

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2014-069 Novembre 2015

**Société coopérative de production d'HLM
Logis Sambre-Avesnois**

Maubeuge (59)

Rapport définitif de contrôle n°2014-069 Novembre 2015

Société coopérative de production d'HLM

Logis Sambre-Avesnois

Maubeuge (59)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2014-069

SCP HLM LOGIS SAMBRE-AVESNOIS – 59

Président : M. Joël Varlet

Directeur général : M. Jean-Pierre Choël

Adresse : 6, rue de la Croix – BP 60119 – 59602 Maubeuge cedex

Présentation générale de l'organisme Appartenant au Groupe Sambre Avesnois immobilier, la SCP LSA intervient dans le sud du département du Nord, territoire en déprise démographique.

Points forts

- Des prix de revient et de vente faibles

Points faibles

- Le manque d'autonomie par rapport au groupe SAI
- Une unique opération d'accession livrée en 2009
- Absence de surface financière
- Projet de réorientation non défini

Anomalies ou irrégularités particulières

- Pas de convention de relogement

Conclusion La relance de l'activité de la SCP d'HLM Logis Sambre-Avesnois s'est limitée à la production, bien conduite, de 20 logements en PSLA. La société ne dispose pas d'une surface financière suffisante pour faire face à ses frais de fonctionnement et au portage d'une activité d'accession. Son appartenance au groupe SAI lui offre un support opérationnel mais la prive d'autonomie. Par ailleurs, l'activité d'accession a été prise en charge par les SA du groupe. La question du maintien de la SCP au sein du groupe se pose. La transformation en SCIC est à l'étude avec une spécialisation sur la gestion du logement aux personnes âgées. La soutenabilité financière de cette orientation reste à démontrer aussi bien pour la SCP que pour les SA du groupe.

Inspectrices-auditrices Ancols :

Délégué territorial, chargé de mission d'inspection :

Précédent rapport de contrôle : 2008-150 de juin 2009

Contrôle effectué du 15/07/2014 au 10/04/2015

Diffusion du rapport définitif : Novembre 2015

RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-069

SCP D'HLM LOGIS SAMBRE-AVESNOIS – 59

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE.....	2
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE.....	2
2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME	2
2.1.3 Les relations entre les membres du groupe	3
2.1.4 Gouvernance de la société.....	3
2.1.5 Stratégie	4
2.1.6 Organisation et management.....	5
2.2 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	5
3. ACTIVITE ACCESSION	5
3.1 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	5
3.1.1 Rythme de construction depuis les 5 dernières années et objectifs de production	5
3.1.2 Capacité de l'organisme à construire ou acquérir des logements.....	6
3.2 CONCLUSION SUR L'ACTIVITE ACCESSION.....	6
4. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	6
4.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	6
4.2 ANALYSE FINANCIERE.....	6
4.2.1 Rentabilité.....	6
4.2.2 Résultats comptables.....	7
4.3 STRUCTURE FINANCIERE.....	7
4.3.1 Bilan fonctionnel.....	7
4.3.2 Le fonds de roulement net global.....	7
4.3.3 Le besoin de fonds de roulement.....	7
4.3.4 La trésorerie	7
4.4 ANALYSE PREVISIONNELLE	7
4.5 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE	7
5. CONCLUSION	8
6. LISTE DES ANNEXES.....	9

1. PRÉAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de la SCP d'HLM Logis Sambre-Avesnois, 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'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 de 2008 faisait état d'une reprise d'activité après une longue période improductive, reposant toutefois sur une faible surface financière. L'organisation du groupe auquel est rattachée la SCP s'avérait irrégulière.

Le GIE Sambre Avesnois Immobilier, la SA Promocil, la SA l'Avesnoise et le CAL-PACT de l'Avesnois font l'objet d'un rapport de contrôle en parallèle.

La SCP Logis Sambre-Avesnois a fait l'objet d'un rapport de l'A.RE.COOP en 2013.

Une grande partie des précisions apportées dans les réponses de l'organisme n'ont fait que confirmer les constats posés lors du contrôle. Des éléments de réponse ont été intégrés dans le présent rapport dans la mesure où ils apportaient une précision sur les actions engagées suite au rapport provisoire, ou dans le cas où elles exprimaient un désaccord persistant de l'organisme avec le fond du rapport.

2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

La SCP Logis Sambre-Avesnois est présente sur l'arrondissement d'Avesnes-sur-Helpe, dans le département du Nord. Ce territoire est marqué par des taux de pauvreté et de personnes bénéficiant des minima sociaux très élevés par rapport aux moyennes départementales comme nationales, et qui perd de la population.

2.1.1 Le Groupe Sambre Avesnois Immobilier

2.1.2 Présentation du groupe

Le groupe Sambre Avesnois Immobilier (SAI) intervient dans le sud du département du Nord, sur les territoires de la Sambre, de l'Avesnois et partiellement du Cambrésis. Les différentes structures du groupement actuel sont complémentaires et leurs activités concourent au développement du logement social dans leur secteur d'intervention.

Il est composé exclusivement d'organismes dédiés au logement social et très social :

- Une holding de gouvernance, association ADELA (Association pour le Développement du Logement dans l'Avesnois) ;
- Une SA d'HLM de près de 11 000 logements, Promocil, qui intervient sur le bassin de la Sambre et le Cambrésis ;

- Une autre SA d’HLM de 2 400 logements, l’Avesnoise, qui intervient principalement sur les secteurs de Fourmies et d’Avesnes-sur-Helpe ;
- Une société coopérative de production, Logis Sambre-Avesnois ;
- Un GIE de moyens, Sambre Avesnois Immobilier (SAI), qui regroupe l’ensemble du personnel travaillant pour les sociétés d’HLM ;
- Une association dont l’objet social est principalement le logement et l’intermédiation locative auprès des populations les plus démunies, le CAL-PACT de l’Avesnois.

Contrairement à ce qu’indique l’organisme dans sa réponse, le contrôle distingue bien le groupe SAI et le GIE qui en est un des membres.

Le Président, dans son courrier de réponse, évoque une évolution de l’organisation du groupe, qui doit être étudiée par les instances de gouvernance.

2.1.3 Les relations entre les membres du groupe

L’actionnaire majoritaire de la SCP est l’ADELA (cf. annexe 1.5), avec 85% des actions. L’actionnaire de référence n’est donc pas un collecteur.

Les 2 SA et la SCP sont membres du GIE, qui comporte 195 salariés.

Malgré quelques modifications intervenues dans la structure du groupe, l’organisation actuelle génère toujours des risques de conflits d’intérêt et une absence d’autonomie de la société par rapport au groupe Sambre Avesnois Immobilier.

La SCP LSA ne dispose d’aucun personnel. C’est le GIE SAI, membre du groupe SAI, qui gère l’ensemble des activités de la SCP et des SA, qui prend les décisions de gestion. Il ne revêt donc pas un caractère auxiliaire (article L. 251-1 du code de commerce). Les directeurs généraux de la SCP ne sont pas rémunérés pour leur mandat social, mais en tant que directeurs du GIE.

La société n’est pas autonome dans l’élaboration de sa stratégie ni dans son pilotage : le choix des opérations d’accession n’est pas effectué par le conseil d’administration : cf. *PV CA LSA du 26/10/2011* : « *Le groupe confiera quand il s’avèrera pertinent (foncier intéressant, attractivité...) une opération à la coopérative LOGIS SAMBRE AVESNOIS qui lui permettra de développer son objet social.* ». Il n’y a aucune analyse de la prestation du GIE qui puisse être donnée aux administrateurs de manière indépendante du GIE lui-même.

L’organisation génère par ailleurs des risques de conflits d’intérêt : 8 personnes physiques ou représentant une personne morale cumulent des mandats dans au moins deux entités du groupe. En particulier, chacune des fonctions de président, de directeur général et de directeur général délégué est exercée par la même personne au sein des 2 SA et de la SCP. Les directeurs généraux sont les directeurs du GIE, et administrateurs du CAL-PACT. Le Président des 3 sociétés et du CAL-PACT est aussi l’administrateur unique du GIE en tant que représentant de la SA Promocil.

2.1.4 Gouvernance de la société

La société est présidée par M. Joël Varlet depuis le 3 octobre 2012. La direction générale est assurée par M. Jean-Pierre Choël,

La liste des mandats et fonctions des directeurs généraux n’est pas donnée dans le rapport d’activité fourni aux assemblées générales.

Le collège A des coopérateurs ne comprend plus que 4 coopérateurs. Suite au rapport de l’A.RE.COOP en 2013 l’Assemblée Générale Mixte de juin 2014 a approuvé plusieurs modifications statutaires, qui ont entre autres ramené le poids de ce collège à 51% des voix au lieu de 65%. L’inactivité de la coopérative rend cette répartition factice. Le procès-verbal de l’Assemblée Générale mentionne des modifications des articles 10-7 et 10-8 des statuts dont le

détail n'a pas été présenté dans les résolutions. L'organisme indique qu'il s'agit d'une erreur et que ces articles n'ont pas été modifiés.

Une mise en conformité de la présidence a également été opérée, pour ne plus être assurée par un représentant d'une personne morale, conformément à l'article L. 225-47 du code de commerce.

Le conseil d'administration n'exerce pas pleinement ses prérogatives et ne définit pas clairement ses délégations.

- Le conseil d'administration n'a pas défini le périmètre de décision accordé au Comité Stratégique d'Investissement (CSI) du groupe mis en place en 2007, qui comprend les présidents des 3 sociétés HLM (SA et SCP) et les directeurs généraux, et qui évoque et valide des projets sensibles des 3 sociétés préalablement à la tenue des conseils. Dans sa réponse, l'organisme indique que le conseil d'administration va s'attacher à définir plus clairement le périmètre de ce comité.
- Le conseil d'administration ne donne aucun cadrage à son représentant au sein du GIE, et celui-ci ne fait aucun retour au conseil de ce qui est évoqué ou décidé dans les assemblées du GIE, une seule fois par an. Depuis 2013, le rapport de gestion ne détaille plus la redevance de gestion due au GIE SAI, ce qui ne permet plus d'analyser dans le détail la décomposition de la prestation et son prix de revient, et limite donc le contrôle de la SA sur le GIE (cf. annexe).
- Contrairement aux dispositions de l'article 10-9 des statuts, et de l'article L. 225-56 du code de commerce, le conseil d'administration n'a pas défini l'étendue ni la durée de la délégation du directeur général délégué. Dans les faits il n'y a pas de distinction réelle des fonctions de directeur général et de directeur général délégué.
- Le conseil d'administration de la SCP n'a pas fixé la rémunération de sa direction générale contrairement aux dispositions de l'article L. 225-53 du code de commerce et de l'article 10-8 de ses statuts, et n'en évalue pas les résultats. Contrairement à ce qu'affirme l'organisme dans sa réponse, le conseil d'administration de la SCP du 10/10/2007 n'a rien mentionné concernant la rémunération, ni celui du 16 juin 2010 qui a renouvelé la direction générale.

2.1.5 Stratégie

La SCP dépend directement de la stratégie du groupe. Alors qu'elle constitue l'outil dédié pour faire de l'accession sociale, elle n'a quasiment pas été mobilisée.

La convention d'utilité sociale (CUS) signée avec l'Etat en janvier 2012 faisait pourtant état d'un projet de développement de l'accession mesuré mais durable, avec une opération neuve tous les 3 ans. Le PSLA est le produit privilégié. La SCP s'est engagée à ce que 50% des ménages accédants soient sous les plafonds de ressources du PLUS.

La quasi-totalité des opérations d'accession réalisées par le groupe Sambre Avesnois Immobilier ont été portées par les SA : sur les 124 PSLA livrés sous l'égide du groupe entre 2009 et 2013, seuls 20 logements étaient sous maîtrise d'ouvrage de la SCP soit 16%.

Le rapport de l'A.RE.COOP a souligné l'absence d'identité propre de la SCP au sein du groupe. Le conseil d'administration s'est lui-même interrogé sur le maintien de la structure, émettant l'hypothèse d'une fusion avec la SA Promocil, ou d'une transformation en SCIC. C'est la seconde piste d'évolution qui est en cours d'examen au moment de la clôture du contrôle, avec une spécialisation de l'activité vers les personnes âgées, autour du logement et des services à domicile. Une commission d'administrateurs a été formée. L'organisation actuelle du groupe constitue toutefois un obstacle puisqu'il ne serait pas possible de constituer le collège des employés étant donné que tout le personnel est salarié du GIE.

2.1.6 Organisation et management

La SCP ne dispose d'aucun personnel, tous les moyens sont dans le GIE SAI dont elle est membre.

L'absence de système qualité et l'insuffisance du contrôle interne au sein du GIE fragilisent le fonctionnement de la structure, et s'avèrent sources de risques juridiques et financiers.

La validation des décisions est souvent orale et non formalisée. Les quelques procédures mises en place présentées dans le cadre du contrôle ne correspondent pas à une démarche d'ensemble pilotée par la direction sur la base d'une cartographie des risques. Certaines procédures sensibles ne sont pas traitées telles que celles relatives aux autorisations et habilitations sur les comptes bancaires, règle d'usage des cartes bancaires, modalités de sécurisation de la chaîne de la dépense... De plus les délégations de signature ne comportent pas de cadrage financier des montants qui engagent la société, mais sont seulement définies par type de document. Les circuits de validation des dépenses supplémentaires des opérations ne sont pas clairs. Le contrôle de gestion est insuffisant.

2.2 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

Si la SCP Logis Sambre-Avesnois bénéficie des supports du groupe SAI, elle ne dispose pas d'une réelle autonomie et n'est pas positionnée comme l'acteur du développement de l'accession sociale du groupe.

3. ACTIVITE ACCESSION

Il reste 4 dossiers de locataires-attributaires, qui concernent des successions.

3.1 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

3.1.1 Rythme de construction depuis les 5 dernières années et objectifs de production

L'activité a été très faible sur la période contrôlée : une seule opération de 20 PSLA à Assevent a été livrée en 2009. Elle a été commercialisée sans difficulté, les prix de vente pratiqués étant largement inférieurs aux maxima réglementaires (-25%). La part locative de la redevance mensuelle est par contre au maximum de la réglementation. 95% des ménages disposant de ressources inférieures aux plafonds PLUS, les taux d'effort sont donc importants, comme l'a soulevé le rapport de l'A.RE.COOP : certains sont au-delà de 50%. Cette situation s'applique à la période locative, les ménages concernés retrouvant un taux d'effort moindre après l'acquisition, grâce à des apports importants. Tous les contrats ont donné lieu à levée d'option.

La SCP n'a pas pris les dispositions pour assurer les garanties de relogement auxquelles elle s'est engagée dans les contrats de location-accession.

La société ne dispose pas de patrimoine en propre, et aucune convention concernant la sécurisation HLM n'a été passée avec les SA du groupe ou des opérateurs extérieurs au groupe.

Un engagement de régularisation est donné dans la réponse, avec une convention entre la SCP et la SA PROMOCIL.

Le contrat de réservation n'est pas conforme aux dispositions de l'article 3 de la loi n°84-595 du 12 juillet 1984 en ne prévoyant pas la restitution à l'accédant du dépôt de garantie ou son imputation sur les premières redevances.

Les contrats de réservation des PSLA de la SCP prévoient à la place l'utilisation des dépôts de garantie pour le paiement des frais de notaire lors de la conclusion de l'acte. Un engagement de régularisation est donné dans la réponse de la SCP.

Une opération de 18 PSLA en projet sur Aulnoye-Aymeries, réduite à 10 puis à 4 logements, a finalement été abandonnée par la SCP faute de pouvoir équilibrer l'opération, et réorientée vers

la SA du groupe sur le secteur, Promocil, pour une opération locative. L'objectif affiché dans la CUS d'une opération tous les 3 ans n'est donc pas atteint pour la SCP.

3.1.2 Capacité de l'organisme à construire ou acquérir des logements

La SCP ne disposant d'aucun moyen en propre, elle sous-traite toutes les prestations de conception, de conduite d'opérations et de commercialisation au GIE SAI.

L'opération d'Assevent a mobilisé 4,3% de fonds propres.

3.2 CONCLUSION SUR L'ACTIVITE ACCESSION

L'opération commercialisée sur la période de contrôle a rempli son objectif d'accession sociale à coût maîtrisé pour la société. La sécurisation juridique du processus doit cependant être améliorée, et une vigilance accrue sur les taux d'effort des locataires-accédants est nécessaire. Mais la SCP n'a plus aucune activité pour le moment.

4. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

Une analyse détaillée des éléments développés figure en annexe 5 « Analyse financière »

4.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Le contrôle des comptes a porté sur les exercices 2009 à 2013. La tenue de la comptabilité est assurée par le GIE Sambre Avesnois Immobilier sans changement notoire depuis le dernier contrôle concernant la SCP du groupe. Les principes comptables sont respectés et les modalités de comptabilisation ne font pas obstacle à l'analyse financière.

L'axe d'amélioration essentiel relevé porte sur l'absence persistante de dispositif de contrôle interne comptable et de guide précisant les modalités de traitement et de consolidation des données comptables tel que préconisé par le Plan comptable général (art. 410-2). Ce point n'est pas une priorité de travail de l'organisme compte tenu du niveau d'activité et des perspectives à court et moyen terme.

4.2 ANALYSE FINANCIERE

4.2.1 Rentabilité

Évolution de l'autofinancement net de l'organisme

En k€	2009	2010	2011	2012	2013	Cumul période
Marge accession	26	120	16	11	16	190
Marge sur prêt	0	0	-7	-3	0	-11
Coût de gestion	-27	-33	-23	-20	-45	-147
Taxe foncière	0	0	0	0	0	0
Flux financiers	2	2	3	5	4	16
Flux exceptionnel	0	-3	-3	-1	3	-3
Autres produits d'exploitation	0	0	0	0	0	0
Autofinancement net	2	87	-14	-8	-22	44

L'autofinancement net cumulé est positif (+44k€) sur la période. La SCP Logis Sambre-Avesnois a une activité de production limitée à une unique opération sur la période (cf. §3.1.1) soit une production annuelle moyenne de 4 logements. L'autofinancement est positif de 2009 à 2010 en raison des comptabilisations de marge au fur et à mesure des levées d'option. Au-delà, la marge sur l'activité d'accession et les produits de placements ne permettent plus de couvrir les frais fixes essentiellement constitués par la redevance due au GIE SAI qui regroupe l'intégralité du personnel. La redevance est en nette régression sur la période. L'organisation

retenue offre une souplesse eu égard à l'absence d'activité de la société et permet de contenir l'aggravation de son déficit.

4.2.2 Résultats comptables

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Résultat de l'exercice	2	85	-14	-3	-22

Les résultats comptables cumulés sur 5 ans sont bénéficiaires de 47k€. Il se distingue légèrement de l'autofinancement en raison des dotations aux provisions pour charges sur opérations immobilières induites par les levées d'option restant à réaliser en fin d'exercice. Ce niveau de résultat, en fin de période, traduit l'absence d'activité de l'organisme.

4.3 STRUCTURE FINANCIERE

4.3.1 Bilan fonctionnel

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Fonds de Roulement Net Global (A)	206	287	274	263	241
Besoin (+) ou Ressource (-) en Fonds de Roulement (B)	-122	-219	-11	-11	11
TRESORERIE NETTE (A - B)	328	506	285	273	230

Les éléments les plus significatifs du bilan sont développés en annexe 5.

4.3.2 Le fonds de roulement net global

Au 31 décembre 2013, le fonds de roulement net global (FRNG) de la société représente 241k€. Depuis 2011, il est décroissant car les capitaux propres diminuent progressivement au fur et à mesure de l'enregistrement des pertes par la société. La SCP ne supporte aucune immobilisation de structure, les moyens nécessaires à son fonctionnement sont fournis par le GIE SAI.

Ce niveau de FRNG ne permet pas de soutenir une activité d'accession.

4.3.3 Le besoin de fonds de roulement

A fin 2013, la société n'a aucun stock constitué et n'a plus d'emprunt en cours. Elle ne dispose d'aucune réserve foncière et aucun projet n'est en phase de montage.

4.3.4 La trésorerie

La trésorerie s'élève à 230k€ à fin 2013. Elle correspond exclusivement à des disponibilités bancaires et au livret A détenu par l'organisme qui ne possède plus de valeurs mobilières de placement depuis 2011. La rémunération de ces placements est très modique. La trésorerie régresse peu à peu, absorbée par les frais fixes.

4.4 ANALYSE PREVISIONNELLE

La société ne dispose pas d'analyse prévisionnelle. Faute d'activité, la question de la pertinence du maintien de la SCP au sein du groupe SAI se pose. Une recapitalisation s'impose à moyen terme (L. 223-42 du code de commerce).

4.5 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

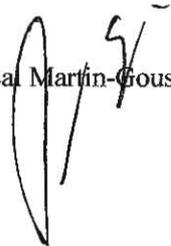
La SCP Logis Sambre-Avesnois n'a pas un niveau d'activité suffisant pour permettre sa rentabilité. Son assise financière est très modeste et s'affaiblit d'année en année. Son existence ne repose que sur son appartenance au groupe SAI. Des arbitrages sur le devenir de cet organisme doivent être pris.

5. CONCLUSION

La relance de l'activité de la SCP d'HLM Logis Sambre-Avesnois s'est limitée à la production, bien conduite, de 20 logements en PSLA. La société ne dispose pas d'une surface financière suffisante pour faire face à ses frais de fonctionnement et au portage d'une activité d'accession. Son appartenance au groupe SAI lui offre un support opérationnel mais la prive d'autonomie. Par ailleurs, l'activité d'accession a été prise en charge par les SA du groupe. La question du maintien de la SCP au sein du groupe se pose. La transformation en SCIC est à l'étude avec une spécialisation sur la gestion du logement aux personnes âgées. La soutenabilité financière de cette orientation reste à démontrer aussi bien pour la SCP que pour les SA du groupe.

Le Directeur général

Pascal Martin-Gousset



RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-069 SCP D’HLM LOGIS SAMBRE-AVESNOIS – 59

6. LISTE DES ANNEXES

1. Fiche récapitulative du rapport provisoire
2. Informations générales
3. Organigramme du groupe d’appartenance
4. Liste des actionnaires 2013
5. Analyse financière
6. Sigles utilisés

RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-069
SCP D’HLM LOGIS SAMBRE-AVESNOIS – 59

ANNEXES AU RAPPORT

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT PROVISOIRE
N° 2014-069
SCP D'HLM LOGIS SAMBRE-AVESNOIS – 59

Présentation générale de l'organisme Appartenant au Groupe Sambre Avesnois Immobilier (SAI), la SCP Logis Sambre-Avesnois intervient dans le sud du département du Nord, territoire en déprise démographique.

Points forts

- Des prix de revient et de vente faibles

Points faibles

- Le manque d'autonomie par rapport au groupe SAI
- Une unique opération d'accession livrée en 2009
- Absence de surface financière
- Projet de réorientation non défini

Anomalies ou irrégularités particulières

- Pas de convention de relogement

INFORMATIONS GENERALES SUR LA SOCIETE (ORGANISME AVEC CONSEIL D'ADMINISTRATION)

RAISON SOCIALE : SCP Logis Sambre-Avesnois

Adresse du siège : 6 rue de la Croix -- BP 60119	Téléphone : 03 27 69 70 71
Code postal : 59602	Télécopie : 03 27 69 70 96
Ville : Maubeuge cedex	

PRESIDENT: M. Joël Varlet

DIRECTEUR GENERAL : M. Jean-Pierre Choël

ACTIONNAIRE DE REFERENCE : ADELA

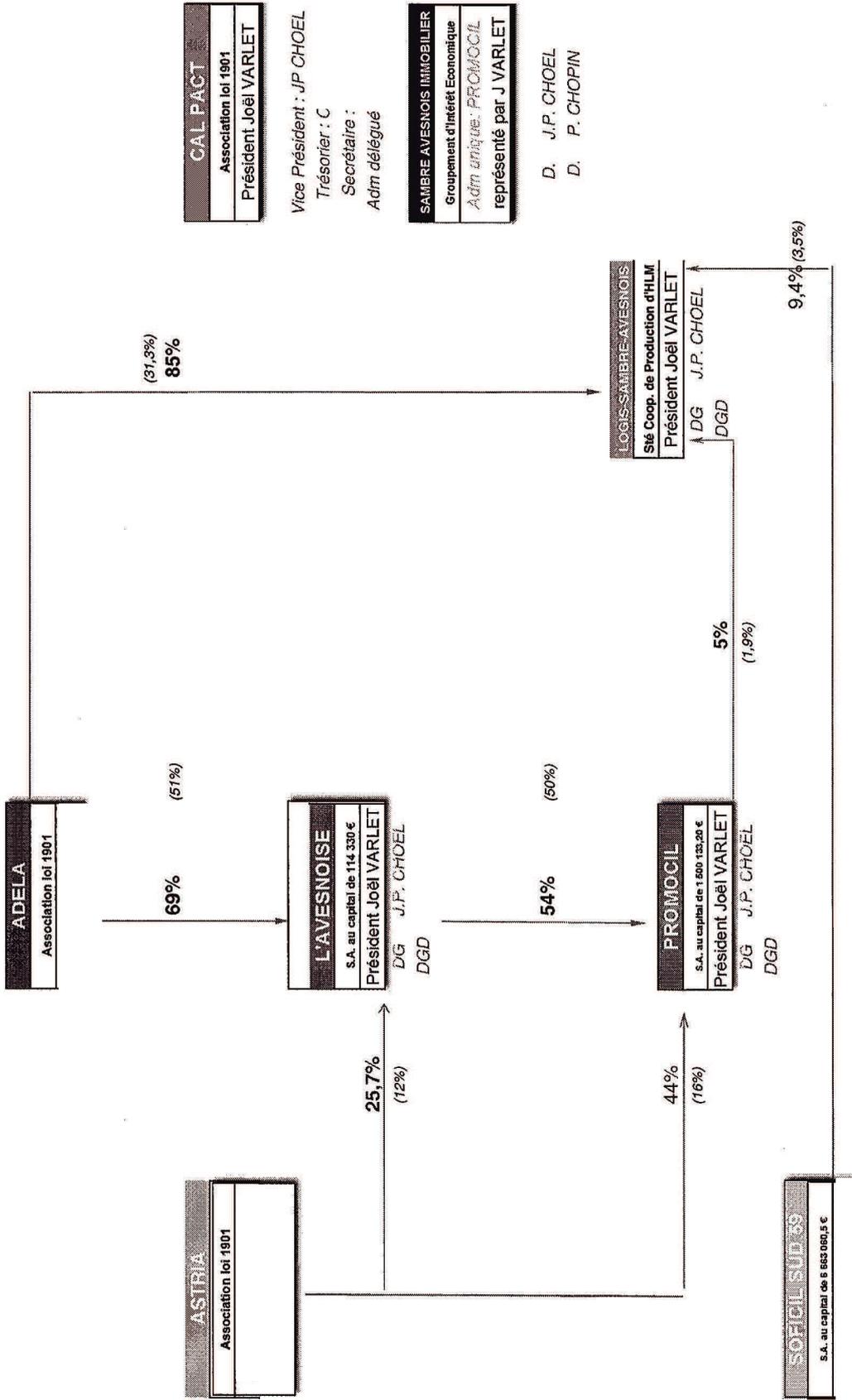
CONSEIL D'ADMINISTRATION AU : 31/12/2014

	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'actionnaire d'appartenance
Président :	VARLET Joël		
	DURETZ Yves		Collège B
	L'AVESNOISE	DESOUTTER Jean	Collège C
	ADELA	FICHAUX Albert	Collège B
	PIERRAT Gérard		Collège B
	DUVERGER Jean-Pierre		Collège B

		Catégorie	Actionnaires les plus importants (% des actions)
ACTIONNARIAT	Capital social :	19 132 €	ADELA 85%
	Nombre d'actions :		SOFICIL SUD 59 9,4%
	Nombre d'actionnaires :		SA PROMOCIL 5 %

COMMISSAIRE AUX COMPTES : SA COLAS HUBER Associés

EFFECTIFS AU : 31/12/2014	Cadres :	0
	Maîtrise :	0
	Employés :	0
	Gardiens :	0
	Employés d'immeuble :	0
	Ouvriers régie :	0
	Total administratif et technique : 0	
	Effectif total : 0	



SCP LOGIS-SAMBRE-AVESNOIS

liste des actionnaires 2013

N° ORDRE	NOMS	ADRESSE	ACTIONS	NBRE VOIX	Action %	% droit de vote
-------------	------	---------	---------	--------------	----------	-----------------

COLLEGE A

1	FERRAND GEORGES		1	5350	0,01	
2	FRANCK FLORENT		1	5350	0,01	
3	HENNEQUIN ELOY PIERRETTE		1	5350	0,01	
4	STEINBEISS KLAUSS		1	5350	0,01	
						63 21400

COLLEGE B

1	FRANCAISE NORD VERRE		5	5	0,04	
2	A. DE. L. A.		10 627	10627	84,99	
3	DESOUTTER Jean		10	10	0,08	
4	ELOY DIDIER		10	10	0,08	
5	FRANQUET CLAUDE		10	10		
6	DILLMANN ANDRE		20	20	0,16	
12	DURETZ Yves		1	1	0,01	
13	DUVERGER Jean Pierre		1	1	0,01	
14	PIERRAT Gérard		1	1	0,01	
15	SOFICIL SUD 59		1 179	1179	9,43	

34,99705015 11864

COLLEGE C

18	PROMOCIL HLM SA	6, rue de la Croix - 59600 MAUBEUGE	635	635	5,08	
19	L'AVESNOISE	7, place Derigny - 59610 FOURMIES	1	1	0,01	

2 636

TOTAL ACTIONS			12 504	33 900	100,01	
----------------------	--	--	--------	--------	--------	--

ANALYSE FINANCIERE

1. RENTABILITE DE L'EXPLOITATION SUR LA PERIODE 2009-2013

1.1 AUTOFINANCEMENT

En k€	2009	2010	2011	2012	2013	Cumul période
Marge accession	26	120	16	11	16	190
Marge sur prêt	0	0	-7	-3	0	-11
Coût de gestion	-27	-33	-23	-20	-45	-147
Taxe foncière	0	0	0	0	0	0
Flux financiers	2	2	3	5	4	16
Flux exceptionnel	0	-3	-3	-1	3	-3
Autres produits d'exploitation	0	0	0	0	0	0
Autofinancement net	2	87	-14	-8	-22	44

Focus sur la composition des coûts de gestion :

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
FRAIS GENERAUX	27	33	23	20	45
<i>Achats stockés approvisionnements</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>16</i>
<i>Primes d'assurances</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>0</i>
<i>Rémunération d'intermédiaires et honoraires</i>	<i>8</i>	<i>6</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>0</i>
<i>Publicité, publications, relations publiques</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>0</i>
<i>Déplacements missions et réceptions</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>0</i>
<i>Redevances</i>	<i>17</i>	<i>24</i>	<i>15</i>	<i>13</i>	<i>6</i>
<i>Autres services extérieurs</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>23</i>

Eléments d'appréciation du coût de gestion

Composition de la redevance versée au GIE

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Part des salaires	-	12	8	5	5
Part des frais de fonctionnement	-	6	1	1	1
Total de la redevance versée au GIE	-	17	9	6	6
Part de la redevance GIE sur coût de gestion	-	52%	39%	30%	13%

Sur les 4 derniers exercices contrôlés, la redevance représente en moyenne près de 30% des frais fixes. Le montant de la redevance est en net repli sur la période ce qui traduit la souplesse du système eu égard à l'absence d'activité de la société.

1.2 RESULTATS COMPTABLES

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Autofinancement net HLM	2	87	-14	-8	-22
+ Remboursements d'emprunts locatifs.	0	0	0	0	0
- Dotations aux amortissements et aux provisions (c/68)	0	-3	-1	0	0
+ Reprises sur amortissements et provisions (c/78)	0	0	1	5	0
Plus ou moins values sur cessions :	0	0	0	0	0
+ subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice (c/777)	0	0	0	0	0
+ Dotations aux amortissements des charges différées	0	0	0	0	0
Résultat de l'exercice	2	85	-14	-3	-22

1.3 SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
+ Ventes d'immeubles	0	2 369	133	134	0
+ Logements en location-accession et invendus	54	87	8	3	0
- Achats de terrains et intérêt accession	3	0	0	0	0
- Travaux, honoraires et frais annexes de construction	1 459	0	0	0	0
- Intérêts opération accession	27	89	0	0	0
+ Variation des stocks d'en-cours de production	1 463	0	0	0	16
+ Variation des stocks d'immeubles achevés	0	-2 247	-125	-125	0
+ Transferts d'éléments de stocks en immobilisations	0	0	0	0	0
MARGE SUR ACCESSION	26	120	16	11	16
MARGE SUR PRETS	0	0	-7	-3	0
MARGE SUR LOCATIF	0	0	0	0	0
MARGE BRUTE TOTALE	26	120	9	8	16
CONSOMMATIONS DE TIERS	-27	-33	-23	-20	-45
VALEUR AJOUTEE	-1	87	-15	-12	-29
FRAIS DE PERSONNEL*	0	0	0	0	0
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	-1	87	-15	-12	-29
SOLDE PROVISIONS D'EXPLOITATION	0	-2	0	5	0
RESULTAT D'EXPLOITATION	0	85	-15	-7	-29
RESULTAT FINANCIER	2	2	3	5	4
RESULTAT COURANT	2	87	-11	-3	-25
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0	-3	-3	-1	3
RESULTAT DE L'EXERCICE	2	85	-14	-3	-22

* inclus dans la redevance de gestion GIE soit repris en consommations de tiers

2. STRUCTURE FINANCIERE

2.1 BILAN FONCTIONNEL

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Fonds de Roulement Net Global (A)	206	287	274	263	241
Besoin (+) ou Ressource (-) en Fonds de Roulement (B)	-122	-219	-11	-11	11
Trésorerie nette (A - B)	328	506	285	273	230

2.1.1 Fonds de roulement

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Capitaux propres	199	284	269	266	244
Provisions risques et charges	2	5	5	0	0
Amortissement et provision	8	0	0	0	0
Dettes financières	143	136	138	98	59
Actif immobilisé brut	-146	-138	-138	-101	-62
Fonds de Roulement Net Global (FRNG)	206	287	274	263	241

Le fonds de roulement se dégrade depuis 2010 en raison de l'enregistrement régulier de résultats comptables déficitaires virés en report-à-nouveau (classe 11). Les capitaux propres ont régressé de 15% entre 2010 et 2013.

Les dettes financières correspondent essentiellement aux droits des locataires dans le cadre de l'activité de location-attribution en cours d'extinction sur la période en contrepartie des immeubles en location-vente repris à l'actif du bilan.

Focus sur les capitaux propres:

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Capital et réserves (SA)	97	97	97	97	97
Report-à-nouveau	101	102	187	173	169
Résultat de l'exercice	2	85	-14	-3	-22
Situation nette	199	284	269	266	244
Subventions d'investissement	0	0	0	0	0
Provisions réglementées	0	0	0	0	0
Titres participatifs	0	0	0	0	0
Capitaux propres	199	284	269	266	244

2.1.2 Besoin en fonds de roulement

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Stock accession	2 501	254	129	4	20
Autres actifs d'exploitation	104	33	8	5	7
Provision d'actif circulant	-4	-4	-4	-4	-4
Dettes exploitation	-2 693	-536	-133	-3	-5
Créances diverses	11	53	1	2	0
Dettes diverses	-41	-19	-12	-13	-6
Besoin (+) ou Ressource (-) en Fonds de Roulement	-122	-219	-11	-11	11

La société a financé son unique opération d'accession en PLSA par emprunt à taux fixe contracté sur une durée de 30 ans qu'elle a remboursé par anticipation sans pénalité au fur et à mesure des levées d'option par les accédants. A fin 2013, elle ne dispose plus de stock, n'a plus de prêt en cours d'amortissement.

2.1.3 Trésorerie

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Valeurs mobilières de placement	240	0	50	0	0
Disponibilités	88	505	235	273	229
Trésorerie nette	328	505	285	273	229

La société dispose d'une trésorerie disponible de 229k€. Depuis 2011, les bénéfices induits par la commercialisation de l'opération PLSA d'Assevent (marge bénéficiaire estimée à 6,2%) sont peu à peu consommés par les frais fixes soit une régression de 55% des disponibilités sur les 4 derniers exercices.

Depuis 2012, elle ne détient plus de valeurs mobilières de placement (SICAV) et place sa trésorerie sur un livret A. Les produits financiers de placement sont très modiques (3 ou 4k€ par an).

3. PROJECTION D'EXPLOITATION

Néant

SIGLES UTILISES

Sigle		Sigle	
AAH	Allocation pour Adultes Handicapés	ORU	Opération de Renouvellement Urbain
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	PALULOS	Prime à l'amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale
APL	Aide Personnalisée au Logement	PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
ASLL	Accompagnement Social Lié au Logement	PLATS	Prêt Locatif Aidé Très Social
CAL	Commission d'Attribution des Logements	PLI	Prêt Locatif Intermédiaire
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation	PLR	Programme à Loyer Réduit
CGLLS	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social	PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale	PRU	Programme de Rénovation Urbaine
CMP	Code des Marchés Publics	PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
CUS	Conventions d'Utilité Sociale	PSR	Programmes Sociaux de Relogement
DALO	Droit Au Logement Opposable	RHI	Résorption de l'Habitat Insalubre
DTA	Dossier technique d'amiante	RMI	Revenu Minimum d'Insertion
EHPAD	Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes	SA d'HLM	Société Anonyme d'HLM
FRNG	Fonds de Roulement Net Global	SCI	Société Civile Immobilière
FSL	Fonds de Solidarité Logement	SCLA	Société Coopérative de Location Attribution
GIE	Groupement d'Intérêt Économique	SCP	Société Coopérative de Production
GPV	Grand Projet de Ville	SEM	Société anonyme d'Economie Mixte
HBM	Habitation à Bon Marché	SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)
HLM	Habitation à Loyer Modéré	TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
HLMO	Habitation à Loyer Modéré Ordinaire	USH	Union sociale pour l'Habitat (union des différentes fédérations d'organismes d'HLM)
MOUS	Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale	VEFA	Vente en État Futur d'Achèvement
OPH	Office Public de l'Habitat	ZUS	Zone Urbaine Sensible