

SCIC VALDURANCE HABITAT (ex-SCP des
Alpes de Haute-Provence)

Digne (04)



RAPPORT DE CONTROLE 2018

N° 2018-010

RAPPORT DE CONTROLE 2018

N° 2018-010

**SCIC VALDURANCE HABITAT (ex-SCP des Alpes de
Haute-Provence)**

Digne (04)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2018-010

SCIC VALDURANCE HABITAT (ex-SCP des Alpes de Haute-Provence) – (04)

N° SIREN : 005 650 148
Raison sociale : SCIC Valdurance Habitat (ex-SCP HLM des Alpes de Haute Provence)
Président : Alain Arnoux
Directeur général : M. Machet (Alain Taulamet jusqu'au 12 mars 2018)
Adresse : 2, rue du docteur Simon Piétri BP 169 04005 Digne-les-Bains Cedex
Actionnaires principaux : Erilia et Habitations Haute Provence

AU 31 DÉCEMBRE 2017

Nombre de logements familiaux gérés	0	Nombre de logements familiaux en propriété:	0	Nombre d'équivalents logements (logements foyers...) :	0
-------------------------------------	---	---	---	--	---

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE				
Logements vacants	S.O.			
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacances technique)	"			
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	"			
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	"			
Âge moyen du parc (en années)	"			
POPULATIONS LOGÉES				
Locataires dont les ressources sont :				
- < 20 % des plafonds	S.O.			
- < 60 % des plafonds	"			
- > 100 % des plafonds	"			
Bénéficiaires d'aide au logement	"			
Familles monoparentales	"			
Personnes isolées	"			
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	S.O.			
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)	S.O.			
STRUCTURE FINANCIERE ET RENTABILITE				
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	S.O.			
Fonds de roulements net global (mois de dépenses)	S.O.			
Autofinancement net / chiffre d'affaires	S.O.			

POINTS FORTS :

- ▶ Aucun

POINTS FAIBLES :

- ▶ Absence de construction de logements depuis 1966
- ▶ Absence d'activité depuis 2016
- ▶ Absence de stratégie
- ▶ Surfacturation des forfaits charges, frais de dossiers et forfait hygiène, indus pour les résidences étudiantes

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Le collège B de la SCIC est vide

Précédent rapport de contrôle : n° 2008-058 d'octobre 2008
Contrôle effectué du 24 avril 2018 au 25 septembre 2018
RAPPORT DE CONTROLE : mai 2019

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2018-010

SCIC VALDURANCE HABITAT (ex-SCP des Alpes de Haute-Provence) – 04

Synthèse	6
1. Préambule	7
2. Présentation générale de l'organisme	7
2.1 Contexte socio-économique	7
2.2 Gouvernance	8
2.2.1 Evolution de la société et de son groupe	8
2.2.2 Evaluation de la gouvernance	9
2.2.3 Évaluation de l'organisation	9
2.3 Conclusion	10
3. Patrimoine utilisé	10
3.1 Charges locatives	10
3.2 Conclusion	11
4. Politique sociale et gestion locative	11
4.1 Accès au logement	11
4.2 Traitement des impayés	11
4.3 Conclusion	12
5. Tenue de la comptabilité et analyse financière	12
5.1 Tenue de la comptabilité	12
5.2 Performance d'exploitation	13
5.2.1 Les produits	13
5.2.2 Les charges	13
5.2.3 Examen de la rentabilité des résidences étudiantes	14
5.2.4 Conclusion sur la performance d'exploitation	15
5.3 Modalités de financement, autofinancement et ratios d'alerte	15
5.4 Structure financière	16
5.4.1 Indépendance financière	16
5.4.2 Fonds de roulement net global et à terminaison	16
5.4.3 Besoin ou ressource en fonds de roulement	17
5.4.4 Trésorerie	17

5.5	Analyse prévisionnelle.....	17
5.6	Conclusion	17
6.	Annexes.....	18
6.1	Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme.....	18
6.2	Organigramme du groupe d'appartenance	19
6.3	Sigles utilisés.....	20

SYNTHESE

La SCP des Alpes de Haute-Provence a été créée en 1950 ; elle s'est transformée en SCIC Valdurance Habitat en juin 2017. Après une période active (*1 600 logements construits*) cet organisme a cédé en 1966 ses logements locatifs à sa filiale Habitations Haute Provence (*HHP*), et n'a plus exercé d'activité, hormis la gestion des prêts jusqu'en 1999. Un précédent contrôle de la Miilos en 2008 avait mis en évidence cette absence d'activité et l'absence d'esprit coopératif. L'organisme s'est alors engagé dans des activités locatives en 2010. Ces activités se sont avérées irrégulières (*sous-location des résidences étudiantes et de la résidence Champourcin*), déficitaires et irrégulières (*résidences étudiantes*) ou peu lucratives (*mandats de gestion*). Un contrôle de la Miilos sur l'organisme HLM Habitations de Haute-Provence (*HHP*) en 2014 avait mis en évidence ces irrégularités. La SCP a alors progressivement abandonné ses activités locatives pour aboutir depuis janvier 2016 à une absence totale d'activité. Des changements d'actionnaires ont parallèlement eu lieu : la SCP, qui était maison – mère de HHP, est devenue filiale de cette même société et, récemment, également filiale de ERILIA. La société ne respectait pas les règles de fonctionnement des coopératives : les utilisateurs ne disposaient pas de parts sociales ; les collègues utilisateurs sont aujourd'hui vides.

Sur la période examinée, l'excédent brut d'exploitation est globalement négatif, ainsi que l'autofinancement net. La situation financière est fragile ; le fonds de roulement net global décroît régulièrement, sous l'effet des résultats négatifs puis par l'absence d'activité. A défaut de la mise en place d'une stratégie viable par la maison-mère HHP et le groupe Erilia, stratégie qui serait actée dans la CUS à venir, l'application de l'article L. 423-1 du CCH, qui précise qu'un organisme HLM gérant moins de 1 500 logements, qui n'a pas construit au moins 500 logements pendant une période de 10 ans et qui ne contribue pas suffisamment aux missions et objectifs d'intérêt général mentionnés aux articles L. 411 et L. 411-1 peut être dissous, est applicable.

Le Directeur Général


Pascal MARTIN-GOUSSET

1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de la SCIC Valdurance Habitat 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'agréments

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

Le précédent rapport date d'octobre 2008 (*rapport définitif n°2008-58*). Il constatait que la SCP des Alpes de Haute-Provence n'avait plus d'activité depuis l'extinction du dernier prêt accordé en 1999 ; il notait qu'en 2005 la SCP avait augmenté sa participation au capital de la SA d'HLM Habitations de Haute-Provence (HHP), devenant son actionnaire de référence. Il concluait sur l'urgence pour la société de définir une gouvernance et une stratégie de développement et de se doter des moyens adaptés, afin de mettre fin à des coûts de fonctionnement ne se rapportant à aucune activité.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Le département des Alpes de Haute-Provence est le plus vaste de la région PACA ; avec 161 600 habitants en 2014, c'est aussi le moins peuplé. Depuis 2006, sa population, qui reste relativement âgée, augmente sous le seul effet des migrations résidentielles (+ 0,3 % en moyenne sur 2009-2014). La moitié des ménages y vivent avec un revenu mensuel supérieur à 1 546 € par unité de consommation. Le taux de chômage est de 10,8 % en 2017, supérieur au taux de la région PACA (10,4 %) et national métropolitain (8,6 %). Le taux de pauvreté est de 17 %, pour 17,5 % en PACA.

Le marché de l'immobilier est détendu, sauf dans certaines zones (*Manosque notamment*). D'après le zonage prévu par l'article R. 304-1 du CCH, le département est essentiellement en zone C, zone la moins tendue ; quelques communes de la vallée de la Durance et des communes touristiques sont situées en zone B2.

60 % du parc est constitué de maisons individuelles ; environ 40 % des occupants sont locataires et 60 % propriétaires. 8 % des logements (*privés et sociaux*) sont vacants, 31 % sont des résidences secondaires et 61 % des résidences principales.

2.2 GOUVERNANCE

2.2.1 Evolution de la société et de son groupe

Historique

La SCP des Alpes de Haute-Provence a été créée en février 1950. Jusqu'en 1966, elle a construit des logements (*locatifs et en accession, 1 600 au total*) et jusqu'en 1999 elle a géré des prêts à l'accession. En 2003, la SCP est devenue l'actionnaire de référence de la SA HHP ; en juin 2005, la SCP a porté de 33 à 57 % sa participation dans le capital de HHP. Suite au contrôle de la Miilos n°2008-58 de la SCP qui relevait l'absence totale d'activité de sa part, cette dernière a mis en place des actions locatives :

- ▶ location à HHP d'un certain nombre de logements (*huit résidences étudiantes représentant 292 logements*) en vue de leur sous-location à des étudiants ;
- ▶ mandat de gérance de 46 logements à la résidence Champourcin consenti par HHP ;
- ▶ mandat de gérance de 25 logements consenti par l'organisme HLM Logement Français ;
- ▶ mandats de gérance de 42 logements consentis par trois communes (*Barcelonnette, Le Brusquet, Le Chaffaut*).

Le contrôle par la Miilos de HHP en 2014 a pointé l'irrégularité de deux de ces activités :

- ▶ les conventions de location des huit résidences étudiantes ne respectaient pas les articles L. 442-8-1 et L. 442-8-4 du CCH, qui précisent les seuls cas où un organisme HLM peut louer des logements en vue d'une sous-location ;
- ▶ le mandat de gestion pour la résidence Champourcin était également irrégulier : il ne respectait pas l'article L. 442-9 du CCH qui interdit la mise en gérance d'immeubles appartenant à une société HLM sans autorisation administrative, autorisation qui n'a pu être produite.

En conséquence, la SCP a cessé ces activités en 2015, sauf pour la gérance des 25 logements de l'organisme Logement Français qui a été abandonnée en janvier 2016.

Par décision de l'assemblée générale extraordinaire du 29 juin 2017, alors que la société n'avait plus d'activité, elle a été transformée en société coopérative d'intérêt collectif (*SCIC*) Valdurance Habitat, transformation autorisée par arrêté ministériel du 14 novembre 2017.

Evolution de l'actionnariat

En 2013, un changement structurel est intervenu : suite à une augmentation de capital porté de 23 544 € à 47 124 €, la CEPAC (*Caisse d'épargne Provence Alpes Corse*) est devenue actionnaire majoritaire. En 2016, une nouvelle augmentation de capital (*porté de 47 160 € à 77 184 €*) a amené HHP comme actionnaire. Parallèlement, la SCP a vendu à HHP sa participation dans cette même société (*101 actions soit 1 616 €*). En 2017, la CEPAC cédait ses parts sauf une à la société Erilia, société faîtière du groupe Habitat en Région. In fine, au 31 décembre 2017, les deux actionnaires principaux de la SCIC Valdurance Habitat sont Erilia (*871 actions*)

et HHP (843 actions) pour un total de 2 092 actions au coût unitaire de 36 €, correspondant à un capital de 75 312 €. De plus, la SCIC n'est plus l'actionnaire majoritaire de HHP et est devenue sa filiale.

Sur la période examinée, la SCP, puis la SCIC Valdurance Habitat, ne respectent pas les règles d'actionnariat et de collège des sociétés coopératives HLM. En effet, le collège A (*collège des utilisateurs, locataires ou en accession*) de la SCP ne comportait aucun membre ; les locataires ne possédaient pas de parts sociales de la SCP, alors que cela est imposé par l'article 3 de la loi du 10 septembre 1947 modifiée. La transformation de la SCP en SCIC a permis au collège A (*salariés*) de comporter un membre, le directeur de la SCIC, mais n'a pas résolu l'absence de membres en collège B (*utilisateurs*).

2.2.2 Évaluation de la gouvernance

Le CA comporte au 31 décembre 2017 neuf administrateurs ; il a été présidé jusqu'en novembre 2015 par Mme Pelisset-Carrias, qui remplissait également la fonction de Directrice Générale ; M. Rubio lui a succédé uniquement en tant que président jusqu'en juin 2016. M. Arnoux est l'actuel président.

Le taux de présence physique aux séances du CA est de 71 % sur les 3 dernières années, et de 88 % en comprenant les représentations.

Les comptes rendus sont précis et détaillés et font apparaître les échanges. La situation locative des résidences étudiantes (*déficit chronique d'exploitation*) et les réflexions stratégiques sur l'avenir de la SCP (*changement d'actionnaire, liens avec HHP, nature de l'activité*) sont au centre des débats. Néanmoins, la vacance ne fait pas l'objet de plan d'action, les impayés sont peu examinés et la qualité de service offerte aux locataires est peu abordée. Les bilans des CAL et CAO ne sont pas présentés annuellement.

Les conventions règlementées, régulièrement présentées par le commissaire aux comptes, concernaient les locations des huit résidences étudiantes, la convention d'assistance de HHP envers la SCP et la souscription en 2016 de 824 actions de la SCP par HHP.

2.2.3 Évaluation de l'organisation

La société a été dirigée à titre bénévole jusqu'en fin 2015 par Mme Pelisset-Carrias, Présidente-Directrice Générale de la SCP et également de HHP. Elle s'appuyait sur une directrice, Mme Magnan, puis à compter du 1^{er} octobre 2014 sur un directeur M. Pouleau. La structure comptait deux salariés, une responsable de service, essentiellement chargée de la gestion des résidences étudiantes, et un agent d'entretien. En 2015, le directeur est parti à la retraite et les deux salariés ont été réintégrés dans HHP. Le directeur partant a été remplacé par M. Plénet, par ailleurs Secrétaire Général et Directeur administratif et financier de HHP. M. Plénet bénéficie d'un contrat de travail à 5 % de son temps pour la SCIC et d'un contrat de travail à 95 % de son temps pour HHP. La SCP s'appuyait sur HHP par une convention d'assistance qui portait sur les sujets suivants :

- ▶ tenue des CA et AG, secrétariat de direction ;
- ▶ comptabilité et finances ;
- ▶ ressources humaines ;
- ▶ maintenance informatique.

La facturation de cette convention était réalisée en deux parties : un forfait de 5 400 € et une facturation aux frais réels. La partie forfaitaire est critiquable car elle n'est basée sur aucun décompte précis. Les montants versés par la SCP à ce titre ont été les suivants :

exercices	2013	2014	2015	2016	2017
montants versés par la SCP dans le cadre de la convention d'assistance	14 705 €	23 023 €	23 046 €	0 €	0 €

Source : rapports spéciaux du CAC

Depuis 2016, la SCP n'a plus d'activité. Le CA du 2 décembre 2016 a décidé l'arrêt de cette convention, à effet au 1^{er} janvier 2016.

2.3 CONCLUSION

La SCP a cherché à reprendre des activités en 2010, qui ont toutes été arrêtées entre 2015 et 2016 ; elle s'est transformée en SCIC et est devenue filiale d'HHP au sein du groupe Erilia à compter de 2018. Des collègues sont actuellement non pourvus. A ce jour, aucune stratégie n'a été décidée par la gouvernance. Dans sa réponse lors de la phase contradictoire du présent contrôle, l'organisme ne propose pas d'observation particulière, et précise que l'intégration de sa société mère HHP au groupe « habitat en région » doit amener une stratégie conjointe qui serait déclinée dans la prochaine CUS.

3. PATRIMOINE UTILISE

La société ne possède pas de patrimoine ; elle a, de 2012 à 2016, géré un certain nombre de logements soit en sous-location, soit en mandat de gestion (cf. § 2.2.1). La gestion de ces logements était réalisée par la responsable des résidences étudiantes, salariée de la SCP jusqu'en 2015, et par HHP dans le cadre de la convention d'assistance.

Données sur la vacance et la rotation

Les logements en mandat de gestion présentaient une vacance de 13,0 % en 2014 et 13,6 % en 2015. Cette vacance était essentiellement due à des implantations peu demandées en tissu détendu. Les résidences étudiantes présentaient une vacance spécifique ; en effet, les étudiants quittaient dès avril ou mai leur studio, dans le cadre de stages. La vacance était ainsi faible en décembre (2,1 % en 2014, 0,7 % en 2015) mais pratiquement totale en août (91,5 % des studios vacants). Le taux de vacance moyen était de 24,5 % en 2014 et 27,8 % en 2015. La rotation des logements en mandat de gestion était très faible, mais pas quantifiée précisément par l'organisme. La rotation des étudiants était par contre très forte (bail d'un an).

3.1 CHARGES LOCATIVES

L'organisme a appliqué pour les résidences étudiantes un forfait de charges, prévu par l'article 25-10 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989. Ce forfait de charges était très supérieur aux charges réelles (cf. tableau ci-après), ce qui est contraire à l'article 25-10 précité, qui autorise l'utilisation d'un forfait pour les charges dont le montant ne peut pas être manifestement disproportionné au regard des charges réelles dont le locataire se serait acquitté.

Tableau des charges locatives retraitées des résidences étudiantes

en k€	2012	2013	2014	2015
Forfaits charge perçu	443	446	461	247
Charges réelles	286	298	266	201
Ecart	157	148	195	46
Pourcentage de dépassement	55 %	50%	73%	23%

Sources : comptes annuels, rapports de gestion et données organisme

De plus, l'organisme avait facturé des frais aux locataires des résidences étudiantes non prévus dans les conventions. En effet, en 2013 et 2014, il a demandé pour chaque entrée dans les lieux des frais de dossier de 125 € et un forfait hygiène de 20 €, alors que ces frais ne sont pas prévus par la convention.

3.2 CONCLUSION

De 2012 à 2015, la SCP a utilisé le patrimoine d'autrui pour exercer une activité et générer des produits. Certaines conventions encadrant l'activité étant irrégulières, la société a cessé ces activités. Durant la période active, les charges locatives forfaitaires étaient disproportionnées au regard des charges réelles, et l'organisme a facturé de façon exagérée des frais de dossiers et de forfait hygiène.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 ACCES AU LOGEMENT

Les logements familiaux gérés en mandat n'ont pas fait l'objet d'attribution pendant la période examinée (2012-2016), l'occupation étant stable et les logements peu demandés. L'accès aux logements étudiant se déroulait pendant l'été, en lien avec les différentes filières étudiantes. La CAL se réunissait plusieurs fois durant l'été. Globalement, toutes les demandes étaient satisfaites. Les contingents préfectoraux étaient connus de l'organisme ; le lien avec la préfecture sur ce point était informel.

4.2 TRAITEMENT DES IMPAYES

Les impayés étaient traités par HHP dans le cadre de la convention d'assistance. La caution et les garants, ajoutés au temps de présence court des étudiants, minimisaient les créances. L'année 2014, dernière année complète, a vu un taux de créances (*terme de décembre inclus*) de 4,3 %, valeur bien inférieure à la médiane des organismes de province qui était de 13 % en 2014. Les admissions en créances irrécouvrables étaient peu importantes ; elles se sont élevées à 620 € en moyennes de 2012 à 2016.

4.3 CONCLUSION

Vu sa spécificité, le parc géré jusqu'en début 2016 par la SCP n'a présenté ni tension sur la demande, ni impayés importants.

5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La comptabilité est tenue par HHP dans le cadre de la convention d'assistance. L'examen des comptes n'appelle pas de remarques majeures ; le commissaire aux comptes a certifié sans observation les comptes des cinq exercices examinés. Quelques écritures comptables sont à rectifier ; elles ne remettent pas en cause la sincérité des comptes :

- ▶ les charges récupérables n'apparaissent pas dans la colonne spécifique du compte de résultat ;
- ▶ les créances irrécouvrables sont enregistrées par l'organisme en C/671 ; le C/654 est celui indiqué par les instructions comptables ;
- ▶ le loyer payé à HHP pour les résidences étudiantes est comptabilisé par l'organisme en C/6131 ; le compte pertinent est le C/6285.

5.2 PERFORMANCE D'EXPLOITATION

Tableau des soldes de gestion

en k€	2012	2013	2014	2015	2016
Loyers	590	595	622	333	0
+ Autres prestations de services (gestion pour tiers)	34	38	35	16	0
+ Produits des activités annexes	41	90	40	21	0
= Chiffre d'affaires	664	724	697	369	0
+ Variation et transfert de stocks relatifs à la promotion immobilière en immobilisation	16	-19	0	0	0
= Produit total	680	704	697	369	0
- Coûts de production de la promotion immobilière	16	-19	0	0	0
- Frais de maintenance non récupérables (régie incluse)	22	26	49	137	0
- Charges de personnel et assimilées non récupérables, hors régie	123	126	118	84	4
- Redevances	6	7	8	5	0
- Frais généraux bruts non récupérables, hors régie	919	951	876	636	17
- Autres taxes diverses	31	32	30	16	0
- Pertes pour défaut de récupération des charges locatives	-432	-437	-448	-241	0
+ Autres produits d'exploitation	0	0	1	1	0
= Excédent Brut d'Exploitation (PCG)	-6	20	64	-268	-20
+ Résultat financier	4	2	2	1	0
+ Résultat exceptionnel	0	0	1	5	1
- Impôts sur les bénéfices	1	0	1	0	0
= Capacité d'autofinancement brute (PCG)	-2	22	66	-263	-20
- Dotations aux amortissements	12	11	10	7	0
- Dotations nettes aux provisions et dépréciations	9	1	3	-18	0
+ Plus ou moins values sur cessions	0	-1	0	34	0
+ Quote-part des subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	3	1	6	2	0
= Résultat net	-21	9	58	-215	-20

(Source : comptes annuels)

La décroissance du produit total, nul en 2016, suit le désengagement de la société de toute activité. L'excédent brut d'exploitation, qui représente la ressource d'exploitation dégagée par l'activité de l'organisme, est très légèrement positif en 2013 et 2014 et négatif en 2015, causé par un entretien important (97 k€) et un produit moindre (*arrêt de la location des résidences étudiantes*).

5.2.1 Les produits

Les produits sont essentiellement constitués (95 % pour l'année 2014, dernière année complète) des loyers perçus pour les résidences étudiantes (*loyer principal, loyers des meubles au forfait mensuel de 24 €, produits annexes, cf. § 3.1*), et des locations diverses. Les rémunérations de gestion procurent les 5 % restants.

5.2.2 Les charges

Les charges incluent les coûts de gestion et la maintenance (*entretien courant et gros entretien*).

Tableau des coûts de gestion

en k€	2012	2013	2014	2015	2016
Frais généraux nets des cotisations CGLLS et charges brutes de mutualisation	920	953	877	636	17
<i>dont Achats, hors régie</i>	247	266	191	143	0
<i>dont Sous-traitance</i>	37	50	53	55	0
<i>dont Maintenance et autres travaux d'entretien</i>	2	2	3	7	0
<i>dont Primes d'assurance</i>	7	8	8	5	0
<i>dont Rémunérations d'intermédiaires et honoraires</i>	16	22	15	13	5
<i>dont Publicité, publications et relations publiques</i>	3	0	0	0	0
<i>dont Déplacements, missions et réceptions</i>	8	5	5	4	2
<i>dont Autres services extérieurs nets des cotisations CGLLS et charges brutes de mutualisation</i>	600	600	602	409	10
+ Redevances de gestion (GIE en particulier)	6	7	8	5	0
+ Frais de personnel et assimilés, hors régie	123	125	119	83	4
<i>dont Charges de personnel interne NR, hors régie</i>	97	97	91	66	4
<i>dont Charges de personnel externe NR</i>	19	21	21	14	0
= Coûts de gestion toutes activités confondues	1 048	1 083	1 003	725	21
en % du produit total	154,1%	153,8%	143,9%	196,5%	s.o.

(Source : comptes annuels)

La maintenance

La SCP a consacré en moyenne sur les quatre exercices actifs 201 €/logement, avec les trois premières années à un niveau inférieur et 2015 qui a vu un effort important de gros entretien (97 k€) avant reprise du patrimoine par HHP.

5.2.3 Examen de la rentabilité des résidences étudiantes

Les enregistrements comptables utilisés par l'organisme sont les suivants :

- ▶ les loyers des résidences étudiantes payés à HHP apparaissent en C/6131 (*dans autres services extérieurs*) ;
- ▶ les charges récupérables n'apparaissent pas dans le compte de résultat, elles sont incluses dans « achats » et « sous-traitance » ;
- ▶ le coût de la convention d'assistance est comptabilisé en C/6214, et donc figure en « charges de personnel externe ».

Un retraitement permet d'aboutir au tableau suivant (*Résidences étudiantes = RE*) :

Tableau retraité des charges et des produits

	k€	2012	2013	2014	2015	2016
Charges	Coûts de gestion retraités	178	202	154	135	21
	loyers RE payés par SCP à HHP	584	583	583	389	0
	total des charges	762	785	737	524	21
Produits	loyers principaux perçus des RE	490	506	528	275	0
	loyers meubles perçus des RE	63	63	66	35	0
	Services perçus des RE	3	38	38	1	0
	loyers divers RE	38	26	29	23	0
	Gestion pour autrui	34	38	35	16	0
	total des produits	628	671	696	350	0
Solde		-134	-114	-41	-174	-21
Ecart induit de récupération de charges (cf. § 3.1)		157	148	195	46	0
Solde après écart induit de récupération des charges		23	34	154	-128	-21

Les coûts de gestion du tableau du § 5.2.2 ont été retraités des charges récupérables et des loyers payés à HHP pour les résidentes étudiantes. Pour l'année 2013, année d'activité complète, le coût de fonctionnement ressort à 202 k€ pour 405 logements gérés, soit de l'ordre de 500 €/logement, valeur inférieure à la médiane nationale.

Ce tableau montre que, sur la période étudiée, l'activité de sous-location des logements des résidentes étudiantes était structurellement déficitaire.

5.2.4 Conclusion sur la performance d'exploitation

Pour reprendre une activité, la SCP a exercé la sous-location et la gérance pour autrui. Le prix auquel HHP lui a consenti la location des résidentes étudiantes était structurellement trop élevé. L'organisme a mobilisé des ressources injustifiées pour diminuer le déficit. Depuis février 2016, la SCP n'a plus d'activité. Le « point mort » des charges d'exploitation s'élève à environ 16 k€ (*honoraires du CAC, frais d'actes, déplacement et indemnités administrateurs, frais bancaires, cotisations, salaire du directeur*).

5.3 MODALITES DE FINANCEMENT, AUTOFINANCEMENT ET RATIOS D'ALERTE

Sur la période étudiée, l'organisme n'a aucune dette financière. L'autofinancement net, qui découle de l'excédent brut d'exploitation (cf. 5.2), atteint son maximum en 2014, en raison de coûts de fonctionnement en diminution. L'année 2015 voit l'AFN chuter à -263 k€. La valeur 2016 illustre la situation de l'organisme sans activité. Le CA du 15 avril 2016, compte tenu de la situation des comptes 2015, acte l'arrêt des prestations pour autrui et le transfert de l'ensemble des activités de la SCP à HHP.

Tableau de formation de l'autofinancement net

en k€	2012	2013	2014	2015	2016
Excédent brut d'exploitation (PCG)	-6	20	64	-268	-21
- Annuités locatives	0	0	0	0	0
+ Produits financiers nets	4	2	2	1	0
= Autofinancement courant HLM	-2	23	66	-267	-21
<i>en % des loyers</i>	-0,3%	3,9%	10,6%	-80,2%	s.o.
+ Produits exceptionnels nets	0	0	8	5	1
- Participation des salariés (NR)	0	0	0	0	0
- Impôts sur les bénéfices	1	0	1	0	0
= Autofinancement net HLM	-2	22	66	-263	-20

5.4 STRUCTURE FINANCIERE

Tableau des bilans fonctionnels

en k€	2012	2013	2014	2015	2016
Fonds propres	204	237	295	80	90
<i>dont Capital, réserves et report à nouveau</i>	225	228	237	295	110
<i>dont Résultat de l'exercice</i>	-21	9	58	-215	-20
+ Subventions nettes d'investissement	8	7	2	0	0
= Capitaux propres retraités	212	244	297	80	90
+ Dépôts et cautionnements	110	107	110	0	0
- Immobilisations nettes	80	35	25	2	0
+ Provisions pour risques et charges	9	10	13	0	0
= Fonds de Roulement Net Global (FRNG)	251	326	395	79	90
<i>en nombre de jours de charges courantes</i>	137	169	228	45	s.o.
Stocks de terrains et constructions	19	0	0	0	0
+ Charges constatées d'avance	0	0	0	0	1
+ Créances brutes sur locataires, avances déduites	112	137	101	103	16
+ Autres composantes du BFR	-293	-329	-223	-89	-5
Besoin en Fonds de Roulement (a+b)	-162	-192	-123	16	12
Trésorerie nette (FRNG - BFR)	413	518	518	62	78
<i>Trésorerie nette en nombre de jours de charges courantes</i>	225	269	298	36	s.o.

5.4.1 Indépendance financière

L'examen de l'indépendance financière n'a pas grand sens : l'organisme n'ayant pas d'emprunt en cours, ses seules dettes financières sont les dépôts de garantie des locataires de 2012 à 2015. Le ratio ressources internes/capitaux permanents était alors d'environ 70 %. L'activité locative terminée, ce ratio a atteint 100 % en 2015 et 2016.

5.4.2 Fonds de roulement net global et à terminaison

Le FRNG a suivi l'activité de l'organisme. Il a été nourri par les augmentations de capital et dégradé par les résultats globalement négatifs. Il est de 90 k€ fin 2016 alors qu'il était de 395 k€ fin 2014.

Tableau des variations du FRNG

en k€	Flux de trésorerie	Fonds de roulement
Fonds de roulement fin 2012		251
Autofinancement de 2013 à 2016	-195	
Dépenses d'investissement	0	
Financements comptabilisés (augmentations de capital)	54	
Autofinancement disponible après investissements	-141	
Remboursements d'emprunts non locatifs (bâtiments administratifs...)	0	
Cessions d'actifs	85	
Remboursement anticipés d'emprunts locatifs (démolitions, cessions...)	0	
Variation des dépôts locataires	-110	
Variation de provisions	5	
Flux de trésorerie disponible	-161	
Fonds de roulement fin 2016		90

Le tableau ci-avant montre le manque de performance économique de l'exploitation de la SCP sur la période 2012-2016 ; sans les augmentations de capital et les cessions d'actifs (*participations et meubles des résidences étudiantes*), le FRNG serait négatif, ainsi que la trésorerie.

5.4.3 Besoin ou ressource en fonds de roulement

Le BFR évolue de -162 k€ (*en réalité une ressource*) à 12 k€. La ressource en fonds de roulement est liée au décalage de paiement du loyer des résidences étudiantes par la SCP à HHP.

5.4.4 Trésorerie

La trésorerie nette, résultante du FRNG et du BFR, passe de 413 k€ à 78 k€ fin 2016. Ce niveau de trésorerie ne permet, au rythme actuel d'activité, que quatre années de dépenses.

5.5 ANALYSE PREVISIONNELLE

La SCIC, n'ayant pas défini de stratégie locative ou d'accession, ne dispose pas d'analyse prévisionnelle.

5.6 CONCLUSION

La SCIC Valdurance Habitat a exercé des activités entre 2012 et 2015 qui n'ont pas permis d'obtenir un excédent brut d'exploitation et un autofinancement net globalement positifs. L'organisme a facturé de façon exagérée les meubles des studios étudiants, les charges récupérables et divers forfaits, augmentant ainsi indûment le coût pour l'étudiant.

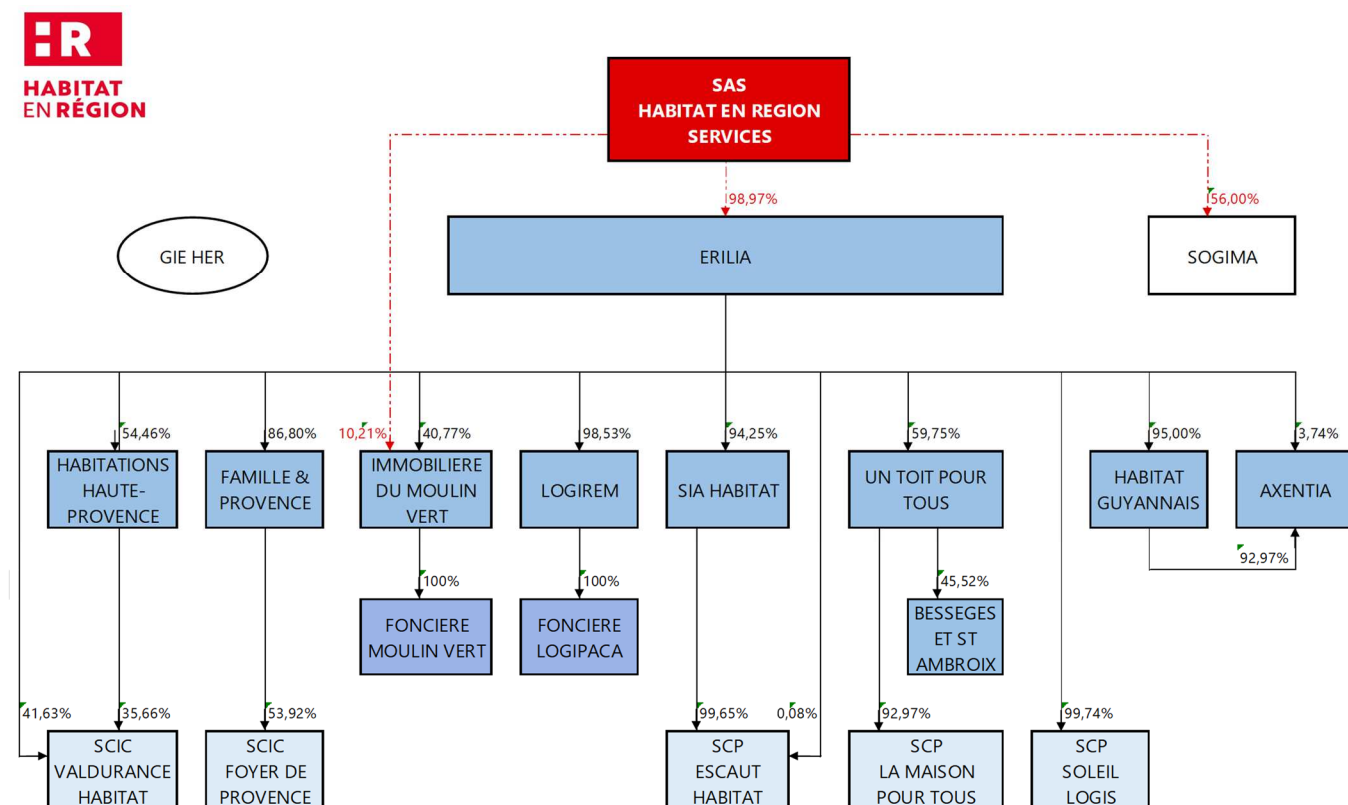
Les fonds propres et le FRNG baissent régulièrement sur les cinq exercices. Sans activité et sans stratégie, l'organisme n'a pas réalisé d'analyse prévisionnelle ou de plan à moyen terme. Il ne dispose pas d'une étude de marché de l'accession sociale qui aurait pu l'aider à déterminer une stratégie. Depuis l'exercice 2016, des charges inutiles pèsent sur cette structure (*le point incompressible étant estimé à 16 k€*). L'absence de produits et la baisse régulière des fonds propres conduisent la SCIC, sans réaction de la part de la gouvernance, vers la liquidation.

6. ANNEXES

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

Raison sociale : SCIC VALDURANCE HABITAT ex-SCP des Alpes de Haute-Provence			
SIEGE SOCIAL :			
Adresse du siège : 2 rue du docteur Simon Pietri Code postal : 04000 Ville : Digne-les-Bains		SIREN : 005 650 148 RCS Manosque Téléphone : 04 92 36 76 00 Internet : h2p@h2p-esh.eu	
PRESIDENT : ALAIN ARNOUX			
DIRECTEUR GENERAL : Didier Machet depuis le 3 avril 2018			
ACTIONNAIRES DE REFERENCES AU 31 DECEMBRE 2017 : ERILIA et HHP			
CONSEIL D'ADMINISTRATION AU : 31 décembre 2017			
	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'actionnaire d'appartenance
Président :	Alain ARNOUX		D
Administrateurs	CEPAC	Sébastien DIDIER	D
	CONSEIL DEPARTEMENTAL 04	Brigitte REYNAUD	C
	HABITAT EN REGION SERVICES	Valérie FOURNIER	D
	HABITATIONS DE HAUTE- PROVENCE	Roland GOMEZ	D
	FAMILLE ET PROVENCE	Bernard OLIVER	D
	Jean François ALEXANIAN		
	Marc PEYSSON		
	Eliane IMBERT		
Représentants des locataires:	néant		
ACTIONNARIAT	Répartition de l'actionnariat	Catégorie	Actionnaires les plus importants (% des actions)
	Capital social : 75 312 €	Privé	Erilia : 41,6 %
	Nombre d'actions : 2092	Privé	Habitations Haute Provence : 40 %
	Nombre d'actionnaires : 21	Public	Conseil départemental 04 : 8,3 %
COMMISSAIRE AUX COMPTES : ACN AUDIT 338 AVENUE DE LA LIBERATION 04100 MANOSQUE			

6.2 ORGANIGRAMME DU GROUPE D'APPARTENANCE



6.3 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 – Etablissement public national à caractère administratif

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

