré l'intégralité des parts qu'il détenait à cette structure nouvellement constituée (*SEML*), la coopérative devenant ainsi filiale de la nouvelle SEMLogement constituée après fusion.

Comme indiqué dans le préambule des statuts de la société en vigueur au moment du présent contrôle (cf. § 2.2.1) « *La finalité du projet coopératif porté par la SCIC DOMIA est de proposer des logements en accession de qualité, à prix maîtrisé et inférieur aux prix du marché. Par là même, DOMIA entend permettre ainsi à de nombreuses familles aux revenus modestes d'accéder à la propriété* ».

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

En 2016, la métropole Clermont Auvergne Métropole (CAM) regroupe 288 435 habitants selon l'INSEE et 44 % de la population du département du Puy de Dôme. La commune de Clermont-Ferrand concentre à elle seule la moitié de la population métropolitaine (49,5 %) et 22 % des habitants du département.

La croissance démographique de la métropole de 0,5 % entre 2011 et 2016 s'inscrit en-deçà de celle observée dans la région Auvergne Rhône-Alpes (0,7 %), mais s'avère néanmoins supérieure à celle de Clermont-Ferrand (0,2 %) affectée par le phénomène de périurbanisation, les ménages s'installant de préférence sur les secteurs périphériques au détriment de la ville-centre.

Dans la métropole, les taux de chômage (13,9 %) et de pauvreté (14,6 %) sont supérieurs aux chiffres départementaux (*respectivement de 12,1 % et de 12,9 %*). En particulier, la commune de Clermont-Ferrand présente un taux de chômage (17,8 %) et de pauvreté³ (22,0 %) très élevés.

² Vente en l'état futur d'achèvement.

³ Le niveau de vie des ménages est inférieur à 60 % du niveau de vie médian (*définition INSEE*)

Données socio-économiques

Chiffres sociodémographiques en 2016	France métropolitaine	Région Auvergne Rhône-Alpes	Département du Puy de Dôme	Clermont Auvergne Métropole	Commune de Clermont-Ferrand
Population	66 361 587	7 916 889	650 700	288 435	142 686
Variation annuelle moyenne 2011-2016	0,4 %	0,7 %	0,5 %	0,5 %	0,2 %
Taux de chômage des 15-64 ans	14,1 %	12,1 %	12,1 %	13,9 %	17,8 %
Taux de pauvreté	NR	12,7 %	12,9 %	14,6 %	22,0 %

Source : INSEE - *Institut national de la statistique et des études économiques*

Près de 47 % des ménages sont propriétaires de leur logement dans la métropole et seulement 32 % dans la ville de Clermont-Ferrand.

Sur les 21 communes de la métropole, la majorité est classée en zone B2 pour la tension du marché du logement, ce qui correspond à une légère tension⁴. Clermont-Ferrand et Chamalières sont classées en zone B1, plus tendues. Seulement 2 communes sont classées en zone C.

En décembre 2019, les prix de l'immobilier à Clermont-Ferrand se situent entre 1 340 € et 3 100 € (*prix moyen de 2 100 €*) pour un appartement, entre 1 390 € et 3 020 € pour une maison (*prix moyen 2 130 €*)⁵. Dans l'agglomération clermontoise, la ville la plus chère demeure Chamalières avec un prix au m² pouvant atteindre 3 440 € pour un appartement (*prix moyen de 2 450 €*) et 4 520 € pour une maison (*prix moyen de 3 250 €*).

Le marché du logement est donc globalement relativement tendu dans la métropole.

2.2 GOUVERNANCE

2.2.1 Statuts

Les statuts de la société, dont la dernière version date de mai 2016, ont fait l'objet d'une analyse précise du rapport A.RE.COOP conduit fin 2014. La société a ensuite procédé à plusieurs corrections, mais toutes n'ont pas été effectuées :

- Clause-type 3 (*article 3 des statuts*) point 2° : La dernière phrase : « *Toute opération réalisée [...] aux articles R. 422-9-2 à R. 422-9-5 du code de la construction et de l'habitation* » n'existe pas dans le texte réglementaire et ne devrait donc pas apparaître ;
- Clause-type 10 (*article 27 des statuts*) : Il faut compléter l'article par « *Le collège des salariés ne peut détenir plus de 15 % des droits de vote* » ;
- L'article 31 des statuts « *Assemblée générale ordinaire* » renvoie à l'article 28 au lieu de l'article 27 ;
- L'article 32 renvoie à la « *clause 28 des statuts* » : en l'occurrence, il s'agit de l'article 27.

⁴ 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.

⁵ Source Efficity.com.

La société a procédé à une actualisation de ses statuts en incluant le projet coopératif exigé par le décret n° 2015-1381 du 29 octobre 2015 et qui figure dans le préambule.

En réponse aux observations provisoires, la société prévoit d'effectuer un toilettage de ses statuts et les fera valider lors de la prochaine assemblée générale extraordinaire qui doit se tenir d'ici septembre 2020.

2.2.2 Capital social

Le capital social de la SCIC DOMIA s'élève fin 2018 à 1 195 140 €, il est composé de 59 757 parts sociales de 20 € chacune.

La gouvernance de la société est organisée en six collèges. Le principal associé de la coopérative est l'office Logidôme avec plus de 83 % du capital, suivi par deux établissements bancaires, la Caisse d'Épargne et de prévoyance d'Auvergne et du Limousin (10,88 %) et le Crédit Coopératif (4,18 %). La ville de Clermont-Ferrand détient 1,26 % du capital. Outre ces quatre principaux actionnaires, le capital est détenu par 7 associés. La coopérative ne verse pas de dividendes à ses sociétaires.

Fin 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 statutaires de voix aux AG
Salariés	1	1	20	< 0,01%	10 %
Utilisateurs	3	3	60	< 0,01%	11 %
Collectivités publiques et leurs groupements	1	750	15 000	1,26 %	20 %
Organismes de logements sociaux	1	50 000	1 000 000	83,67 %	39 %
Établissements financiers	2	9 000	180 000	15,06 %	10 %
Partenaires divers	3	3	60	< 0,01	10 %
Total	11	59 757	1 195 140	100 %	100 %

Sources : **SCIC DOMIA**

2.2.3 Conseil d'administration

Les statuts de la coopérative précisent une composition théorique du conseil d'administration (CA), sous réserve de candidature et d'élection. Les statuts imposent un seuil de 3 à 18 membres, issus d'au moins 3 collèges différents, sans qu'un collège puisse comporter plus de la moitié des administrateurs. Au moment du contrôle, le CA est composé de 6 membres. Seul le collège des utilisateurs n'a pas son représentant. Avec trois administratrices, la parité est rigoureusement respectée. Le taux d'assiduité aux séances n'appelle pas de remarque. Les comptes rendus des réunions du CA sont très détaillés, ils traduisent bien la teneur des échanges et font état d'un relevé précis des décisions.

2.2.4 Présidence et direction générale

La présidence du conseil est assurée par M. Jacques Prival depuis le 27 avril 2016. Il a succédé à Bertrand Pasciuto dans ces fonctions. Il est par ailleurs administrateur de Logidôme.

Marielle Champenier assure la direction générale de la SCIC DOMIA depuis 2009 par décision du CA du 2 décembre 2008. Elle a remplacé à ce poste Patrick Beau démissionnaire. Son mandat a été renouvelé en 2014 puis en 2018. Elle exerce ces mêmes fonctions pour l'office Logidôme, ce cumul étant autorisé par loi n°2014 - 366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (*dite loi ALUR*), dans son

article 115 qui stipule : « *Un directeur général d'office peut occuper une autre fonction de direction, dès lors qu'elle n'est qu'accessoire et ne donne lieu à aucune rémunération supplémentaire. Un tel cumul ne peut concerner qu'un organisme d'habitations à loyer modéré au sens de l'article L. 411-2, une société d'économie mixte exerçant une activité de construction et de gestion de logements sociaux ainsi que, le cas échéant, d'aménagement ou un organisme mentionné à l'article L. 365-1.* ».

La directrice générale est assistée par un directeur général délégué Richard Bazelle nommé en juin 2017 en remplacement d'Éric Candiolo démissionnaire et qui dispose par délégation des mêmes pouvoirs que ceux conférés à la directrice générale. Le CA du 27 avril 2016 a confirmé que les mandats de la directrice générale et du directeur général délégué dont les derniers renouvellements ont été décidés en CA du 5 juin 2018 sont assurés à titre gratuit. Ceci répond à une préconisation de l'A.RE.COOP.

2.3 ORGANISATION ET MANAGEMENT

2.3.1 Effectifs

La moitié du personnel de la SCIC est hébergée au siège de l'OPH Logidôme, soit sept salariés dont le directeur général délégué. Il s'agit des salariés en charge des missions de syndic (*deux agents*), de juristes immobiliers (*deux agents dont un en contrat à durée déterminée*) et d'une chargée d'études. L'autre moitié, le pôle commercial (*trois salariés*), le pôle travaux (*deux salariés*) et une assistante occupent d'autres locaux situés à proximité (*cf. organigramme en annexe 5.2*). En 2018, l'effectif s'est sensiblement étoffé pour passer de six à onze agents, nombre identique en 2019. Cette forte évolution s'explique notamment par la réorganisation de Logidôme en 2018 (*cf. rapport 2019-070 de Logidôme*) dans les directions développement et patrimoine, qui ont débouché sur des transferts de postes vers la SCIC afin de prendre en charge de nouvelles activités telle la gestion des copropriétés ou la production de PSLA. Ainsi deux gestionnaires qui composent le service « *Syndic* », un chargé d'opérations, un chargé d'étude et un juriste immobilier ont été recrutés. Le management des équipes est désormais assuré par une responsable Promotion et Gestion Immobilière.

2.3.2 Qualité des données

La qualité et la cohérence des données doivent être améliorées. Un nombre conséquent d'incohérences ou d'erreurs ont été relevées dans les différentes sources mises à disposition de l'équipe de contrôle : les écarts constatés ont porté sur les nombres de réservations, de livraisons, de ventes de logements par programme ou sur le stock des invendus à fin 2018. Ils ont été plus particulièrement mis en évidence au travers des rapports de gestion (*avec des incohérences ou des erreurs à l'intérieur même de ces rapports*), mais également au regard du fichier des accédants transmis par la société ou encore du calcul des marges. L'ensemble des écarts a été identifié et de l'aveu de la société ils correspondaient la plupart de temps à des erreurs. Certes au cours du contrôle, DOMIA a pu communiquer à l'Agence des explications à la plupart des écarts constatés, mais ces éléments ne sauraient suffire à satisfaire la nécessité de produire une information rigoureuse, tant pour les autorités de tutelle que pour les organes d'administration de la société.

La société est invitée à mettre en place un contrôle de gestion qui fait manifestement défaut. En réponse aux observations provisoires, la société précise que des initiatives ont néanmoins déjà été mises en œuvre courant 2019 et en 2020, notamment la définition de nouveaux indicateurs de suivi de la programmation « *accession sociale* » et l'amélioration des indicateurs de « *ventes HLM* ».

2.3.3 Relations entre la société DOMIA et l'office LOGIDÔME

Différentes conventions réglementées lient la SCIC et l'office. Elles prennent toutes effet à compter du 1^{er} janvier 2018 et sont tacitement reconductibles :

- Une convention de prestations de services qui définit les missions de Logidôme pour le compte de DOMIA et les missions de DOMIA au bénéfice de Logidôme. Dans ce cadre, l'office se voit confier pour le compte de la société, les missions de gestion du personnel, de l'installation et maintenance de l'infrastructure informatique, le traitement de la comptabilité, l'assistance administrative, le service support juridique et contentieux, l'élaboration de la communication, la prospection foncière et les études de faisabilité. De son côté, DOMIA assiste Logidôme dans tous les actes juridiques liés au foncier, rétrocession, vente, acquisition, constitution de servitudes etc. Cette convention fait l'objet d'une facturation au temps passé par chaque collaborateur de l'un ou l'autre des organismes. Le coût est calculé sur la base d'une rémunération chargée et des frais de structure afférents ;
- Une convention « *croisée* » de prestations de services en vue du développement immobilier pour des missions de prospection foncière et les études de faisabilité, et pour le montage et le suivi d'opérations d'investissement : ces prestations peuvent être réalisées pour le compte de DOMIA ou de Logidôme. Elles font l'objet d'un bon de commande par le bénéficiaire. Pour la prospection foncière et les études de faisabilité, elles génèrent un remboursement des frais engagés (*études, diagnostics, sondages, etc.*) et une rémunération forfaitaire (1 500 € HT pour une opération de 10 logements maximum, 2 500 € HT *au-delà*) ; pour l'assistance aux montages d'opérations, la rémunération s'effectue par phase (*esquisse/APS/APD etc.*) avec 5 % du prix de revient TTC en maîtrise d'ouvrage directe ou 2,25 % du prix TTC en VEFA ;
- Une convention de prestations de service en vue de la commercialisation de biens de Logidôme. Cette convention prévoit une rémunération forfaitaire de la coopérative, de 5 000 € HT pour chaque vente réalisée dans le cadre du dispositif Vente HLM, de 3 000 € HT pour la commercialisation de lots libres, de 5 % du prix de vente HT pour toute autre transaction et de 10 % du loyer triennal HT et hors charges pour la location d'un local d'activité ;
- Une convention pour « *la mise en œuvre de la sécurisation HLM* »⁶ dans le cadre de l'activité d'accession sociale développée par DOMIA (*en VEFA ou en PSLA*). Cette convention prévoit les garanties de rachat et de relogement, par Logidôme, conformément à la réglementation (*décret du 26 mars 2004 pour le PSLA et article R. 443-2 III du CCH pour les autres formes d'accession sociale*).

Les missions de prospection foncière et de faisabilité apparaissent dans les deux premières conventions mentionnées supra, ce qui nuit à la clarté des prestations réalisées soit par l'office, soit par la coopérative. En réponse aux observations provisoires, la société indique avoir initié une actualisation de ces conventions en juin 2020. Elle précise que la mention relative à la prospection foncière notamment fera l'objet d'une rectification. Une nouvelle rédaction des conventions sera proposée au prochain CA avant le 31 décembre 2020.

Par ailleurs un bail commercial reconduit pour une période de neuf ans à compter du 1^{er} mai 2018 lie les deux organismes pour la mise à disposition par Logidôme, de locaux à proximité du siège de l'office pour les personnels de la SCIC (13/15 boulevard Léon Jouhaux).

⁶ L'intitulé de cette convention se réfère à « la sécurisation HLM », sans mentionner explicitement l'accession à la propriété réalisée par DOMIA pour son propre compte, alors que DOMIA intervient parallèlement dans le cadre de la vente HLM pour le compte de Logidôme.

2.3.4 Politique d'achat

La politique d'achat de la société respecte les dispositions du Code de la commande publique. Elle est assurée par le service « *juridique et achats publics* » de l'office dans le cadre de la convention de prestations de service correspondante (cf. § 2.3.3).

2.3.5 Convention d'utilité sociale

Le 8 mars 2012, la société a signé avec l'État sa convention d'utilité sociale (CUS) qui porte uniquement sur l'activité d'accession sociale à la propriété. La coopérative s'y engage à réaliser au moins 20 % de sa commercialisation auprès de ménages sous plafond de ressources du PLUS⁷ et à sécuriser 100 % de ses contrats signés avec les accédants à la propriété en y incluant les clauses de garanties de rachat et de relogement éventuel des accédants.

2.4 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

La société coopérative d'intérêt collectif DOMIA, filiale de l'office public de l'habitat Logidôme, est devenue filiale de la nouvelle SEMLogement (SEML) constituée dans le cadre de la fusion absorption de l'office par la SEAu, effective depuis 1er janvier 2020 en application des dispositions de la loi ÉLAN.

Au moment du contrôle en 2019, son principal associé est l'office Logidôme, qui détient plus de 83 % du capital, suivi par deux établissements bancaires, la Caisse d'Épargne et de prévoyance d'Auvergne et du Limousin (10,88 %) et le Crédit Coopératif (4,18 %). La SCIC assure trois activités principales : la production de logements en accession sociale, la vente HLM pour le compte de l'office et le syndic des copropriétés issues de cette dernière. Elle intervient sur un territoire au marché de l'immobilier relativement tendu.

Ses instances de gouvernance jouent correctement leur rôle. Son fonctionnement et son organisation reposent sur plusieurs conventions de prestations de services avec l'office, pour un ensemble de missions d'assistance administrative, de gestion du personnel, de maintenance informatique, de traitement de la comptabilité, de support juridique et contentieux notamment. La mise en place d'un contrôle de gestion est vivement conseillée pour remédier aux erreurs et incohérences relevées dans les données des différentes sources fournies à l'équipe de contrôle. La société précise que des initiatives ont été mises en œuvre courant 2019 et en 2020, notamment la définition de nouveaux indicateurs de suivi de la programmation « accession sociale » et l'amélioration des indicateurs de « ventes HLM ».

3. PRODUCTION

3.1 STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT

La stratégie de la société repose sur les orientations figurant dans sa convention d'utilité sociale (CUS 2012-2017) accession :

- production de logements individuels ou collectifs en maîtrise d'ouvrage directe prioritairement sur le territoire de l'agglomération clermontoise, y compris en secteur ANRU ce qui permet aux acquéreurs de bénéficier d'une prime de 10 000 € par l'ANRU ;

⁷ Prêt locatif à usage social.

- localisation des programmes à proximité des commerces et services urbains dans un périmètre situé à 20-25 minutes du centre de Clermont-Ferrand et prenant en compte les principes d'aménagement du schéma de cohérence territoriale, ainsi que les objectifs du programme local de l'habitat ;
- association avec Logidôme pour répondre aux souhaits des communes de développer des opérations mixtes mêlant accession et locatif social ;
- proposition de programmes d'accession à la propriété à des prix de vente en dessous des plafonds applicables à l'accession sociale coopérative. Au moment de l'écriture de la CUS, ceux-ci s'établissaient à 3 027 €/m² de surface habitable en zone B1 et à 2 643 €/m² de SHAB en zone B2 ;
- application sur le plan environnemental de la norme BBC (*bâtiment basse consommation*) à ses opérations en cours de commercialisation ou en projet (*exemple de l'écoquartier Trémonteix qui a bénéficié de la charte « chantier faible impact environnemental »⁸*) ;
- commercialisation en VEFA⁹.

Cette stratégie ne prévoyait pas une production de logement en PSLA, mais la société précisait qu'elle ne s'interdisait pas de recourir à ce dispositif à l'avenir, ce qu'elle a fait en 2019 avec un premier programme de 14 logements individuels à Cournon d'Auvergne.

Deux indicateurs de performance définis pour la CUS portent, l'un sur la politique sociale de la société, l'autre sur la qualité de service :

- en matière de politique sociale, la société s'engage à adapter l'offre de logements aux besoins des populations et des territoires : à ce titre, un minimum de 20 % de contrats doit être signé annuellement avec des ménages dont les revenus n'excèdent pas les plafonds PLUS, ce qui est comparable à l'objectif préconisé par la fédération des coopératives qui est de 20 % à 30 % ;
- en termes de qualité de service, la société accompagne les accédants à la propriété dans leur parcours et dans la durée. Dans ce cadre, 100 % des contrats signés doivent comporter les clauses de garanties de rachat et de relogement prévues aux articles R. 443-2 et R. 331-76-5-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Le bilan de la CUS accession du 21 décembre 2017, portant sur la période 2012-2017, montre que les deux objectifs précités ont été largement dépassés : le taux atteint est de 49 % en moyenne pour la politique sociale, et de 100 % pour la qualité de service.

3.2 CAPACITE DE LA SOCIETE A CONSTRUIRE DES LOGEMENTS

3.2.1 Prospection foncière et faisabilité

La prospection foncière est réalisée par la direction du développement patrimonial de Logidôme. Une réunion de coordination mensuelle a lieu avec la chargée d'études de DOMIA pour réaliser les études de faisabilité des opérations envisagées qui sont le plus souvent mixtes et communes avec Logidôme.

⁸ Cette charte prévoit notamment la prévention des nuisances sonores et visuelles, la maîtrise des pollutions potentielles, la gestion des déchets produits et l'anticipation des perturbations de trafic de circulation.

⁹ Vente en l'état futur d'achèvement.

Les équilibres d'opérations sont évalués par la chargée d'études et la chargée d'opération (*du pôle travaux*) au moyen d'un progiciel interne et de l'outil des fédérations des coopératives. Le coût d'objectif est déterminé en fonction des spécificités des opérations et intégré dans le contrat de maîtrise d'œuvre.

Pour chaque opération, la société vise une marge brute de l'ordre de 4 % qui comprend la conduite d'opérations, les frais de commercialisation et de publicité.

3.2.2 Commercialisation et suivi

La société autorise le démarrage des travaux une fois le programme précommercialisé à hauteur de 40 %¹⁰. Le pôle commercial compte trois salariés. Leurs missions concernent la vente HLM pour le compte de l'office, la vente de commerces en pieds d'immeubles et la vente de logements neufs en accession sociale ou en lots libres (*dans le cadre de ZAC dont Logidôme est concessionnaire notamment*). La société intervient sur la base du plan de vente HLM établi par l'office pour rédiger le règlement de copropriété et procéder à la commercialisation des logements sociaux. Les chargés de commercialisation font les études de marché, assurent la promotion et la vente des logements (*rédaction d'encarts de publicité publiés dans les journaux spécialisés locaux type « Logic Immo », accueil, conseil et accompagnement des clients*). Ils participent à l'administration des ventes (*vérification de la capacité d'emprunt des clients, élaboration ou vérification des états descriptifs de division et des règlements de copropriété*). Ils assurent le suivi de la relation clientèle jusqu'à la fin de la période de parfait achèvement (*organisation et participation à la livraison des logements, ils sont les interlocuteurs privilégiés des clients pendant la période de parfait achèvement, pour la transmission des réclamations ou des demandes de travaux modificatifs des acquéreurs au conducteur de travaux*). Les commerciaux actualisent régulièrement une plateforme informatique à laquelle ont accès les acquéreurs et qui permet à ces derniers de suivre l'évolution de la construction de leur logement.

Le pôle travaux qui compte un chargé d'opération et un conducteur de travaux en charge des travaux modificatifs acquéreurs assure le montage financier d'une opération, organise et participe à la sélection de l'équipe de maîtrise d'œuvre, assure le suivi des chantiers, veille à la conformité et à la qualité de la réalisation, réceptionne l'opération, suit la levée des réserves en lien avec le pôle commercial.

La phase d'OPR (*opérations préalables à la réception*), qui permet de détecter les dernières réserves à lever avant la livraison au client, se tient un mois et demi avant la réception, entre l'équipe technique du pôle travaux de la société représentant le maître d'ouvrage, le maître d'œuvre et les entreprises.

L'acquéreur est informé par courrier et par téléphone trois mois avant la remise des clefs afin qu'il puisse remettre son préavis à son bailleur. Il est ensuite recontacté trois semaines avant la livraison pour fixer la date et l'heure de remise des clefs de son logement. Les réserves qu'il émet lors de cette réception et ultérieurement dans le cadre de l'année de parfait achèvement sont constatées par le pôle travaux. Celui-ci en assure la gestion en lien avec le maître d'œuvre et les entreprises et propose leur levée, le moment venu, à l'acquéreur.

3.3 ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE

3.3.1 Volume d'activité

Entre 2014 et 2018, DOMIA a livré¹¹ en moyenne 23 logements par an sur la période sous revue. Le nombre de logements réservés est de 111 (*dont douze maisons individuelles*) dans les dix opérations considérées,

¹⁰ Société de Garantie de l'Accession HLM – 30 % minimum de pré commercialisation

¹¹ La livraison correspond à la remise effective des clefs à l'acquéreur, la vente la précède, elle correspond à la signature du contrat de VEFA.

représentant une moyenne de 22 logements, nombre sensiblement inférieur au point d'équilibre arrêté à 30 par la société.

Volume d'activité						
En nombre de logements						
	2014	2015	2016	2017	2018	Moyenne annuelle
Mises en chantier	31	0	78	15	0	25
Livraisons	15	36	1	37	24	23
Réservations	17	20	25	21	28	22
Ventes ou levée d'option	23	14	21	26	31	23
Total	86	70	125	99	83	93

Sources : **SCIC DOMIA**

Les opérations conduites en maîtrise d'ouvrage directe ont été lancées en VEFA jusqu'en fin 2018 et une première opération de 14 maisons individuelles situées à Cournon d'Auvergne dans la zone d'aménagement concertée (ZAC) du « Palavezy » a été initiée en prêt social de location-accession (PSLA) début 2019.

3.3.2 Conditions de vente

3.3.2.1 Rappel du cadre réglementaire

Les sociétés HLM sont tenues de respecter les engagements pris dans leur convention d'utilité sociale (CUS). Les prix de vente des logements doivent être inférieurs aux plafonds fixés par l'article R. 443-34 du CCH (*prix moyen par opération en VEFA, prix par logement en PSLA*).

Pour bénéficier de l'exonération de l'impôt sur les sociétés, les ventes réalisées doivent relever du service d'intérêt général (SIG) accession. Les sociétés sont tenues d'effectuer leurs ventes à des acquéreurs occupants disposant de ressources inférieures aux plafonds PLI¹² accession (*plafonds locatifs majorés de 11 %*) et dont au moins 75 % ont des ressources inférieures aux plafonds PLS¹³ accession (*plafonds locatifs majorés de 11 %*).

Les autres ventes, que ce soit à des ménages occupants ou à des investisseurs, ne relèvent pas du service d'intérêt général et sont soumises à l'impôt sur les sociétés. Les seules ventes à des investisseurs autorisées par l'article R. 443-34 du CCH sont celles se situant dans des zones caractérisées par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements au titre des dispositifs de défiscalisation Pinel/Duflot/Scellier.

Leur statut impose aux sociétés HLM d'exercer une partie prépondérante de leur activité dans le cadre du service d'intérêt général. Au-delà de cette obligation, leur vocation prioritaire de loger des ménages disposant de ressources modestes doit les inciter à limiter au minimum leur activité sortant du service d'intérêt général.

Le protocole conclu le 28 mars 2002 entre l'État et la fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM incite les sociétés coopératives d'HLM à respecter les critères suivants pour les accédants (*hors ZUS*¹⁴) :

- réaliser la totalité des ventes à des ménages dont les ressources ne dépassent pas les plafonds du PLI ;
- réaliser au moins 10 % des ventes chaque année à des ménages disposant de ressources inférieures aux plafonds des prêts à l'accession sociale (PAS) ;

¹² Prêt locatif intermédiaire

¹³ Prêt locatif social

¹⁴ Zone urbaine sensible

- proposer des mécanismes de sécurisation : outre les garanties d'achat et de relogement, fourniture d'une assurance revente qui couvre la perte liée à la revente du logement pendant 10 ans.

3.3.2.2 Respect des plafonds de ressources des acquéreurs

Le contrôle des plafonds de ressources des acquéreurs a été effectué sur les 111 logements ayant fait l'objet d'une réservation entre 2014 et 2018.

Accédants								Investisseurs
Années de réservation	Nombre de logements	Sous plafond PLUS en %	Sous plafond PAS en %	Sous plafond PSLA en %	Sous plafond PLS Accession en %	Sous plafond PLI Accession en %	Supérieur au plafond PLI Accession en % (en nombre)	Nombre de logements
2014	17	47	65	65	94	100	0	0
2015	16	56	88	75	94	94	6 (1)	4
2016	23	65	100	83	100	100	0	2
2017	18	61	89	72	83	89	11 (2)	3
2018	27	48	89	67	93	93	4 (1)	1
Total	101	50	79	66	85	86	4 (4)	10

Source : SCIC DOMIA

Sur l'échantillon considéré, quatre accédants, représentant moins de 4 % de l'échantillon, disposent de ressources supérieures aux plafonds maxima, ce qui contrevient au respect intégral du protocole cité supra. Néanmoins, pour trois d'entre eux, les dépassements sont mineurs (*moins de 4 %*). Un seul dépassement de plus de 26 % est relevé pour une vente du programme *La Vigne aux Fées 2* à Cébazat. Ces ventes ainsi que celles au bénéfice d'investisseurs, qui sont au nombre de 10, ne relèvent pas du service d'intérêt général et sont soumises à l'impôt sur les sociétés.

En revanche, sur les cinq années vérifiées, en moyenne 85 % des acquéreurs, hors ventes à des investisseurs, disposaient de ressources inférieures aux plafonds du PLS accession et pour 79 % d'entre eux, elles étaient inférieures à celles du prêt à l'accession sociale (PAS). Ce constat témoigne du caractère social de l'activité accession. En outre, sur les ventes réalisées, l'objectif de la CUS est largement rempli, avec une moyenne de 50 % des contrats signés avec des ménages aux revenus inférieurs au plafond PLUS (*contre un objectif minimum de 20 %*).

Sur l'ensemble des 111 logements, 1 seul concerne un contrat de réservation en PSLA. Le contrat de vente correspondant n'appelle pas de remarque.

En revanche les contrats de vente à investisseur ne mentionnent pas l'engagement du réservataire relatif à la location de son bien dans le cadre du dispositif de la « loi Pinel » en application de l'article R 443-34 du CCH. En réponse aux observations provisoires, la société précise qu'elle veillera désormais à compléter les futurs contrats en ce sens.

3.3.2.3 Contrôle des prix de vente de logements

Le tableau ci-après compare les prix de vente pratiqués par la société aux prix de vente maxima pour les contrats préliminaires signés entre 2014 et 2018. Les programmes sont situés en zone B1 ou B2 :

Opérations	Années	Zone	Commune	Nombre de logements	Prix de vente moyen HT au m ² de SU en euro	Prix de vente maximum HT en euro	Pourcentage par rapport au plafond
Nelaton (ANRU)	2014	B1	Clermont-Ferrand	5	2 094	2 732	77%
	2015			2	2 013	2 753	73%
Les Vergers de Monnet	2014	B1	Clermont-Ferrand	10	1 843	2 732	67%
	2015			3	1 862	2 753	68%
Les Hauts d'Allier	2015	B2	Cournon d'Auvergne	1	1 405	2 402	59%
Le Domaine des Charmets	2014	B2	Gerzat	2	1 681	2 384	71%
	2015			1	1 534	2 402	64%
Les Allées Montcalm (ANRU)	2015	B1	Clermont-Ferrand	3	1 932	2 753	70%
	2016			10	1 984	2 741	72%
	2017			3	2 015	2 755	73%
	2018			2	1 904	2 826	67%
Les Hameaux de la Plaine	2015	B1	Clermont-Ferrand	6	1 839	2 753	67%
	2016			8	1 851	2 741	68%
	2017			3	1 839	2 755	67%
	2018			3	1 768	2 826	63%
La Vigne aux Fées 1	2017	B2	Cebazat	1	1 722	2 404	72%
	2018			5	1 848	2 466	75%
La Vigne aux Fées 2	2016	B2	Cebazat	3	1 823	2 392	76%
	2017			5	1 820	2 404	76%
	2018			3	1 784	2 466	72%
Les Terrasses d'Aubière	2016	B2	Aubière	2	1 809	2 392	76%
	2017			4	1 811	2 404	75%
	2018			5	1 745	2 466	71%
Claire Fontaine	2017	B1	Clermont-Ferrand	2	1 790	2 755	65%
	2018			8	1 716	2 826	61%
Villas d'Arliccia (PSLA)	2018	B2	Cournon d'Auvergne	1	1 866	2 466	76%
TOTAL				101			70%

Sources : **SCIC DOMIA**

Les opérations vendues par la société respectent les prix de vente plafonds réglementaires (*art. R. 443-34 du CCH et arrêté du 3 mai 2002*). Les prix pratiqués sont très compétitifs vis-à-vis du marché local (*cf. § 2.1*) et en moyenne ils sont inférieurs aux plafonds de 30 %. Fin 2019, le stock d'invendus était de 16 logements, en particulier 10 logements collectifs de l'opération Les Hameaux de la Plaine Champratel à Clermont-Ferrand (*commercialisée à partir de 2015*) et 5 logements de l'opération La Vigne aux fées à Cébazat (*commercialisée en 2016*).

3.3.2.4 Marges réalisées sur les ventes de stocks

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018	Cumul
Produits des ventes	4 152	5 392	712	5 499	4 101	19 857
Prix de revient des lots commercialisés	3 925	5 022	667	5 248	3 895	18 756
Marge commerciale sur les opérations stockées	227	370	45	251	207	1 101
Projet abandonné	0	-48	0	0	0	-48
Coûts internes	287	273	273	317	339	1 488
Marge brute sur les opérations stockées	514	595	318	568	546	2 541
en % du produit des ventes	12,4%	11,0%	44,6%	10,3%	13,3%	12,8%
Coûts de gestion affectés directement	346	330	274	368	460	1 777
Résultat exceptionnel	67	82	-68	61	-72	68
Quote-part de la CAF imputable directement aux opérations de promotion immobilière	235	347	-25	261	14	832
en % du produit des ventes	5,7%	6,4%	-3,5%	4,7%	0,3%	4,2%

Sources : DOMIA & Etats réglementaires Harmonia

Le produit des ventes a atteint en cumul 19,9 M€ au cours de la période sous revue. Pour le calcul des marges, l'Agence s'en est remise en partie aux données de la société, compte tenu des difficultés rencontrées pour établir une cohérence avec les données comptables (cf. § 4.1). La marge commerciale, calculée par différence entre le prix de vente et le prix de revient s'établit à 1 101 k€ sur 5 ans, soit 220 k€ en moyenne par an. Ce solde est très évolutif au fil des ans, avec un point haut à 370 k€ en 2015 et un point bas à 45 k€ en 2016. La marge brute sur les opérations, après abondement des coûts internes de maîtrise d'ouvrage, ressort à 2 541 k€ sur 5 ans, soit 508 k€ en moyenne par an et 12,8 % du chiffre d'affaires.

Au regard de la répartition des charges et des produits entre les activités¹⁵, la quote-part de la capacité d'autofinancement brute imputable directement aux opérations de promotion immobilière ressort à 832 k€ sur 5 ans, soit 166 k€ en moyenne par an et 4,2 % du chiffre d'affaires, ce qui est très modéré. Pour autant, il n'est possible d'apprécier le niveau de rentabilité de cette activité qu'en intégrant également tous les coûts indirects non ventilés.

Au moment du contrôle, la société ne tenait pas de comptabilité analytique. A défaut de suivi analytique des charges et produits par activité, la société n'était pas en mesure de chiffrer la quote-part, pour chacune d'entre elles, des fonctions supports, tant pour les coûts salariaux que pour les frais généraux. Il faudrait, pour le moins, que les tableaux de ventilation des charges dissocient des coûts de structure non ventilables, la part de ceux liés à une activité de prestations de services : or, par exemple pour 2018, l'activité de vente HLM pour le compte de Logidôme a été affectée à tort en structure. La nécessité de mettre en place un suivi analytique est d'autant plus prégnante que DOMIA se caractérise à ce jour par un faible niveau de rentabilité, qu'elle mène déjà plusieurs activités mobilisant des moyens humains très hétérogènes d'une activité à une autre, que ses interventions devraient se diversifier à l'avenir, et que l'activité de syndic est appelée à s'amplifier de manière significative, consécutivement à la poursuite des ventes HLM. L'ensemble de ces facteurs est de nature à modifier substantiellement le poids relatif de l'accession à la propriété.

¹⁵ Source Harmonia (tableaux de ventilation des charges et des produits).

En réponse aux observations provisoires, la société précise qu'elle dispose désormais dans sa comptabilité d'un suivi analytique à travers une codification distincte permettant d'isoler les charges directes des activités : promotion, vente HLM, syndic... Pour les charges indirectes, les coûts salariaux et frais généraux sont répartis entre les différentes activités, selon une clé de répartition au temps passé. Pour la période sous revue, la société reconnaît par ailleurs des erreurs d'affectation de charges et produits dans les états réglementaires Harmonia.

De l'analyse approfondie de la commercialisation des logements livrés entre 2016 et 2018, et relatifs aux opérations « Montcalm », « Champratel », « Cébazat », « Aubière » et « Nelaton », le produit des 62 ventes correspondantes ressort à 9,7 M€, soit 157 k€ en moyenne, permettant de dégager une marge brute (*hors coûts internes*) de près de 375 k€, soit 6,1 k€ seulement en moyenne par lot et 3,9 % des prix de vente. Cette marge moyenne cache des disparités très importantes entre les opérations, avec un excédent de 21 k€ pour « Champratel » (19 logements sur la période examinée) contre un déficit de 12 k€ pour « Cébazat » (12 logements sur la période).

Sur la base de cette marge unitaire moyenne au cours des 3 dernières années, le point mort de rentabilité pour couvrir les charges courantes directes 2018 s'établit à 20 unités par an. Ce seuil est sensiblement équivalent au nombre annuel moyen de 2016 à 2018 inclus (62 ventes sur cette période). Néanmoins, il est probable que les marges sur coût complet seraient devenues négatives en incluant les coûts non ventilés. Dans l'hypothèse la plus favorable, l'activité d'accession à la propriété a un très faible impact sur la formation de la capacité d'autofinancement brute de l'organisme.

En réponse aux observations provisoires, la société prend note du commentaire de l'Agence faisant apparaître la faiblesse des marges après prise en compte des charges indirectes, celle des prix de vente au regard du marché local, ainsi que le volume insuffisant de logements produits et vendus pour absorber les coûts de structure. Au 1^{er} janvier 2020, DOMIA utilisera la même méthodologie que la nouvelle Sem en matière de comptabilité analytique. Dès lors, les activités seront distinctement suivies, opération par opération pour l'accession sociale.

3.3.3 Sécurisation du parcours résidentiel

Les opérations d'accession sociale réalisées par la société font l'objet depuis 2018 d'une convention avec l'office Logidôme au titre de la sécurisation du parcours résidentiel des accédants, en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), accompagnée ou non d'un prêt social location-accession (PSLA). Les termes de la convention comprennent les deux mesures obligatoires de garantie de rachat et de relogement prévues par l'article R. 443-2 du CCH.

A ce jour, ce dispositif de sécurisation n'a été sollicité par aucun acquéreur.

3.4 ACTIVITE DE SYNDIC

Jusqu'en mai 2018, la gestion des copropriétés consécutive à la vente HLM était réalisée par Logidôme. Depuis lors, c'est DOMIA qui a repris la mission correspondante et au moment du contrôle les deux salariés de la société gèrent un portefeuille de 14 copropriétés représentant 623 lots principaux fin 2018. A ce titre DOMIA assure pour chaque immeuble la gestion administrative, juridique, comptable et financière, ainsi que le suivi technique. En outre, DOMIA exercera à l'avenir une activité de syndic à titre provisoire pour les ventes de logements neufs collectifs, jusqu'à la première assemblée générale des copropriétaires.

3.5 CONCLUSION

Entre 2014 et 2018 le volume d'activité de la SCIC DOMIA représente une moyenne annuelle de 22 logements réservés, soit un nombre sensiblement inférieur au point d'équilibre de 30 logements vendus déterminé par la société. Celle-ci développe son activité de production de logements exclusivement en maîtrise d'ouvrage directe, en étroite collaboration avec la direction du développement patrimonial de Logidôme pour la recherche de foncier et dans le cadre d'opérations mixtes.

Elle a bien respecté son objet social aux niveaux de ses prix de vente et des proportions d'acquéreurs disposant de ressources inférieures aux plafonds du PAS (79%) et du PLS accession (85 %). Les ventes au bénéfice d'investisseurs, qui sont au nombre de 10, ne relèvent pas du service d'intérêt général et sont soumises à l'impôt sur les sociétés. La société prévoit de faire apparaître dans les futurs contrats de vente correspondants l'engagement du réservataire relatif à la location de son bien dans le cadre du dispositif de la « loi Pinel » en application de l'article R 443-34 du CCH.

La quote-part de la capacité d'autofinancement brute imputable directement aux opérations de promotion immobilière ressort à 832 k€ sur 5 ans, soit 166 k€ en moyenne par an et 4,2 % du chiffre d'affaires, ce qui est très modéré.

En outre, la coopérative assure le syndic de copropriétés issues de la vente de logements sociaux qu'elle réalise pour le compte de Logidôme. A ce titre elle gère, fin 2018, un portefeuille de 14 copropriétés qui comptent 623 lots principaux.

Toutefois, elle ne dispose pas de comptabilité analytique qui lui permettrait de connaître le niveau des coûts de chacune de ses activités. Ce besoin apparaît prégnant au regard du faible niveau de rentabilité de la société et de l'hétérogénéité des activités annexes. Pour ces dernières, l'évolution à moyen terme, tant en nature qu'en volume, est de nature à modifier substantiellement les équilibres financiers de la société. Pour l'accession à la propriété, une juste appréciation du niveau de rentabilité de cette activité supposerait d'intégrer tous les coûts indirects non ventilés, plus particulièrement les fonctions supports, tant pour les coûts salariaux que pour les frais généraux. En les incluant, il est probable que les marges sur coût complet seraient devenues négatives.

4. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

4.1 TENUE DE LA COMPTABILITE ET FIABILITE DE L'INFORMATION

Plusieurs anomalies ont été relevées sur les comptes de la société au cours de la période 2014 - 2018.

- Un contrôle fiscal a été effectué sur les années 2015 et 2016, période étendue jusqu'à fin 2017 en matière de TVA. En matière d'impôt sur les sociétés (IS) tout d'abord, l'opération de vente de l'immeuble « *Parc Europe* » en 2016, s'était traduite par une plus-value dont l'assiette retenue par la société pour le paiement de l'IS s'élevait à 843 k€. L'acquisition antérieure de cet immeuble résultant d'une opération de fusion avec la SCI SAEMIC en 2010, l'administration fiscale a considéré que « *le mali de fusion généré par cette opération n'était pas fiscalement déductible* », car s'agissant d'un « *mali technique correspondant aux plus-values nettes latentes* ». Elle a donc corrigé l'assiette de la plus-value du montant de ce mali, en la portant à 1 397 k€, entraînant un surplus d'impôt de 105 k€, comptabilisé avec les intérêts de retard pour 109 k€ en 2018 en impôt sur les sociétés (*compte 695*). En matière de taxes sur le chiffre d'affaires ensuite, l'administration fiscale a rectifié le montant de la TVA collectée au titre de l'activité de promotion immobilière exercée par la société DOMIA au cours de l'exercice 2017, après avoir comparé le chiffre d'affaires imposable au regard des flux d'encaissement avec celui déclaré par la société. Au final, elle a constaté un écart de 192 k€ comptabilisé, avec le rappel de TVA déductible relatif à l'acquisition de deux véhicules, en charge exceptionnelle (*compte 671*) pour 196 k€ en 2018. Enfin, elle a réhaussé la base fiscale de 56 K€ au titre de la vente d'un terrain « *distracte* » du produit comptable des ventes en 2016, et par conséquent omise pour le calcul de la TVA. Dans son rapport général sur les comptes clos au 31 décembre 2017, le commissaire aux comptes avait justifié ses appréciations sur « *l'absence de provision concernant le risque fiscal sur l'imposition... lié à la cession du parc Europe, du fait de l'incertitude liée à cette imposition* ». Dans le rapport général de l'exercice suivant, il a mentionné « *les impacts du redressement fiscal finalisé en mai 2018, notamment en charges exceptionnelles à hauteur de 199 k€* » faisant référence au contrôle de TVA.
- En application des dispositions de l'instruction comptable des sociétés d'HLM, la comptabilisation de coûts internes au coût de production des stocks concerne des « *frais de fonctionnement engagés pendant la période de construction et qui peuvent être rattachés directement à un programme déterminé* ». Il convient de « *respecter le principe de l'imputation rationnelle en tenant compte du niveau réel d'activité de l'organisme par rapport à sa capacité de production* ». Comme pour les immobilisations, ces coûts internes ne peuvent donc pas prendre en compte les frais d'administration générale. Or, DOMIA a comptabilisé des coûts internes de maîtrise d'ouvrage reposant, pour 2018, sur les charges de personnel intervenant sur les programmes d'accession à la propriété, abondées d'une quote-part des autres charges de fonctionnement, calculée avec la même proportion que celle retenue pour les coûts salariaux. Dans les faits, pour 339 k€ comptabilisés à ce titre en 2018, 236 k€ concernent des frais de personnel, le solde étant constitué par des frais généraux et des charges d'amortissements. De fait, des frais généraux sont donc en partie réimputés en stocks, sans lien direct avec leur coût de production. Ainsi, à titre d'exemples, la redevance de gestion versée à Logidôme (*quote-part de 36 k€*), le coût des locations immobilières (*11 k€ avec charges*), des assurances (*8 k€*) et des frais de publicité et communication (*10 k€*) ont été indûment comptabilisés en produits d'exploitation. Pour les exercices antérieurs à 2018, aucune justification n'a été fournie à l'Agence, alors que le montant comptabilisé au même titre apparaît relativement proche, malgré des coûts salariaux deux fois inférieurs (cf. § 4.2.3.1).

- D'une manière plus générale, il y a lieu de s'étonner du défaut de cohérence entre les données des balances des comptes et celles des bilans, ainsi que de multiples confusions d'affectation comptable, soit entre actif et passif¹⁶, soit entre clients¹⁷ ou fournisseurs¹⁸ et autres créances, voire même d'un compte négatif au passif¹⁹.

En réponse aux observations provisoires, la société, en accord avec le CAC, justifie l'absence de provision sur le redressement fiscal. Elle prend acte de la nécessité de se mettre en conformité avec la réglementation en matière de comptabilisation des coûts internes. Elle reconnaît des erreurs commises par le personnel en place chargé de la tenue des comptes et de l'établissement des états réglementaires. En référence à l'audit du CAC, elle impute la responsabilité des erreurs à un ensemble de facteurs : organisation interne de la société, maîtrise insuffisante du système d'informations, multiples mouvements de personnels, évolution des activités de la société. Pour autant, le CAC considère que les anomalies constatées ne mettent pas en cause sa certification.

Par ailleurs, de multiples erreurs ont été relevées au sein des états réglementaires Harmonia.

- L'examen des états récapitulatifs des emprunts successifs sous Harmonia a permis de relever de multiples cas de confusions entre les différentes affectations par nature : « *Financement des stocks immobiliers* » au lieu de « *Autres destinations* » pour les soldes créditeurs de banque²⁰ (pour 2015, 2016, 2017 et 2018), « *Gestion de prêts accession* » au lieu de « *Financement des stocks immobiliers* » (pour 2014 et 2016), « *Financement des stocks immobiliers* » au lieu de « *Opérations locatives démolies ou cédées* » (en 2018). Concrètement au cours de la période étudiée, 12 lignes d'affectations sur 16 alimentées ou devant l'être, soit 75 %, ont dû faire l'objet de retraitements pour les besoins de l'analyse.
- Chaque année, l'annexe relative aux mouvements des comptes de stocks sous Harmonia comporte des montants divergeant de ceux comptabilisés aux comptes de résultat, tant pour les dépenses incorporées dans le coût de production que pour les coûts de production sortis des stocks, les écarts pouvant atteindre des montants particulièrement élevés (3,9 M€ en 2014, 5,3 M€ en 2015, 0,7 M€ en 2016, 4,4 M€ en 2017 et 1,8 M€ en 2018, après correction de l'erreur sur la situation d'entrée pour les deux derniers exercices), rendant l'annexe inexploitable en l'état. Ponctuellement, les abandons de projets stockés (48 k€ en 2015) n'ont pas transité par le compte de « *variations de stocks* » au compte de résultat²¹.

¹⁶ Pour un compte de fournisseurs d'immobilisations alimenté dans la balance (compte 404) avec un solde débiteur de 31 k€ en 2018, relevant donc d'un compte fournisseurs à l'actif (compte 409), alors qu'il a été rattaché en minoration des « *fournisseurs d'exploitation* » au passif (comptes 401 & 4081).

¹⁷ Pour un compte de clients alimenté dans les balances (compte 411 dédié aux locataires) pour 3 844 k€ en 2016, puis 108 k€ en 2017 et 20 k€ en 2018 alors que toute activité locative a cessé dès 2017, figurant à l'annexe au regard des « *clients autres activités* » (relevant en principe d'un compte 414) alors qu'il était en fait relatif, en 2016, à une créance sur cession d'immobilisations à hauteur de 3 780 k€ qui aurait dû être rattachée aux « *autres créances diverses* » (comptes 46).

¹⁸ Pour un compte de fournisseurs de stocks alimenté dans la balance (compte 402) avec un solde débiteur de 16 k€ en 2018, relevant donc d'un compte fournisseurs à l'actif (compte 409) alors qu'il a été rattaché avec les « *autres créances d'exploitation* » (comptes 42 à 44).

¹⁹ Pour un compte de fournisseurs d'immobilisations alimenté dans la balance (compte 404) avec un solde débiteur de 423 € en 2017, relevant donc d'un compte fournisseurs à l'actif (compte 409) alors qu'il a été porté avec le signe « *moins* » en « *fournisseurs d'immobilisations* » (compte 404) au passif.

²⁰ Les états récapitulatifs des emprunts Harmonia mentionnent (renvoi d) que les lignes de trésorerie doivent être portées dans la rubrique « *Autres destinations* ».

²¹ Alors que la sortie des stocks (crédit classe 3) devrait être constatée par la variation des stocks (débit compte 713), le compte 791 « *Transfert de charges* » devant alors être crédité par le débit du compte 671 « *Charges exceptionnelles sur opérations de gestion* ».

- Au surplus, pour l'analyse des marges, la société n'a pas été en mesure de justifier précisément le coût de production des lots vendus entre 2016 et 2018 (cf. § 3.3.2.4), compte tenu des modalités de comptabilisation qui incluent dans la formation des coûts stockés, des produits exceptionnels (*par exemple le financement par l'ANRU*)²².

En réponse aux observations provisoires, la société précise qu'un travail poussé de contrôle interne des données renseignées sous Harmonia sera mis en œuvre afin de satisfaire à une plus grande précision et une meilleure fiabilité des données. Elle établit le lien entre les erreurs relevées sur la clôture des comptes de 2016 à 2018 et les difficultés traversées par la direction financière de Logidôme, prestataire de DOMIA en matière de gestion comptable, ainsi que les départs du directeur de la promotion et gestion immobilière et celle du directeur général délégué. Ces facteurs expliquent un certain nombre de manquements soulignés et une baisse qualitative des données transcrites dans les états réglementaires. La société prend acte des écarts relevés sur les mouvements de stocks tout en constatant que la position bilancielle est conforme.

Un examen plus fin des documents de synthèse amène également à relever d'autres erreurs plus ponctuelles dans les processus comptables :

- jusqu'en 2016 inclus, la société comptabilisait des charges récupérables au titre de sa gestion locative (79 k€ en 2014, 81 k€ en 2015 et 44 k€ en 2016), les récupérations correspondantes étant comptabilisées en produits dans un compte de transferts de charges (*compte 791*) alors qu'il aurait fallu utiliser le compte ad hoc « Récupération des charges locatives » (*compte 703*) ;
- chaque année, les intérêts de la dette locative (66 k€ en 2014, 56 k€ en 2015, 47 k€ en 2016, 38 k€ en 2017 et 66 k€ en 2018) n'ont pas transité par les comptes correspondants du compte de résultat (*compte 661122*), mais par un compte « Intérêts sur autres opérations » (*autres comptes 661*) ;
- en 2014, la principale charge d'exploitation constituée par la redevance de gestion versée à Logidôme a été comptabilisée au compte de résultat en « Honoraires » et non en « Redevances » (*compte 6285*).

L'attention de la société est appelée sur le strict respect de la réglementation comptable et fiscale applicable à son domaine d'intervention. Au regard de son statut, DOMIA doit impérativement veiller à fournir avec fiabilité l'ensemble des informations demandées dans les états réglementaires Harmonia, en cohérence avec les documents comptables de synthèse. L'ensemble des constats effectués nuit à la production d'une information financière satisfaisante et complète, nécessaire tant aux autorités de tutelle qu'aux organes d'administration de la société.

4.2 ANALYSE FINANCIERE

Compte tenu des spécificités de l'activité de cette société coopérative, les ratios utilisés dans l'analyse financière sont comparés à ceux des médianes nationales de l'Ancols sur l'ensemble des organismes HLM de province²³, lorsque leur pertinence le permet.

²² En principe, au regard de l'instruction comptable applicable à cette société d'HLM, le coût de production comptabilisé en stocks transite par des comptes 601, 604 et 608 au compte de résultat, l'utilisation des autres comptes, tant pour les charges que pour les produits, étant limité à des éléments hors coût de production.

²³ SA + OPH + sociétés coopératives : sources Diagfin (*logiciel d'analyse financière de l'Ancols*) à partir des informations financières issues des états réglementaires Harmonia.

4.2.1 Formation des produits d'activité

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
	Montant	Montant	Montant	Montant	Montant
Chiffre d'affaires PCG [(a) + (b) + (c)]	4 425	5 520	836	5 585	4 396
Loyers (a)	228	70	70	0	0
Produits des activités annexes (b)	44	57	54	85	295
Ventes d'immeubles (c)	4 152	5 392	712	5 499	4 101
Production stockée	-99	-3 423	2 352	1 089	-509
Coûts promotion immobilière	-3 778	-1 616	-3 061	-6 482	-3 386
Marge sur activité de promotion	275	353	2	106	206
Produit net des activités	547	480	126	192	501

Source : *Etats réglementaires Harmonia*

La société a réalisé un chiffre d'affaires de 4,4 M€ en 2018. Tout au long de la période sous revue, la part de l'activité de promotion y est prépondérante, au point d'en représenter 93,3 % en 2018 (*seul l'exercice 2016 se caractérise par une proportion moindre, de l'ordre de 85 %, en raison d'un produit des ventes en très net retrait des autres exercices*).

La marge brute sur l'activité de promotion immobilière (*cf. § 3.3*) a été particulièrement volatile en fonction du rythme de livraison des stocks immobiliers (*de 353 k€ en 2015 à 2 k€ en 2016, 206 k€ en 2018*).

Les autres composantes du chiffre d'affaires correspondent à :

- des prestations de services pour le compte de l'entité mère, Logidôme, au titre de la commercialisation de biens immobiliers (*cf. § 2.3.3*) (*142 k€ en 2018*), en très forte augmentation par rapport aux exercices précédents (*72 k€ en 2017*) ;
- la gestion de copropriétés à partir de 2018 (*42 k€*) ;
- la gestion locative de locaux professionnels, jusqu'à l'extinction de cette activité en 2016.
- pour l'année 2018 seulement, la facturation à Logidôme de prestations de moyens généraux (*52 k€*), et de la location d'un local d'activité (*35 k€ dans le cadre des conventions de prestations croisées entre les deux entités*) ;
- quelques produits annexes relatifs à des refacturations de frais, liés notamment à l'activité de syndic en 2018.

Au final, le produit net des activités s'établit globalement à 501 k€ en 2018, en augmentation par rapport à 2016, mais en diminution par rapport à 2014.

4.2.2 Excédent brut d'exploitation

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
	Montant	Montant	Montant	Montant	Montant
Produit net des activités	547	480	126	192	501
Coût personnel	-249	-253	-266	-317	-619
Autres coûts de gestion	-17	-58	-124	-1	6
Coût de gestion	-266	-311	-390	-318	-613
Charges de maintenance	-1	-3	-5	-4	-18
Taxes foncières sur les propriétés bâties	-6	-8	-7	-2	-7
Excédent brut d'exploitation	274	158	-276	-132	-137
en % du Chiffre d'affaires PCG	6,2%	2,9%	-33,1%	-2,4%	-3,1%

Source : *Etats réglementaires Harmonia*

L'excédent brut d'exploitation (EBE) constitue le premier indicateur de la performance d'exploitation d'un organisme. Il est calculé en retranchant du produit net des activités, les flux réels d'exploitation, dont en particulier les coûts de gestion, les charges de maintenance et la fiscalité. Au cas d'espèce, la légère baisse du produit des activités (- 46 k€ sur la période) s'est accompagnée d'une forte hausse des coûts de gestion (+ 347 k€) et de manière accessoire de celle des charges de maintenance immobilière, de sorte que l'EBE s'est fortement dégradé au cours de la période (- 411 k€ entre 2014 et 2018).

En conséquence, l'excédent brut d'exploitation devient négatif dès l'année 2016 pour s'établir à - 137 k€ en 2018, soit - 3,1 % du chiffre d'affaires.

A titre de comparaison sur cet exercice, le niveau médian constaté dans les organismes HLM de province est largement excédentaire ramené au chiffre d'affaires²⁴.

4.2.3 Efficience de la gestion

4.2.3.1 Analyse des coûts de gestion

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Coûts de personnel (1)	249	253	266	317	619
Autres charges externes (2)	304	380	397	315	333
Produits à déduire (3)	-287	-322	-273	-314	-339
Coût de gestion normalisé (4) = (1)+(2)+(3)	266	311	390	318	613
en % du Chiffre d'affaires PCG	6,0%	5,6%	46,6%	5,7%	13,9%

Source : *Etats réglementaires Harmonia*

Les coûts de gestion semblent bien maîtrisés. Fin 2018, les coûts de gestion nets²⁵ s'élèvent à 613 k€ : ils représentent 13,9 % du chiffre d'affaires. Leur évolution annuelle affiche néanmoins une augmentation très significative en 2018, la croissance annuelle moyenne étant de + 23,2 % au cours de la période sous revue, sous l'effet de la forte augmentation des frais de personnel inhérente à la diversification des activités menées par la société DOMIA.

Pour apprécier de manière pertinente les coûts de gestion, il conviendrait de procéder à une répartition des dépenses entre chacune des activités de la société, plus particulièrement en ce qui concerne les charges de

²⁴ La valeur de référence de l'EBE au niveau national (SA + OPH + coopératives) est fixée par rapport à un chiffre d'affaires corrigé, hors produit des ventes et après correction des pertes sur récupération de charges locatives, la plupart des organismes HLM exerçant de manière prépondérante une activité locative. Elle s'établit à + 46,6 % de ce chiffre d'affaires corrigé.

²⁵ Ces coûts de gestion sont nets des coûts internes de maîtrise d'ouvrage et des transferts de charges.

personnel et les frais généraux, fonctions supports incluses. En effet en termes de coûts, une activité comme le syndic de copropriétés est fortement consommatrice en moyens humains.

Dans le détail, les coûts de gestion sont constitués de deux composantes principales analysées ci-après (*les coûts salariaux et les frais généraux*), mais ils donnent lieu à une neutralisation de coûts qui prend la forme de coûts internes de maîtrise d'ouvrage incorporés dans le prix de revient des stocks, et plus ponctuellement de transferts de charges.

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Déduction pour coûts internes de la production stockée	-287	-273	-273	-317	-339
Transferts de charges d'exploitation	0	-49	0	3	0
Produits à déduire	-287	-322	-273	-314	-339

Source : *Etats réglementaires Harmonia*

Pour les premiers, leur mode de calcul fait l'objet d'une critique exposée au paragraphe 4.1, qui se traduit par un niveau élevé justifiant de ne pas les rattacher aux seules charges de personnel.

4.2.3.2 Charges de personnel

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Charges de personnel, participation incluse	249	253	266	305	619
Personnel extérieur à l'organisme	0	0	0	12	0
Coûts de personnel	249	253	266	317	619
en % du Chiffre d'affaires PCG	5,6%	4,6%	31,8%	5,7%	14,1%

Source : *Etats réglementaires Harmonia*

Fin 2018, les charges de personnel et assimilées²⁶ s'élèvent à 619 k€. Elles représentent 14,1 % du chiffre d'affaires. Leur croissance annuelle moyenne est forte (+ 25,6 %), l'augmentation de la masse salariale étant de 370 k€ au cours de la période sous revue, dont l'essentiel (302 k€) sur le dernier exercice.

En effet, l'évolution des coûts salariaux doit être analysée à la fois au regard du niveau des rémunérations des personnels, mais également des effectifs de la société. Sur le premier point, en analysant comparativement les rémunérations brutes fiscales les plus élevées de la société entre 2017 et 2019, on remarque que les cinq plus importantes sont passées de 175 k€ en 2017 à 214 k€ en 2019. En élargissant le panel aux dix plus importantes, les masses financières correspondantes sont restées relativement stables (351 k€ en 2018 et 359 k€ en 2019). La présente analyse des coûts de fonctionnement se limitant aux exercices antérieurs à 2019, l'explication de la hausse des frais de personnel est directement liée aux recrutements opérés au cours de l'année 2018, relatifs à la gestion de copropriétés et aux missions juridiques, ainsi qu'à l'accroissement de l'activité de vente HLM.

²⁶ Intéressement, impôts & taxes sur rémunérations et personnel extérieur inclus.

4.2.3.3 Autres charges de fonctionnement

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Achats non stockés de matériel et fournitures	5	5	4	5	10
Crédit baux et baux à long terme	30	0	0	0	0
Primes d'assurances	6	11	9	7	24
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	48	28	30	20	14
Publicité, publications, relations publiques	26	75	59	85	107
Déplacements, missions et réceptions	8	8	20	9	6
Redevances de sous-traitance générale	143	142	112	99	90
Autres services extérieurs	23	53	160	74	82
Impôts, taxes et versements assimilés (hors rémunérations)	16	57	1	16	2
Redevances et charges diverses de gestion courante	0	0	0	0	0
Autres charges externes	304	380	397	315	333
en % du Chiffre d'affaires PCG	6,9%	6,9%	47,5%	5,6%	7,6%

Fin 2018, les charges externes de gestion s'élèvent à 333 k€. Leur montant inclut des frais généraux et des impôts et taxes divers. Ces charges représentent 7,6 % du chiffre d'affaires, soit un niveau inférieur au ratio médian des organismes HLM de province²⁷. Leur croissance annuelle moyenne apparaît modérée (+ 2,3 %).

En 2018, les frais généraux sont principalement composés :

- de la redevance de gestion générale versée à Logidôme (90 k€), en diminution progressive au fil des ans ;
- des frais de commercialisation d'opérations²⁸ (67 k€), en augmentation sensible par rapport aux exercices précédents ;

²⁷ La valeur de référence des autres charges de fonctionnement s'établit nationalement (SA + OPH + coopératives) à 8,9 % des loyers, qui constituent la part prépondérante de leur chiffre d'affaires.

²⁸ Comptabilisés indûment au compte 623 « Publicité ».

- des coûts de locations immobilières et charges correspondantes liés aux locaux occupés par les salariés de la société (47 k€), dont le montant s'est fortement accru en 2018 consécutivement à la signature d'un avenant au bail avec Logidôme fixant de nouvelles modalités d'actualisation du loyer (*qui est passé de 7,4 k€ en 2017 à 24,5 k€ en 2018*).

4.3 MODALITES DE FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

4.3.1 CAF brute et autofinancement net HLM

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
	Montant	Montant	Montant	Montant	Montant
Excédent brut d'exploitation	274	158	-276	-132	-137
Autres produits d'exploitation (dont subventions d'exploitation)	0	0	0	0	0
Produits financiers divers	55	23	15	35	18
Charges d'intérêts	-113	-87	-72	-93	-98
Autres charges financières	0	0	0	0	0
Autres produits et charges exceptionnels	74	34	-1	261	-146
Impôt sur les bénéfices	-42	18	-130	-4	-109
CAF brute	248	146	-465	67	-472
en % du Chiffre d'affaires PCG	5,6%	2,6%	-55,6%	1,2%	-10,7%
Remboursement des emprunts locatifs	310	310	310	310	155
Autofinancement net HLM	-62	-164	-775	-243	-627
en % du Chiffre d'affaires PCG	-1,4%	-3,0%	-92,7%	-4,4%	-14,3%

Source : *Etats réglementaires Harmonia*

La capacité d'autofinancement (CAF) brute²⁹ est négative en 2018 de 472 k€, soit - 10,7 % du chiffre d'affaires. Comme pour 2016, le montant fortement négatif de la CAF résulte pour une large part de charges fiscales. Si les 130 k€ d'impôt sur les bénéfices en 2016 sont liés à la plus-value de cession du patrimoine locatif résiduel de la société, les comptes 2018 se caractérisent à la fois par une charge exceptionnelle de 196 k€ au titre d'un redressement de TVA, cumulée avec un redressement de 109 k€³⁰ de la plus-value relative à la vente 2016 (*cf. § 4.1 Contrôle fiscal*).

Les charges financières (98 k€ en 2018), constituées encore principalement d'intérêts locatifs (66 k€), contribuent à pénaliser la formation de la CAF.

En revanche, le montant des produits financiers de placement³¹ évolue parallèlement au niveau de la trésorerie. Ainsi, la baisse de cette dernière au cours de l'exercice 2018 (*cf. § 4.4.2.3*) a contribué à générer un moindre gain qu'en 2017 (*respectivement 18 k€ en 2018 contre 35 k€ en 2017*).

Enfin, l'exercice 2017 s'est caractérisé par la constatation exceptionnelle de subventions de l'Anru au titre du financement d'opérations d'accession à la propriété.

²⁹ La capacité d'autofinancement brute telle que définie par le plan comptable général (PCG), permet d'apprécier le flux de trésorerie dégagé par l'exploitation avant le remboursement des emprunts. Elle rend compte de la performance d'exploitation intrinsèque après prise en compte des flux financiers et exceptionnels réels, à l'exclusion des opérations d'ordre telles que les amortissements, provisions et plus-values de cessions.

³⁰ Intérêts de retard inclus.

³¹ Comptabilisés indûment au compte 768 « Autres produits financiers ».

Tout au long de la période sous revue, le niveau de la CAF ne permet pas à la société de couvrir le remboursement en capital de sa dette locative.

Si sur les cinq dernières années, la CAF n'a été négative que sur les exercices 2016 et 2018, l'autofinancement net HLM³² est quant à lui négatif depuis 2014. Pour les exercices 2014 à 2016, la raison incombe à la faiblesse de la CAF (*voir plus loin § 4.3.2*). Depuis 2017, l'insuffisance d'autofinancement résulte pour une large part de la conservation jusqu'à mi 2018, suite à oubli, de l'emprunt relatif au financement de l'opération locative pourtant vendue en 2016. A titre d'illustration, les annuités de l'emprunt s'élevaient encore à 221 k€ en 2018³³ malgré l'absence de tout produit locatif. De fait depuis 2016, la gestion locative représente l'essentiel du déficit d'autofinancement courant global de la société³⁴.

A titre de comparaison sur l'exercice 2018, les niveaux médians de CAF brute et d'autofinancement net HLM constatés dans les organismes HLM de province sont largement excédentaires ramenés au chiffre d'affaires³⁵. Les indicateurs financiers de la société témoignent d'un faible niveau de rentabilité. Néanmoins, celle-ci dispose d'une structure financière (*cf. § 4.4*) qui semble suffisante à couvrir les risques de son activité et à lever un risque de solvabilité à court et moyen terme.

Il conviendrait d'identifier précisément l'arbre des causes de ce faible niveau de rentabilité. Pour cela, il faudrait mettre en place une comptabilité analytique permettant de valoriser la répartition des coûts entre chacune des activités de la société. En la matière, les états réglementaires Harmonia de l'organisme (*tableaux de ventilation des charges et des produits par activité*) ne sont ni suffisamment fidèles à la réalité des interventions (*par exemple, l'activité de vente HLM pour le compte de Logidôme est affectée en « Structure »*), ni exploitables en l'état en raison de la multiplicité des activités hors accession à la propriété. Il serait à ce titre intéressant de connaître le point d'équilibre de chaque activité, pour ce qui concerne par exemple le syndic de copropriétés qui ne devient généralement profitable qu'au-delà d'un volume conséquent de lots en gestion.

En réponse aux observations provisoires, la société partage les constats de l'Agence. Elle précise que la structure est relativement jeune et que sa politique de vente est délibérément attractive, ce qui explique la faiblesse des marges dégagées. La mise en place d'un contrôle de gestion, d'une comptabilité analytique, d'un budget et d'un business plan devraient permettre de mieux appréhender la mesure de la rentabilité de la société. Celle-ci s'appuiera également sur l'augmentation du volume produit en accession sociale et sur la diversification des activités de DOMIA.

³² L'autofinancement net HLM correspond à l'ensemble des ressources réelles dégagées par l'exploitation après remboursement de tous les emprunts liés à l'activité locative (*à l'exclusion des remboursements anticipés*), y compris ceux relatifs à des sorties d'actif immobilisé (*consécutivement à des démolitions, ventes ou sorties de composants*). Son calcul résulte de la définition de l'article R. 423-1-4 du CCH applicable à compter de l'exercice comptable 2014.

³³ Hors remboursement anticipé (930 k€).

³⁴ Avant résultat exceptionnel et impôt sur les sociétés, mais après remboursement en capital des emprunts locatifs.

³⁵ Les valeurs de référence de la CAF et de l'autofinancement net HLM au niveau national (*SA + OPH + coopératives*) sont fixées par rapport à un chiffre d'affaires corrigé, hors produit des ventes et après correction des pertes sur récupération de charges locatives, la plupart des organismes HLM exerçant de manière prépondérante une activité locative. Elles s'établissent respectivement à + 40,3 % de ce chiffre d'affaires corrigé pour la CAF et à + 10,9 % de ce même produit pour l'autofinancement net HLM.

4.3.2 Annuité de la dette locative

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Remboursement des emprunts locatifs (1)	310	310	310	310	155
Intérêts sur financements locatifs (2)	66	56	47	38	66
Annuités emprunts locatifs (1)+(2)	376	366	357	348	221
Loyers de l'exercice	228	70	70	0	0
Annuités emprunts locatifs / Loyers	164,7%	520,9%	511,7%	#DIV/0!	#DIV/0!

Source : *Etats réglementaires Harmonia*

Les annuités de l'emprunt locatif (*remboursement en capital majoré des intérêts*) s'établissent à 221 k€ en 2018 compte tenu d'un remboursement anticipé de l'emprunt en cours d'exercice. Avant 2018, elles s'établissaient en année pleine à 362 k€ en moyenne annuelle. Tout au long de la période sous revue où subsistait le quittancement de loyers, elles dépassaient très largement le niveau des recettes. Le coût apparent de la dette locative³⁶, s'établissait à 3,04 % avant 2018, année du remboursement anticipé.

4.3.3 Tableau des flux

Montants en milliers d'euros

	2015	2016	2017	2018	Cumul
CAF brute (A)	146	-465	67	-472	-724
Remboursements anticipés d'emprunts locatifs pour cause de cessions	0	0	0	930	930
Autres remboursements d'emprunts	310	310	310	155	1 085
Total remboursements d'emprunts (B)	310	310	310	1 085	2 015
Sorties d'éléments d'actifs immobilisés (C)	7	3 151	4	9	3 170
Autres dépenses d'investissement (D)	87	51	4	12	153
Variation du fonds de roulement net global (E=A-B+C-D)	-244	2 326	-243	-1 560	278
Variation du besoin en fonds de roulement (F)	1 812	1 613	-1 682	629	2 371
Variation de la trésorerie nette (E-F)	-2 056	713	1 439	-2 189	-2 094

Source : *Etats réglementaires Harmonia*

En quatre ans, l'insuffisance cumulée de CAF s'est élevée à 724 k€. Pour couvrir ce besoin financier, la société a procédé à des sorties d'actifs immobilisés pour une valeur cumulée de 3 170 k€, constitués pour la quasi-totalité (3 150 k€) par la cession du parc Europe en 2016³⁷. Mais ce patrimoine locatif a parallèlement donné lieu au remboursement en capital de l'emprunt souscrit pour son financement : 1 085 k€ à l'échéance sur les 4 ans, étant rappelé que la société a conservé son financement tout au long de la période (*cf. § 4.3.1*), auxquels se sont ajoutés 930 k€ de remboursement anticipé en 2018 pour solder l'emprunt.

En raison de ce total de ressources (1 155 k€ *nets des remboursements*) supérieur aux besoins à couvrir, le fonds de roulement net global (FRNG) de la société s'est amélioré de 278 k€ au cours de la période sous revue, compte tenu de la réalisation de 153 k€ d'investissements de structure (*principalement 78 k€ de travaux d'aménagement du siège de la société*³⁸).

En pourcentage, il ressort que la société est parvenue à couvrir l'insuffisance cumulée de CAF à hauteur de près de 160 % par des produits de cession. En dépit de dépenses d'investissement se traduisant par un

³⁶ Rapportant le flux annuel d'intérêts au stock moyen de dette entre le 01/01 et le 31/12.

³⁷ A ces 3 150 k€ se sont ajoutés 7 k€ de produits de cessions de véhicules et mobilier en 2015, ainsi que 13 k€ au titre des sorties de dépôts et cautionnements.

³⁸ Auxquels se sont ajoutés des investissements automobiles et mobiliers et l'acquisition de quelques parts sociales dans des banques mutualistes

accroissement de 21 % du besoin financier à couvrir, le FRNG s'est tout de même accru de plus de 38 % du même besoin.

Cependant, sur l'ensemble de la période, la légère augmentation du FRNG s'est combinée à la très forte hausse du BFR³⁹ (*insuffisance nette cumulée de ressources de 2,4 M€*), pour finalement se traduire par une nette érosion de la trésorerie de l'organisme (- 2,1 M€ en quatre ans), celle-ci passant de 4,4 M€ fin 2014 à 2,3 M€ fin 2018.

4.4 SITUATION BILANCIELLE

4.4.1 Analyse de la dette

Encours de dette						
Montants en milliers d'euros						
	2014	2015	2016	2017	2018	Var. annuelle moyenne (en %)
Encours de dette locative (+)	2 015	1 705	1 395	1 085	0	-100,0%
Encours total de dette à moyen et long terme (+)	2 015	1 705	1 395	1 085	0	-100,0%
Encours de dette promotion immobilière et aménagement (+)	6 200	1 600	4 600	4 600	4 600	-7,2%
Encours total de dette (+)	8 215	3 305	5 995	5 685	4 600	-13,5%
Trésorerie active (+)	4 439	2 384	5 075	7 174	2 346	-14,7%
Trésorerie passive (-)	0	1	1 978	2 639	0	ns
Trésorerie nette (-)	4 439	2 383	3 096	4 535	2 346	-14,7%
Encours total de dette net de la trésorerie	3 776	922	2 899	1 150	2 254	-12,1%

Source : *Etats réglementaires Harmonia*

L'encours total de dettes s'élève à 4 600 k€ au 31 décembre 2018, soit un endettement (*réalisations nettes de tous remboursements*) en baisse de 3,6 M€ par rapport à fin 2014 (- 13,5 % en variation annuelle moyenne). Sur l'ensemble de la période sous revue, il est principalement, voire exclusivement pour 2018, le fait du financement des stocks et accessoirement celui des immobilisations (*sauf fin 2015, où ces deux encours étaient relativement proches*). Annuellement, la variation révèle, pour la promotion immobilière, des réalisations supérieures aux remboursements en 2015 et l'inverse en 2016, et pour le locatif, exclusivement des flux de remboursement.

La capacité de désendettement permet d'apprécier la faculté d'un organisme à rembourser l'ensemble de sa dette en calculant le nombre d'années qu'il lui faudrait, en théorie, pour se désendetter s'il consacrait l'intégralité de sa CAF courante à cet unique objectif. Au cas d'espèce, elle n'est pas du tout significative, à la fois parce que l'encours de DOMIA fin 2018 est constitué exclusivement par de la dette dont l'objet consiste à couvrir des emplois à court terme (*des stocks immobiliers*), et parce que la CAF courante⁴⁰ est négative depuis 2016 inclus.

Rapportée aux capitaux propres⁴¹, la dette s'élève à 66 % fin 2018, ce qui traduit un risque de solvabilité très modéré. Le recours à l'endettement se limitant depuis 2018 au financement des stocks, toutes les ressources stables de la société, endettement inclus⁴², sont désormais constituées par ses ressources propres.

³⁹ Le besoin en fonds de roulement est issu des décalages de trésorerie liés au cycle d'exploitation. Il correspond à l'écart entre les actifs circulants et les dettes à court terme. Lorsqu'il est positif, il mobilise de la trésorerie. Lorsqu'il est négatif, il constitue une ressource en fonds de roulement.

⁴⁰ L'endettement est comparé à la CAF courante, définie comme l'ensemble des flux réels relatifs à l'exploitation, auxquels sont retranchés les intérêts sur financements locatifs.

⁴¹ Constitués par le capital et les réserves abondés des subventions nettes d'investissement (*comptes 10 à 13 inclus*).

⁴² Ressources propres constituées par les capitaux propres majorés des provisions, amortissements et dépréciations d'immobilisations ;

4.4.2 Bilan fonctionnel

4.4.2.1 Fonds de roulement net global (FRNG)

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
	Montant	Montant	Montant	Montant	Montant
Capital et réserves	3 282	3 475	3 569	3 882	3 913
Résultat de d'exercice	194	94	313	31	-508
Capitaux propres	3 475	3 569	3 882	3 913	3 406
Amortissements et dépréciations	1 150	1 185	68	104	139
Ressources propres	4 625	4 754	3 950	4 017	3 545
Dettes financières	2 015	1 705	1 395	1 085	0
Ressources stables	6 640	6 459	5 345	5 102	3 545
Immobilisations d'exploitation brutes	3 583	3 644	191	194	201
Immobilisations financières	81	82	96	93	88
Fonds de roulement net global (FRNG)	2 977	2 733	5 059	4 815	3 255
FRNG en nombre de jours de charges courantes	244	425	485	244	266

Source : *Etats réglementaires Harmonia*

Le Fonds de Roulement Net Global (FRNG) s'élève à 3,3 M€ fin 2018, représentant 266 jours de charges courantes hors dotations⁴³. La situation à long terme s'est légèrement améliorée par rapport à fin 2014 (cf. § 4.3.3), sous l'effet tout particulièrement de la cession du patrimoine locatif en 2016, même si celle-ci s'est accompagnée d'importants remboursements de dette jusqu'en 2018 inclus. Après lissage des fluctuations annuelles, le FRNG représente 333 jours de charges courantes au cours de la période sous revue, ce qui témoigne d'une structure financière relativement saine, comparativement aux organismes HLM de France métropolitaine (médiane de 374 jours fin 2018).

Sur la période 2014 - 2018, la hausse du FRNG (278 k€) résulte d'une forte baisse des immobilisations nettes (2 362 k€) partiellement compensée par celles des dettes financières (2 015 k€) et des capitaux propres (69 k€, exclusivement sous l'effet des résultats nets déficitaires⁴⁴).

Tout au long de la période sous revue, la société n'a constitué aucune provision pour risques et charges.

4.4.2.2 Besoin en Fonds de Roulement (BFR)

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
	Montant	Montant	Montant	Montant	Montant
Stocks et encours liés à la promotion immobilière	5 186	2 036	4 660	6 065	5 896
Emprunts promotion immobilière	6 200	1 600	4 600	4 600	4 600
Produits des ventes sur lots en cours	3 478	0	3 181	1 314	1 893
Portage accession et opérations d'aménagement en propre	-4 492	436	-3 121	151	-598
Créances locataires et acquéreurs nettes	4 146	335	6 966	1 476	2 334
Autres actifs réalisables	292	254	586	796	695
Dettes sur immobilisations	14	7	8	0	0
Autres dettes nettes	1 394	668	2 461	2 143	1 522
Besoin de Fonds de Roulement (BFR)	-1 462	350	1 962	280	909

Source : *Etats réglementaires Harmonia*

Ressources stables correspondant aux ressources propres abondées de l'endettement.

⁴³ Les charges courantes sont constituées par toutes les charges d'exploitation et financières de l'organisme avant toutes dotations (amortissements, dépréciations et provisions). Pour les organismes intervenant dans le secteur de l'accession à la propriété, elles incluent à ce titre l'ensemble des dépenses incorporées dans le coût de production des stocks.

⁴⁴ Les résultats nets cumulés sont légèrement supérieurs à la CAF brute cumulée sur la période, en raison uniquement de la plus-value de cession constatée en 2016. Contrairement à la CAF, seul l'exercice 2018 est déficitaire.

A l'inverse de 2014, le cycle d'exploitation mobilise des ressources depuis 2015. Après une année 2016 caractérisée par un besoin particulièrement élevé (2,0 M€), le besoin en fonds de roulement (BFR) a marqué le pas au cours des deux exercices suivants, pour être ramené à 0,9 M€ fin 2018.

Fin 2018, le BFR est constitué principalement :

- en emplois, par les stocks immobiliers (5,9 M€), les créances acquéreurs (2,3 M€), et dans une moindre mesure la TVA déductible (0,3 M€) et les charges constatées d'avance (0,2 M€) ;
- en ressources, par les emprunts relatifs à la production stockée (4,6 M€), les produits des ventes sur lots en cours (1,9 M€), les dettes fournisseurs (1,0 M€, une moitié pour l'exploitation, une autre moitié pour la production stockée), et dans une moindre mesure la TVA collectée (0,4 M€).

Le BFR a également enregistré des soldes élevés au cours des exercices précédents, en 2014 et 2015 (avec les créances locatives), en 2016 (avec la TVA collectée) et en 2017 (avec des subventions à recevoir au titre des programmes d'accession à la propriété).

4.4.2.2.1 Portage des stocks

Le montant des stocks comptabilisés (principalement au titre des opérations de Champratel, Cébazat 2 et Fontaine du bac), s'établit à 5,9 M€ fin 2018. L'organisme n'est pas amené à porter ces opérations car il bénéficie, à la même date, à la fois d'emprunts et de produits des ventes sur lots en cours.

Si le montant des stocks fin 2018 est relativement proche de celui fin 2014 (+ 710 k€), le niveau des deux natures de ressources est en revanche en forte baisse sur la même période (- 3 184 k€). Ainsi, les opérations stockées constituent une ressource nette en fonds de roulement fin 2018 (0,6 M€), mais celle-ci était nettement plus marquée fin 2014 (4,5 M€).

4.4.2.2.2 Flux financiers de « bas de bilan »

Pour autant, l'activité stockée se traduit par un besoin en fonds de roulement, si l'on corrige ce portage des opérations à la fois des créances sur acquéreurs et du crédit fournisseurs correspondant. In fine, le BFR promotion s'établit à 1,2 M€ fin 2018, contre une ressource de 0,6 M€ fin 2014.

Car depuis quatre ans, l'évolution du BFR (+ 2 371 k€) résulte certes principalement du portage des opérations (+ 3 894 k€), mais également, dans une moindre mesure, de l'effet combiné d'une baisse significative des créances sur acquéreurs (- 1 544 k€) et d'une hausse du crédit fournisseurs (plus particulièrement au titre des fournisseurs de stocks : + 542 k€ en quatre ans).

Globalement, le BFR correspond à 25,7 % des ressources stables de la société. Fin 2014, c'était une ressource en fonds de roulement qui en représentait 22,0 %.

4.4.2.3 Trésorerie

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
	Montant	Montant	Montant	Montant	Montant
Valeurs mobilières de placement et disponibilités	4 439	2 384	5 075	7 174	2 346
Concours bancaires courants et découverts	0	1	1 978	2 639	0
Trésorerie nette	4 439	2 383	3 096	4 535	2 346
en nombre de jours de charges courantes	364	371	297	229	192
Fonds de roulement net global (FRNG) (A)	2 977	2 733	5 059	4 815	3 255
Besoin de Fonds de Roulement (BFR) (B)	-1 462	350	1 962	280	909
Trésorerie nette (A-B+C)	4 439	2 383	3 096	4 535	2 346

Source : *Etats réglementaires Harmonia*

La trésorerie nette a beaucoup fluctué au cours de la période sous revue, mais accusé une forte baisse depuis fin 2014 pour finalement s'établir à 2,3 M€ en fin d'exercice 2018, représentant 192 jours de charges courantes hors dotations. C'est son plus bas niveau au cours de la période, le niveau le plus élevé étant celui fin 2017. Elle résulte d'un montant de disponibilités minoré des concours bancaires obtenus en 2016 et 2017.

En cumul, son évolution (- 2 094 k€) suit celle du besoin en fonds de roulement car c'est ce dernier qui enregistre les flux financiers importants de l'activité principale de DOMIA. Toutefois, l'évolution du fonds de roulement net global a été particulièrement sensible sur celle de la trésorerie, positivement en 2016 avec la vente de l'opération locative, négativement en 2018 avec le remboursement complet du financement correspondant.

Après lissage des fluctuations annuelles, le niveau de la trésorerie représente 291 jours de charges courantes au cours de la période sous revue, ce qui semble suffisant comparativement aux organismes HLM de France métropolitaine (*médiane de 352 jours fin 2018*).

4.4.2.4 Fonds disponibles

Fin 2018, la société dispose de 3,3 M€ de fonds disponibles, représentant l'équivalent de 266 jours de charges courantes. Dans le détail, les fonds propres au bilan (3 406 k€) couvrent les besoins financiers relatifs aux immobilisations de structure et financières (151 k€).

Compte tenu d'un excédent provisoire de financement des opérations de promotion immobilière (*valeur brute des stocks non couverte par le produit des ventes ou le capital restant dû des emprunts, soit - 598 k€ - cf. § 4.4.2.2*), les fonds disponibles s'établissent à 3 853 k€ après couverture des besoins de financement à court et moyen terme. Ce niveau témoigne d'une structure financière relativement saine au regard du niveau d'activité d'accession à la propriété de l'organisme.

4.5 ANALYSE PREVISIONNELLE

DOMIA a procédé, en juin 2019, à l'actualisation d'une simulation prévisionnelle de son équilibre d'exploitation et de l'évolution de sa structure financière, à partir d'une application informatique interne. Cette projection court sur la période 2019 - 2029.

Le scénario qui a été retenu prévoit une montée en régime progressive de l'activité de la société, dans le contexte d'une stratégie de diversification, tenant compte à la fois de l'évolution des prestations que va lui confier l'office (*désormais intégré dans la nouvelle SEMI*), ainsi que des synergies générées par le groupement avec l'ancienne société d'économie mixte (*la SEAu*).

Ainsi, parallèlement à la production annuelle en propre de 40 lots en accession sociale à la propriété (*soit 440 sur la période 2019 - 2029*), le nombre de ventes HLM que la société va commercialiser pour le compte de l'office va être porté à 70 unités par an dès 2020 (*pour un total de 750 sur la période*), en cohérence avec l'objectif affiché par l'office dans son propre plan stratégique patrimonial. En conséquence, la gestion de copropriétés va s'en trouver accrue, représentant 1 569 lots à l'échéance 2029, soit une progression annuelle moyenne de 8,8 %.

Toujours avec l'office, la société devrait poursuivre son activité de gestion de lots commerciaux (*300 m² par an, pour un total de 3 650 m² sur la période*), mais elle envisage également le développement d'une activité immobilière « libre » (*annuellement à terme : vente de 20 lots et 30 logements, mise en location de 20 autres*).

Evolution du FRNG à terme

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2019	2020	2021	2022	2023	2029	Cumul 2019 - 2029
Fonds de roulement net global début d'exercice (A)	3 282	3 279	3 212	3 246	3 295	3 460	
Marge sur coût de production Accession sociale (+)	207	229	229	229	229	229	2 497
Prestations vente HLM (+)	150	210	210	210	210	210	2 250
Prestations syndic (+)	98	110	121	131	142	204	1 669
Prestations commercialisation accession libre (+)	0	0	90	90	90	90	810
Autres prestations de services (+)	98	49	53	61	61	61	685
Coût de gestion net des coûts internes (-)	555	665	669	672	676	789	7 729
CAF courante (B)	-3	-67	34	49	55	4	182
Fonds de roulement net global fin d'exercice (=A + B)	3 279	3 212	3 246	3 295	3 350	3 464	

Source : DOMIA

La capacité d'autofinancement courante s'établirait en cumul à 182 k€ sur la période 2019 - 2029, soit 0,3 % seulement du chiffre d'affaires prévisionnel en moyenne. Ce médiocre niveau est en partie la conséquence de déficits annuels qui devraient se prolonger jusqu'en 2020 inclus. Les résultats devraient se rétablir dès 2021 pour atteindre un point haut en 2023 (avec 55 k€ d'excédent, soit 0,9 % du chiffre d'affaires), mais se tasser à nouveau par la suite avec la nécessité de procéder à deux nouveaux recrutements en 2024 d'abord, en 2028 ensuite.

Avec ces hypothèses, le coût de gestion, net des coûts internes de maîtrise d'ouvrage accession, devrait passer de 555 k€ en 2018 à 789 k€ en 2029, soit une progression de 3,3 % en moyenne annuelle. La part de la dépense salariale totale passerait quant à elle de 586 k€ à 902 k€ sur la même période, soit une progression de 4,0 % en moyenne annuelle.

Le niveau du FRNG s'améliorerait très légèrement sur la période (+ 5,5 % sur la période), sous l'effet de la diversification des activités (marges brutes en accession sociale 31,6 % des produits, prestations de services pour vente HLM 28,4 %, pour syndic 21,1 % et à partir de 2021, pour vente de lots libres en accession 10,2 %).

Les fonds propres seraient ainsi portés de 3 282 k€ fin 2018 à 3 464 k€ à l'échéance 2029.

En dépit de la faiblesse des résultats constatés jusqu'en 2018, et qui devrait se prolonger jusqu'en 2020, la montée en régime progressive du niveau d'activité de la société devrait lui permettre de conserver ses capacités financières, tout en se dotant des moyens humains nécessaires à son développement.

4.6 CONCLUSION

Plusieurs anomalies ont été relevées sur les comptes de la société au cours de la période 2014 – 2018. Celles-ci portent en particulier sur des aspects fiscaux, l'organisme ayant subi un contrôle en matière d'impôt sur les sociétés d'une part et de TVA d'autre part. L'administration fiscale a alors procédé à des rectifications d'un montant supérieur à 300 k€ en 2018, soit près de 7 % du chiffre d'affaires de la société, alors que celle-ci ne parvient pas encore à équilibrer son exploitation. Elles portent également sur des aspects comptables, relatifs à la comptabilisation des coûts internes de maîtrise d'ouvrage accession, mais plus généralement sur un problème de cohérence entre balances des comptes et documents de synthèse. Par ailleurs, de multiples erreurs ont été relevées au sein des états réglementaires Harmonia : celles-ci concernent le suivi des affectations d'emprunts, et plus encore les mouvements de stocks qui retracent pourtant les flux relatifs à l'activité principale de DOMIA. L'attention de la société est appelée sur le strict respect de la réglementation comptable et fiscale applicable à son domaine d'intervention. Elle doit impérativement veiller à fournir avec fiabilité l'ensemble des informations demandées dans les états réglementaires, en vue de produire une

information financière satisfaisante et complète, nécessaire tant aux autorités de tutelle qu'à ses organes d'administration.

Le chiffre d'affaires de la société ressort fin 2018 à 4,4 M€, constitués à plus de 93 % par le produit des ventes. Au cours de la période sous revue, la légère baisse du produit des activités s'est accompagnée d'une forte hausse des coûts de gestion, de sorte que l'excédent brut d'exploitation (*EBE de - 137 k€ en 2018, soit - 3,1 % du chiffre d'affaires*), s'est fortement dégradé entre 2014 et 2018, pour devenir négatif dès l'année 2016. Pour autant, les coûts de gestion semblent bien maîtrisés, même si leur croissance très significative en 2018 résulte de l'effet de la forte augmentation des frais de personnel inhérente à la diversification des activités menées par la société.

Sa performance d'exploitation mesurée par la capacité d'autofinancement (*CAF de - 472 k€ en 2018, soit - 10,7 % du chiffre d'affaires*) ne lui permet pas de couvrir le remboursement en capital de sa dette. Certes, comme pour 2016, le montant fortement négatif de la CAF résulte d'un EBE lui-même négatif, mais aussi pour une large part, de charges fiscales (*impôt sur les bénéfices et redressement de TVA*). Ce faible niveau de profitabilité, combiné avec la conservation jusqu'à mi 2018, suite à oubli, de l'emprunt relatif au financement de l'opération locative pourtant vendue en 2016, conduit à un autofinancement net HLM négatif tout au long de la période étudiée. Sur la base de ces constats, la société gagnerait à mettre en place une comptabilité analytique permettant de valoriser la répartition des coûts entre les différentes activités menées, et de connaître le point d'équilibre de chacune d'entre elles.

La société s'oriente vers une montée en régime progressive de son activité, dans le contexte d'une stratégie de diversification, tenant compte à la fois de l'évolution des prestations que va lui confier l'office (*désormais intégré dans la nouvelle SEML*), ainsi que des synergies générées par le groupement avec l'ancienne société d'économie mixte (*la SEAu*). Au cours de ces quatre dernières années, que l'on peut qualifier de période de transition, l'insuffisance cumulée de CAF a été totalement couverte par l'effet des cessions patrimoniales, malgré les remboursements en capital qu'elles ont générés. Le fonds de roulement de l'organisme s'est donc légèrement amélioré, mais pas suffisamment cependant pour couvrir la forte hausse du besoin en fonds de roulement, de sorte qu'au final, la trésorerie s'est réduite : en effet le cycle d'exploitation mobilise des ressources depuis 2015, principalement en raison de l'activité stockée, au travers soit du portage des opérations, soit des comptes clients et fournisseurs associés. Pour autant, le niveau de la trésorerie de la société semble suffisant au regard de son niveau d'activité (*291 jours de charges courantes hors dotations en moyenne annuelle sur la période*).

Pour l'heure, la structure financière apparaît relativement saine, avec notamment un fonds de roulement net global de plus de 3,3 M€ fin 2018, représentant 333 jours de charges courantes en moyenne annuelle sur la période. Ce constat est conforté par le fait que les fonds disponibles sont abondés, fin 2018, d'un excédent provisoire de financement des opérations de promotion immobilière.

Sur la période 2019 – 2029, l'amplification des changements de stratégie évoqués plus haut devrait se traduire par une capacité d'autofinancement courante cumulée de plus de 180 k€ sur la période. Même si ce niveau de profitabilité apparaît faible (*0,3 % seulement du chiffre d'affaires prévisionnel en moyenne*), notamment en raison de déficits annuels persistant jusqu'en 2020 inclus, ils devraient suffire à renforcer les fonds propres de la société qui seraient ainsi portés à près de 3,5 M€ à l'échéance 2029.

En dépit de la faiblesse des résultats constatés ou à venir jusqu'en 2020, la montée en régime progressive du niveau d'activité de la société devrait lui permettre de conserver ses capacités financières, tout en se dotant des moyens humains nécessaires à son développement.

5. ANNEXES

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

RAISON SOCIALE :	DOMIA - Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif d'HLM
-------------------------	---

SIEGE SOCIAL :		
Adresse du siège :	14 rue Buffon	Téléphone 0473743299
Code postal, Ville :	63019 Clermont-Ferrand Cedex 2	

PRESIDENT :	Jacques PRIVAL
--------------------	----------------

DIRECTEUR GÉNÉRAL :	Marielle CHAMPENIER
----------------------------	---------------------

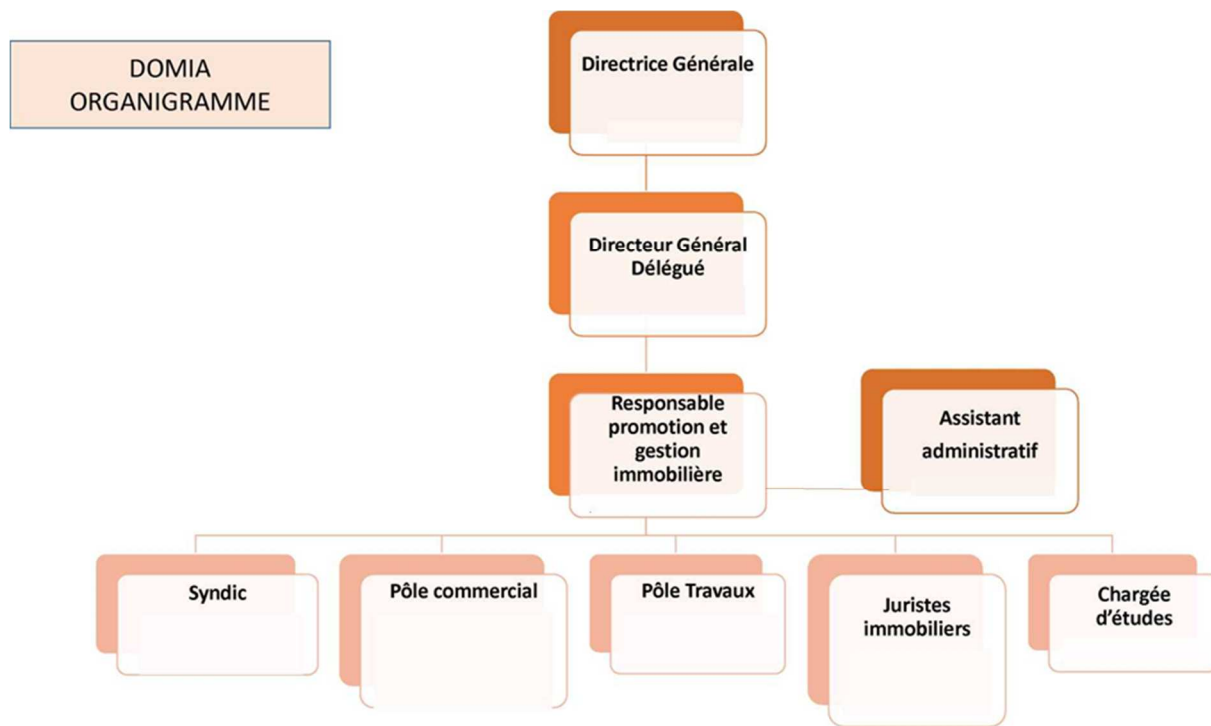
DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ :	Richard BAZELLE
------------------------------------	-----------------

CONSEIL D'ADMINISTRATION au 11 juin 2019 :			
	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'appartenance
Président :	Jacques Prival		Organismes logement social
	OPH LOGIDÔME	Jacques Prival	Organismes logement social
	Marielle Champenier		Organismes logement social
	Caisse d'Épargne	Pascal Pigot	Établissements financiers
	Ville de Clermont-Ferrand	Pierre Miquel	Collectivités publiques
	Séverine Chatain		Salariés

ACTIONNARIAT	Actionnaires les plus importants		% du capital	% des droits de vote
	Capital social au 31/12/2019 :	1 088 013 €	Collège organismes logement social (OPH LOGIDÔME)	83,67 % 39 %
	Nombre d'actions :	715 797	Collège Établissements financiers (Caisse Épargne et Crédit Coopératif)	15,06 % 10 %
	Nombre d'actionnaires :	28	Collège collectivités publiques	1,26 % 20 %

EFFECTIFS EN ETP	Total :	10,72
-------------------------	---------	-------

5.2 ORGANIGRAMME GENERAL DE LA SOCIETE



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 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

