ANCOLS
Contrôle Évaluation Études
Agence nationale de contrôle du logement social

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2015-004 Décembre 2015

Société coopérative de production d'HLM du Gers

Auch (32)

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DES FINANCES ET DES COMPTES PUBLICS

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE, DE L'INDUSTRIE ET DU NUMÉRIQUE

MINISTÈRE DU LOGEMENT, DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET DE LA RURALITÉ

Rapport définitif de contrôle n°2015-004 Décembre 2015

Société coopérative de production d'HLM du Gers

Auch (32)

Document administratif à caractère nominatif dont la diffusion est régie par les articles 2 et 6 de la loi n°78-753 du 17 juillet 1978

RAPPORT DE CONTROLE N° 2015-004
SCP DU GERS – 32

Président directeur général : Michel Ramonet
Directeur : Serge Campagnolle
Adresse : 68, rue Dessoles
32 000 Auch

Nombre de logements familiaux gérés : 0

Nombre de logements familiaux en propriété : 0

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 0

Indicateurs[1]	**Organisme**	**Réf. nat.**	**Réf. région**
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	nc	1.17	2.08
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	nc	46.7	55.6
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn. (%)	nc	nc	nc
Loyers mensuels (€/m² de surface corrigée)	nc	3.2	3.01
Loyers mensuels (€/m² de surface habitable)	nc		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	nc		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	0 Quartile : nc	nc	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	-30 Quartile : nc	nc	
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	nc Quartile : nc	nc	

Présentation générale de l'organisme

Historiquement tournée vers l'accession, la SCP d'HLM du Gers a vu son activité se réduire fortement avec l'arrêt de la construction individuelle puis le transfert de la location-accession vers sa filiale la société anonyme Gascogne (SAG). Elle se consacre aujourd'hui uniquement à la gestion de copropriétés en qualité de syndic.
La SCP dispose des moyens de la SAG qui assure son fonctionnement sous l'égide du même président et du même directeur.

Points forts

- Gestion satisfaisante des activités de syndic et d'accession

Points faibles

- Dépendance vis-à-vis de la SAG
- Difficulté de commercialisation des PSLA
- Réduction de l'activité en absence de capacité financière suffisante
- Projet de développement dans les Landes sans étude de marché et sans analyse stratégique

- Chiffre d'affaires en baisse constante
- Ratio de rentabilité inférieur à 3 % sur 2012, 2013, 2014
- Rentabilité d'exploitation qui n'est plus assurée
- Bilan fonctionnel très fragile avec une trésorerie constituée majoritairement de ressources à court terme

Anomalies ou irrégularités particulières

- Mandat du commissaire au compte prolongé sans mise en concurrence

Conclusion

La société a vu au fil du temps son activité se réduire. La construction de maisons individuelles et la réalisation de logements en location-accession ayant été arrêtées, la seule activité est aujourd'hui la gestion de copropriétés.

Malgré le savoir-faire développé sur les produits, la relance de l'activité d'accession sociale dans les Landes nécessite une grande prudence car la société serait confrontée à un marché où la concurrence est vive et la demande faible. De plus, le PSLA long à commercialiser nécessite un portage lourd pour la structure financière.

Or, l'analyse de la capacité financière de la société démontre que la rentabilité d'exploitation n'est plus assurée. Si la société ne génère pas un autofinancement d'un montant suffisant, sa faible trésorerie ne lui permettra pas d'assurer sa pérennité. La structure financière est dégradée.

Dans ce contexte, la gouvernance doit engager une réflexion sur l'avenir de la société et envisager soit une recapitalisation, soit une fusion avec sa filiale SA d'HLM Gascogne.

Précédent rapport : n°2010-016 de janvier 2011
Contrôle effectué du 31 mars au 24 juin 2015
Diffusion du rapport définitif : Décembre 2015

RAPPORT DE CONTROLE N° 2015-004
SOCIETE COOPERATIVE DE PRODUCTION D'HLM DU GERS – 32

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE **2**
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA SOCIETE ET DE SON CONTEXTE **2**
2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE 2
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT 2
2.2.1 Gouvernance 2
2.2.2 Organisation et management 3
3. ACTIVITE **4**
3.1 ACCESSION A LA PROPRIETE 4
3.1.1 Contrats de construction de maisons individuelles 4
3.1.2 PSLA 4
3.2 ACTIVITE DE SYNDIC 5
4. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE **5**
4.1 TENUE DE LA COMPTABILITE 5
4.2 L'EXPLOITATION 5
4.2.1 Le chiffre d'affaires 5
4.2.2 L'autofinancement 6
4.2.3 Les marges dégagées 6
4.3 BILAN FONCTIONNEL 6
4.4 ANALYSE PREVISIONNELLE 7
5. CONCLUSION **7**
6. LISTE DES ANNEXES **8**

1. PRÉAMBULE

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

Le précédent rapport d'inspection de janvier 2011 relevait la faiblesse des moyens financiers et techniques et une extrême dépendance vis-à-vis de sa filiale, la SA Gasconne d'HLM du Gers (SAG), qui amenaient à considérer la fusion des deux organismes comme la solution permettant de pérenniser les missions exercées.

2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA SOCIETE ET DE SON CONTEXTE

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Depuis sa création en 1951, la société, dont le siège se situe à Auch, a eu pour principale activité l'accession, le domaine locatif étant assuré par sa filiale, la SAG.

Suite à la suppression du dispositif de location-accession en 1971, la société a poursuivi son activité sous forme de construction de maisons individuelles et de location accession exclusivement dans le département du Gers. Elle assure également une activité de gestion de syndic de copropriétés.

Le département se caractérise par une dominante rurale avec une densité faible et un vieillissement marqué de sa population. Malgré un regain démographique depuis 2000, lié à une forte attractivité résidentielle, c'est l'un des départements les moins peuplés de France métropolitaine (189 000 habitants – données Insee 2011).

Le marché du logement est détendu avec 9,7 % de logements vacants sur le département (contre 7,3 % au niveau national)[1], taux qui atteint 11,6 % à Auch. Cette situation est notamment liée à la forte production de « programmes défiscalisés » qui a saturé le marché.

L'urbanisation se développe principalement sur l'est du département, sous influence de l'agglomération toulousaine, et autour d'Auch, seule commune de plus de 10 000 habitants (21 871).

Dans ce contexte de baisse de la demande et face à l'incapacité de dégager des moyens financiers permettant un développement nécessaire à la pérennité de la structure, la société a suspendu l'activité de production et engagé la recherche de nouveaux partenaires. Une demande de transfert de son siège social en Aquitaine dans le cadre d'un partenariat avec le groupe « La Poste » permettant une extension du territoire d'intervention à la région Aquitaine a été rejetée par les services de l'Etat fin 2012[2].

Lors du contrôle, un nouveau partenariat était en cours de réflexion avec une relance de l'activité envisagée dans le département des Landes.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

Le capital de la société est variable conformément à l'article 5 des statuts actualisés en juillet 2012. Pour un capital social statutaire de 1 600 000 €, le capital réel s'élève au 31 décembre 2014 à 56 672 €, représentant 3 542 parts sociales d'un montant de 16 €. Suite à la conclusion d'un nouveau pacte d'actionnaires au 1er janvier 2014, la « SA d'HLM Patrimoine

[1] Source Insee 2011 : ensemble du parc public et privé

[2] Bureau du comité régional de l'habitat d'Aquitaine du 19 décembre 2012

Languedocienne » s'est retirée du capital. Les principaux actionnaires sont : la SA d'HLM des Chalets (1 000 parts), la mairie d'Auch (600 parts), la Caisse d'épargne (300 parts) et le Crédit immobilier de Lavelanet (300 parts). Le directeur détient 125 parts.

L'actionnariat et les droits de vote se répartissent comme suit pour les trois collèges :

Répartition du capital et des droits de vote au 31 décembre 2014	Nombre de parts sociales	Montant du capital en €	% du capital	% des droits de vote
Collège A (utilisateurs)	591	9456	16,69 %	77,16 %
Collège B (associés non utilisateurs)	1351	21 616	38,14 %	17,26 %
Collège C (organismes HLM ou à statut coopératif)	1 600	25 600	45,17 %	5,58 %
Total	**3 542**	**56 672**	**100 %**	**100 %**

Le conseil d'administration (CA), présidé par M. Michel Ramonet (PDG), se réunit en moyenne 5 fois par an avec une bonne participation des 12 administrateurs : 64 % de présents et 16 % de représentés.

2.2.2 Organisation et management

M. Serge Campagnolle est directeur depuis juin 2004. Il partage son temps entre la société et la SAG selon une durée qui varie en fonction de l'activité. Depuis le 1er mai 2012, son contrat de travail prévoit 16 heures mensuelles pour le compte de la société.

La société détient 51,2 % des actions de la SAG et les deux sociétés ont le même président et le même directeur. La société est totalement dépendante pour son fonctionnement de sa filiale. Le maintien des deux structures génère des lourdeurs de fonctionnement et des dépenses inutiles.
Hormis le directeur, la société emploie directement un seul agent à temps partiel (1,5 jour par semaine) chargé essentiellement de l'activité de syndic et également salarié de la SAG pour le reste de son temps. Suite à l'arrêt des activités d'accession sociale et de construction de maisons individuelles, l'agent technico-commercial a été licencié en 2012.
La SAG assure la gestion des deux structures. Une convention signée le 25 avril 2007 et modifiée par avenant du 12 octobre 2013 définit les modalités de fonctionnement. Chaque société règle les charges qui lui sont propres, rémunère son personnel et détient son mobilier et matériel. Les charges communes sont réparties en fonction de l'activité de chaque structure et selon les paramètres définis. Le temps d'activité du personnel mis à disposition est comptabilisé sur des fiches horaires individuelles.
Les locaux communs sont mis à disposition par la SAG moyennant le paiement d'un loyer mensuel ramené à 300 € et 60 € de charges locatives depuis le 1er juillet 2013 afin de tenir compte de la baisse d'activité de la société.
Les activités distinctes à l'origine (la société se consacrant à l'accession et à la gestion des copropriétés et la SAG au locatif) sont aujourd'hui fortement imbriquées. Depuis 2008 la SAG met à disposition de la société son patrimoine locatif dans le cadre de la sécurisation des accédants en PSLA. Elle a également racheté deux logements invendus de la dernière opération réalisée par la société à Marciac et a repris l'activité d'accession arrêtée par la société. De même, bien que la fonction de syndic relève de la société, le suivi des copropriétés est assuré par un agent de la SAG mis à disposition pour toutes les copropriétés où elle détient des logements, soit 11 opérations sur les 20 gérées (cf. § 3.2).

Les précédents rapports relevaient déjà les lourdeurs de fonctionnement et les coûts redondants générés par la présence des deux structures : comptabilités séparées, échanges de prestations rémunérées parfois sur des sommes dérisoires au regard des chiffres d'affaires avec comptabilisations détaillées des temps passés, double cotisation aux instances professionnelles, double prestation de commissaire aux comptes, etc. Cette situation est aujourd'hui accentuée par la réduction de l'activité de la société (cf. § 3). Le rapport de révision coopérative établi en septembre 2011 mentionnait la nécessité de livrer un minimum de 30 logements par an pour assurer une rentabilité suffisante au maintien de l'indépendance vis-à-vis de la filiale.

La marque commerciale « Toit familial de Gascogne » est propriété de la société qui a autorisé sa filiale à en faire usage par convention du 25 avril 2007. Cette convention de licence est incompatible avec la mission d'intérêt général dévolue à la société telle que définie à l'article L. 411-2 du CCH. En contrepartie, la SAG lui a payé 300 € par logement livré, soit 27 000 € en 2013 et 18 810 € en 2014.
A l'issue du contrôle, elle s'est engagée à supprimer la facturation à compter du 1er octobre 2015.

La société n'a pas respecté les principes fondamentaux de la commande publique pour l'attribution du mandat de commissaire aux comptes (art. L. 481-4 et R. 433-5 du CCH). L'audit légal des comptes sociaux est assuré depuis 2011 par un prestataire, commissaire aux comptes. Ce mandat a été soumis au CA du 29 mars 2011 et à l'assemblée générale du 21 juin 2011 pour une durée de 6 ans jusqu'à l'arrêt des comptes de l'année 2016 (pour un montant cumulé de 15 200 € sur 5 ans). Il n'a fait l'objet d'aucune mise en concurrence. Il en va de même pour le commissaire aux comptes suppléant.

3. ACTIVITE

La convention d'utilité sociale (CUS) élaborée pour la période 2012-2018 identifie un marché potentiel de 30 logements en accession par an dont la réalisation est toutefois conditionnée à un renforcement de la structure financière. Les partenariats envisagés ne s'étant pas concrétisés, l'activité a été suspendue. Depuis 2013, la société n'exerce plus qu'une activité de syndic de copropriété.

3.1 ACCESSION A LA PROPRIETE

Jusqu'en 2013, cette activité a été mise en œuvre sous forme soit de contrats de construction de maisons individuelles, soit de vente de logements en location- accession (PSLA).

Logements livrés	2010	2011	2012	2013	2014	total
Maisons individuelles	4	5	0	2	0	11
PSLA	0	0	9	0	0	9

3.1.1 Contrats de construction de maisons individuelles

L'activité de construction de maisons individuelles s'est fortement ralentie à partir de 2008 face à l'absence de demande. Les dernières ventes ont été réalisées en 2010 (5 logements) et en 2012 (2 logements) avant l'extinction de cette activité décidée par le CA du 27 mars 2013.

3.1.2 PSLA

Au cours des cinq dernières années, une seule opération de neuf logements a été réalisée à Marciac. Face à la difficulté de commercialisation en PSLA, un logement a été vendu en VEFA et deux ont été vendus à la SAG et transformés en locatif. Deux restaient invendus lors du contrôle.
L'examen des 7 ventes réalisées sur la même période (opération « le Bosquet du Cagnan » à Marciac et opération « Courrèges » à Auch) n'a révélé aucun dépassement des plafonds de ressources. Les prix de vente sont sensiblement inférieurs au maximum autorisé et les futurs accédants bénéficient d'un accompagnement et de simulations financières précises. Une convention signée en 2008 avec la SAG assure la sécurisation des accédants en offrant la possibilité de relogement dans le cadre des garanties proposées lors de l'achat en PSLA.
Malgré des revenus modérés, les apports personnels sont importants (4 ménages ont apporté la totalité du prix de vente) et permettent de limiter le taux d'effort après acquisition. Par ailleurs, l'analyse met en évidence une durée du contrat de location-accession particulièrement courte (entre 3 et 6 mois, avec une seule supérieure à douze mois).

Le projet de développement de l'activité dans les Landes présente des risques. Dans le cadre des projets d'investissement dans les Landes, le CA du 17 octobre 2014 a décidé d'acquérir un terrain en vue de réaliser une opération d'accession à Aire-sur-Adour. De même le CA du 18 décembre 2014 a décidé d'acquérir en VEFA une opération de 6 logements à Vieux Boucau en vue d'une revente en accession sociale. D'autres projets étaient en cours de réflexion lors du

contrôle. Ces différents projets s'appuient seulement sur les sollicitations des élus sans démarche stratégique et sans étude de marché.
La région Aquitaine fait partie des régions qui concentrent la production de programmes en accession sociale : 2 163 PSLA financés en dix ans, soit 6,7 % de la production nationale. Ce rythme s'accélère pour atteindre 11 % des opérations financées en 2013 au niveau national. Bien que la majorité de cette production soit située en zone tendue, la production en zone C, où se situent les deux premières opérations pour lesquelles le CA a délibéré (Aire-sur-Adour et Vieux Boucau) n'est pas négligeable (258 logements financés en 2013, dont 126 dans les Landes). Face à une demande limitée, la production immobilière réclame une grande vigilance, d'autant que d'autres opérateurs sont également présents sur ce marché.
Malgré le savoir-faire de la société, la commercialisation est donc susceptible d'être délicate. Le principe de prudence consistant à conditionner le lancement des travaux à l'atteinte d'un quota de réservation minimal de 30 %, imposé par la société de garantie de l'accession (SGAHLM) devra être renforcé. Le portage financier assuré par la société sera également probablement plus long.
De plus, en cas d'invendus, la transformation en locatif pourra éventuellement être gérée par la SAG pour l'opération d'Aire-sur-Adour en raison de la proximité d'une partie du parc de cette dernière, ce qui n'est pas le cas de l'opération du Vieux Boucau située sur la zone côtière des Landes.

Face à ce constat la société s'est engagée à réaliser fin 2015 une étude de marché territorialisée (Grand Dax, coté landaise) et thématique (location/accession) afin d'évaluer le niveau de risque permettant au CA de se prononcer.

3.2 ACTIVITE DE SYNDIC

Au 31 décembre 2014, la société gère 20 copropriétés représentant 288 lots majoritairement situés à Auch. Cette activité est d'un niveau stable.

Activité de syndic	2010	2011	2012	2013	2014
Nombre de copropriétés	20	20	21	21	20
Nombre de lots gérés	273	276	281	293	288
Honoraires (en k€)	56	57	62	65	67

La gestion des copropriétés est attentive et rigoureuse. Le compte bancaire séparé a été mis en place systématiquement. Des coûts de gestion courante maîtrisés (154 € par lot et par an, hors prestations particulières), une gestion des travaux rigoureuse avec mise en concurrence systématique (3 devis) et un accompagnement attentif des copropriétaires permettent de maintenir les copropriétés dans une situation saine. Un seul copropriétaire était en situation d'impayé fin 2014.

4. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

4.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La tenue de la comptabilité est assurée par la SAG et n'appelle aucune observation.

4.2 L'EXPLOITATION

4.2.1 Le chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires en k€	2009	2010	2011	2012	2013	2014 prov.
Produits des activités	1 512	779	493	337	535	159
Loyers	49	12	9	9	4	0
Prestations de services	38	41	48	49	51	51
Produits des activités annexes	55	103	73	34	31	23
Dont redevance enseigne (en €)	*14*	*30*	*22*	*20*	*27*	*19*
chiffre d'affaires	1 654	935	623	429	621	233

La société affiche un chiffre d'affaires qui baisse fortement depuis l'année 2009, sauf pour 2013 grâce d'une part à l'augmentation de ses produits d'activités (ventes d'immeubles : 323 033 € et ventes de maisons individuelles : 212 876 € et, d'autre part, à la variation de +5 % de ses prestations réalisées au titre des copropriétés.
Les activités annexes chutent à partir de 2012, la « redevance de marque» représentant l'essentiel des produits (59 %, 89 %, et 81 % pour 2012, 2013, et 2014 (cf. obs 2).
Pour l'année 2014, le chiffre d'affaires a chuté de 62,5 %.

4.2.2 L'autofinancement

l'autofinancement en k€	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014 prov.**
résultat de l'exercice	14	15	-18	5	38	0,7
dotations diverses	26	16	17	26	34	0,1
reprises diverses	-3	-2	-2	-2	0	-75
valeurs comptables d'éléments d'actif cédés	0	0	0	0	5	0
produits de cessions d'éléments d'actif	0	0	0	-3	-12	0
Autofinancement net	37	29	-3	26	65	-74
chiffres d'affaires	1 654	935	623	425	622	234
rentabilité en %	2,2	3,1	-0,5	6,1	10,5	-31,8

L'autofinancement fluctue en fonction des ventes résiduelles d'une activité désormais suspendue. Malgré la forte diminution des coûts de gestion, divisés quasiment par deux avec le licenciement du monteur d'opération en 2013, la rentabilité d'exploitation n'est plus assurée à partir de 2014. Le faible résultat positif de l'exercice n'est dû qu'à la reprise de la provision pour dépréciation de stock (75 k€) constituée antérieurement.

A compter de l'exercice 2014, de nouvelles règles prudentielles ont remplacé la règle d'équilibre entre amortissements techniques et amortissements financiers. Elles donnent lieu à un nouveau calcul de l'autofinancement net HLM.
L'autofinancement net rapporté à la somme des produits financiers et des produits d'activité calculé sur les trois derniers exercices est inférieur au taux de 3 %, fixé dans le cadre des nouvelles règles prudentielles (art. R.423-70 du CCH modifié par décret n° 2014-1151 du 7 octobre 2014).
Le ratio moyen calculé pour 2012, 2013 et 2014 est négatif (-5,1 %).
Conformément à la réglementation, le directeur en a rendu compte au CA en séance du 23 juin 2015.

4.2.3 Les marges dégagées

Les marges en k€	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014 provisoire**
marge sur accession	126	112	89	55	78	-77
marge sur prêts	1	0,5	0,2	0	0	0
marge sur copropriétés	38	41	48	49	51	51
production activités annexes	55	103	73	34	31	24
marge brute totale	220	256	210	138	159	-2

La marge sur accession baisse régulièrement entre 2009 et 2012. Par contre l'activité de syndic de copropriétés atteint sur la période 2009/2014 le taux de 28,3 % de la marge brute totale.

4.3 BILAN FONCTIONNEL

Le bilan en k€	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**
Fonds de roulement net global (FRNG)	833	688	920	1 129	743	724
Besoin en Fonds de Roulement (BFR)	592	577	897	911	679	577
% BFR / FRNG	*71*	*84*	*97*	*81*	*91*	*80*
Trésorerie active	241	111	23	218	64	147

La structure du bilan est très fragile puisque le besoin en fonds de roulement (BFR) représente en moyenne 84 % des ressources longues. Il vient donc dégrader la disponibilité en fonds propres au fil des années. Cette situation est en grande partie due aux volumes importants des stocks (environ 96 % de l'actif d'exploitation).

4.4 ANALYSE PREVISIONNELLE

La société n'a pas d'étude prévisionnelle actualisée. La dernière a été réalisée en 2012, lors de la demande de transfert de siège auprès du CRH Aquitaine.
Une nouvelle analyse prévisionnelle est en cours d'élaboration au moment du contrôle mais non aboutie à ce jour. Elle devrait être finalisée en octobre 2015 suite au CA du 23 juin 2015 qui validera les choix stratégiques du redéploiement de la société.
Avec une situation financière qui se dégrade d'année en année, l'analyse prévisionnelle est un outil indispensable d'aide à la décision. Elle doit donc être réalisée à un rythme beaucoup plus soutenu permettant au CA de disposer de plusieurs scénarios pour faire des choix en toute connaissance de cause.

5. CONCLUSION

La société a vu au fil du temps son activité se réduire. La construction de maisons individuelles et la réalisation de logements en location-accession ayant été arrêtées, la seule activité est aujourd'hui la gestion de copropriétés.

Malgré le savoir-faire développé sur les produits, la relance de l'activité d'accession sociale dans les Landes nécessite une grande prudence car la société serait confrontée à un marché où la concurrence est vive et la demande faible. De plus, le PSLA long à commercialiser nécessite un portage lourd pour la structure financière.

Or, l'analyse de la capacité financière de la société démontre que la rentabilité d'exploitation n'est plus assurée. Si la société ne génère pas un autofinancement d'un montant suffisant, sa faible trésorerie ne lui permettra pas d'assurer sa pérennité. La structure financière est dégradée.

Dans ce contexte, la gouvernance doit engager une réflexion sur l'avenir de la société et envisager soit une recapitalisation, soit une fusion avec sa filiale SA d'HLM Gascogne.

Le Directeur général

Pascal MARTIN-GOUSSET

RAPPORT DE CONTROLE N° 2015-004
SOCIETE COOPERATIVE DEPARTEMENTALE D'HLM DU GERS – 32

6. LISTE DES ANNEXES

ANNEXES AU RAPPORT

1 Fiche récapitulative du rapport provisoire

2 Informations générales

RAPPORT DE CONTROLE N° 2015-004
SOCIETE COOPERATIVE DEPARTEMENTALE D'HLM DU GERS – 32

ANNEXES AU RAPPORT

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT PROVISOIRE N° 2015-004 SCP DU GERS - 32

Présentation générale de l'organisme

Historiquement tournée vers l'accession, la SCP d'HLM du Gers a vu son activité se réduire fortement avec l'arrêt de la construction individuelle puis le transfert de la location-accession vers sa filiale la société anonyme Gascogne (SAG). Elle se consacre aujourd'hui uniquement à la gestion de copropriétés en qualité de syndic.
La SCP dispose des moyens de la SAG qui assure son fonctionnement sous l'égide du même président et du même directeur.

Points forts

- Gestion satisfaisante des activités de syndic et d'accession

Points faibles

- Dépendance vis-à-vis de la SAG
- Difficulté de commercialisation des PSLA
- Réduction de l'activité en absence de capacité financière suffisante
- Projet de développement dans les Landes sans étude de marché et sans analyse stratégique
- Chiffre d'affaires en baisse constante
- Ratio de rentabilité inférieur à 3 % sur 2012, 2013, 2014
- Rentabilité d'exploitation qui n'est plus assurée
- Bilan fonctionnel très fragile avec une trésorerie constituée majoritairement de ressources à court terme

Anomalies ou irrégularités particulières

- Mandat du commissaire au compte prolongé sans mise en concurrence

INFORMATIONS GENERALES SUR LA SOCIETE

RAISON SOCIALE :	Société coopérative de production du Gers - 32

SIEGE SOCIAL :		
Adresse du siège :	68, rue Dessoles	Téléphone :
Code postal :	32000	Télécopie :
Ville :	Auch	

PRESIDENT : Michel Ramonet
DIRECTEUR : Serge Campagnolle

ACTIONNAIRE DE REFERENCE :

CONSEIL D'ADMINISTRATION AU : 31/12/2013

	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'actionnaire d'appartenance
Président :	Michel Ramonet		B
Vice Président	Jacques Pommies		A
Membres	Jean-Paul Coltat	SA des Chalets	C
	René Manciet	UDAF	B
	Raymond Ham		A
	André Auvergne		B
	Yannick Villeneuve	Caisse d'Epargne	C
	Lucien Castet		B
	Jean-Bernard Boucher		B
	Michel Ducourtieux		B
	Sylvie Labessan	SACICAP des Pyrénées	C
	Gérard Garrabe		B

ACTIONNARIAT			Catégorie	Actionnaires les plus importants (% des actions)
	Capital social :	56 672 €	C	SA des Chalets (28 %)
	Nombre d'actions :	3 542	C	Mairie d'Auch (17 %)
	Nombre d'actionnaires :	189	C	

COMMISSAIRE AUX COMPTES : Elisabeth Campmajo-Soulié

EFFECTIFS AU : 31/12/2013			
	Cadres :	0,1	Total administratif et technique : 0,4
	Maîtrise :	0,3	
	Employés :	0	
	Gardiens :	0	Effectif total : 0,4
	Employés d'immeuble :	0	
	Ouvriers régie :	0	