

Société coopérative de production d'HLM
Notre Maison

Toulouse (31)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2017

N° 2017-075

RAPPORT DE CONTRÔLE 2017

N° 2017-075

Société coopérative de production d'HLM Notre Maison

Toulouse (31)

Document confidentiel

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2017-075

Société coopérative de production d'HLM Notre Maison – (31)

N° SIREN : 690800024

Raison sociale : Société coopérative d'HLM de Production Notre Maison

Président : Jean-Pierre Emeriau

Directeur général : Philippe Bardon

Adresse : 10, rue des Arts – 31000 Toulouse

Actionnaire principal : Expansiel Promotion

Nombre de logements en propriété : 0

Chiffre d'affaires 2016 : 1,3 M€

POINTS FORTS :

- ▶ Attractivité des logements commercialisés
- ▶ Caractère social des acquéreurs
- ▶ Situation financière confortable du fait des capitaux propres accumulés

POINTS FAIBLES :

- ▶ Dépendance vis-à-vis d'un client unique qui est le groupe des Chalets
- ▶ Diminution de la participation dans les SCCV et arrêt progressif de l'activité de commercialisation des logements en PSLA pour le compte de la SA
- ▶ Coopérateurs absents des instances décisionnaires

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Absence de procédure d'achat et de CAO
- ▶ Attribution d'un contrat de prestation de service sans publicité et sans mise en concurrence
- ▶ Ventes à des salariés de la SCP ou de la SA des Chalets sans autorisation préalable des conseils d'administration

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

Précédent rapport de contrôle : n° 2001-002 d'octobre 2001

Contrôle effectué du 22 août 2017 au 17 novembre 2017

RAPPORT DE CONTRÔLE : octobre 2018

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2017-075

Société coopérative de production d'HLM Notre Maison – 31

Synthèse	5
1. Préambule	6
2. Présentation générale de l'organisme	6
2.1 Contexte socio-économique	6
2.2 Gouvernance et management	7
2.2.1 Évaluation de la gouvernance	7
2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management	8
3. Activité accession sociale	9
3.1 stratégie et organisation	9
3.2 commercialisation	10
4. Tenue de la comptabilité et analyse financière	12
4.1 Analyse de l'exploitation	12
4.1.1 Analyse par l'autofinancement	12
4.1.2 Analyse de la rentabilité par sous-activité	12
4.2 Analyse de la structure financière	13
5. Annexes	15
5.1 Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat	15
5.2 Organigramme général de l'organisme	16
5.3 Organigramme du groupe VALOPHIS	17
5.4 Sigles utilisés	18

SYNTHESE

La SCP d'HLM Notre Maison, créée en 1969, est une filiale du groupe Valophis qui intervient dans les différents champs du logement social. Son siège social est à Toulouse et elle a pour activité principale la commercialisation d'opérations d'accession sociale à la propriété, en partenariat avec la SA d'HLM des Chalets et la SCP d'HLM de Haute-Garonne membre du groupe des Chalets, en particulier dans le cadre de sociétés civiles de construction vente (SCCV), dans lesquelles elle détient des participations. Les programmes sont majoritairement situés en zone tendue de l'agglomération toulousaine et le caractère social des accédants est avéré.

La diminution de la participation dans les SCCV de 30 % à 10 % et sa non-participation dans les nouveaux programmes, conjuguée à l'arrêt progressif des prestations de commercialisation pour le compte du groupe des Chalets, imposent une redéfinition de la stratégie de la société. En parallèle de la réduction des effectifs (5 ETP fin 2016 contre 9 en 2012), la SCP envisage de valoriser son savoir-faire en matière d'accession sociale en proposant ses compétences de commercialisation, voire des prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage, à différentes structures d'habitat social. La société propose dans un premier temps, ses prestations aux partenaires du groupe Valophis. Une première mission est engagée dans les Bouches-du-Rhône. Une seconde opération en projet nécessite l'extension du périmètre d'intervention à l'ensemble de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur. De nouveaux axes de développement sont également envisagés notamment au travers de la production d'opération d'accession très sociale et de mise au point de nouveaux modes constructifs.

La société dispose d'une situation financière robuste issue des années d'activités auprès du groupe des Chalets, pendant lesquelles la société a accumulé des capitaux propres. Ce contexte financier favorable lui permet de faire face aux éventuels aléas liés à la diversification de ses futures activités. Toutefois, la faisabilité du projet développé reste à confirmer, et le CA doit s'interroger sur l'avenir, voire la pérennité, de la société.

Le Directeur général


Pascal Martin-Gousset

1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de la société coopérative de production (SCP) d'HLM Notre Maison 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 eut été mis en demeure de procéder à la rectification des irrégularités relevées ou mis en mesure de présenter ses observations sur les irrégularités identifiées et les propositions de sanctions envisagées.

Le précédent rapport de la Miilos a été réalisé en octobre 2001, la société ayant été considérée par la suite comme inactive.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

La SCP d'HLM Notre Maison, créée en 1969, est une filiale du groupe Valophis qui intervient dans les différents champs du logement social (locatif, accession, aménagement) principalement en région parisienne.

Son siège social est situé à Toulouse et elle a pour activité principale la production d'opérations d'accession à la propriété, en partenariat avec la SA d'HLM des Chalets et la SCP d'HLM de Haute-Garonne¹, dans le cadre de sociétés civiles de construction vente (25 SCCV au 31 décembre 2016). La majorité des programmes est située en zone tendue de l'agglomération toulousaine (96 % de la production en zone B1). Elle assure

¹ Sociétés faisant l'objet d'un contrôle concomitant : rapport n° 2017-005 et 2017-027

également la commercialisation de ces opérations ainsi que de celles réalisées en maîtrise d'ouvrage directe par la SA des Chalets.

Le dynamisme démographique du département de Haute-Garonne (1 317 668 habitants au 1^{er} janvier 2014) est entraîné par la forte attractivité de la métropole toulousaine. Avec 1 312 300 habitants et une augmentation de 1,5 % par an depuis 1999, l'aire urbaine de Toulouse a connu la plus forte croissance parmi les aires urbaines de plus de 500 000 habitants. Ce dynamisme économique et démographique se traduit par une tension du marché du logement, avec un déficit de logements sociaux en dépit d'un développement récent important qui a permis une amélioration de la situation. Les zones les plus tendues se sont développées sur la métropole de Toulouse, où le coût du foncier élevé rend difficile l'accession à la propriété des ménages les plus modestes qui repoussent leur projet hors des territoires de l'agglomération, contribuant à l'étalement urbain.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

Au 31 décembre 2016, le capital de la coopérative s'élevait à 1 520 713,1 €. Il est composé de 99 784 actions à la valeur nominale de 15,24 € réparties entre 23 actionnaires. La SCP d'HLM Expansiel Promotion du groupe Valophis (groupement d'opérateurs HLM dont « Valophis Habitat », OPH du Val de Marne) en détient 66,99 % et la SA d'HLM Valophis Sarepa, du même groupe, 32,88 % (cf. annexe 5.3). A noter que le capital social a fait l'objet d'une réduction de 1,5 M€, votée en assemblée générale (CA du 08 novembre 2014), ramenant la participation majoritaire de Valophis Sarepa de 2 000 k€ à 500 k€ (cf. § 4.2).

Les statuts ont été mis à jour en juin 2017 afin de prendre en compte les conclusions du dernier rapport de révision coopérative diffusé en juillet 2016. La portée de la mise à jour est mineure.

La SCP est totalement dépendante du groupe des Chalets et le retrait progressif de ce client unique remet en question la pérennité de la structure.

Bien que la SCP ait été cédée par le groupe des Chalets au groupe Valophis en 2004, elle reste cependant très dépendante du groupe des Chalets puisqu'elle développe l'ensemble de son activité d'accession sociale au travers de la prise de participations minoritaires dans les SCCV constituées avec la SCP de Haute-Garonne et la SA d'HLM des Chalets et de prestations de service de commercialisation des logements produits par le groupe (cf. § 3).

Depuis 2013, la participation de la SCP dans les SCCV s'est réduite à 10 % (contre 30 % auparavant) et elle est appelée à disparaître dans les nouvelles SCCV multiprogrammes. De même, le nouveau protocole de partenariat, effectif à compter du 1^{er} janvier 2016, prévoit une activité de commercialisation réduite jusqu'à fin 2017, avec la volonté du groupe des Chalets de reprendre progressivement cette activité.

Afin d'accompagner cette baisse d'activité, la SCP a engagé la recherche de nouveaux partenaires en proposant des prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de commercialisation à différentes structures d'habitat social situé sur son périmètre d'intervention qui font de l'accession sociale. Lors du contrôle, compte-tenu des nombreux acteurs déjà présents sur le marché toulousain de l'accession sociale, une extension du périmètre d'intervention à la région Provence Alpes Côte d'Azur (PACA) était envisagée, et une première opération engagée dans les Bouches-du-Rhône, avec la SA d'HLM Logéo Méditerranée (partenaire Valophis).

La SCP envisage également de développer de nouveaux produits d'accession très sociale et de porter la réflexion du groupe Valophis sur la mise au point de nouveaux modes constructifs.

Les coopérateurs sont totalement absents des instances décisionnaires.

Le collège A compte 10 utilisateurs (coopérateurs), représentant 0,005 % du capital mais exprimant 51 % des voix en assemblée générale. Aucun d'entre eux ne siège aux assemblées générales sur la période de contrôle.

La souscription de part sociale par les acquéreurs est facultative et cette possibilité n'est pas présentée aux accédants, ni mise en œuvre. Suite au contrôle, la société envisage de rendre cette souscription obligatoire dans son prochain programme. De plus, aucun employé de la société n'est présent au capital de la coopérative, ce qui pourrait renforcer le collège A. En mettant en œuvre ces modalités, l'esprit coopératif dont se prévaut la société gagnerait en consistance.

Le collège B comprend 8 personnes physiques. Le collège C est composé de 5 membres, dominé par le Groupe Valophis au travers des coopératives Expansiel Promotion, Chaumière d'île de France et la SA d'HLM Valophis Sarepa. Partenaire opérationnel de la coopérative, la SCP Hlm Haute Garonne complète le collège ainsi que l'outil fédéral Coop'Développement (ex Société de Développement pour l'Habitat Coopératif).

La société ne verse pas de dividende à ses sociétaires, ni d'indemnités forfaitaires de déplacements.

M. Jean-Pierre Emeriau est président depuis le 01 novembre 2012, reconduit le 14 juin 2016.

La direction générale a été assurée par M. Philippe Bardon, mandataire social et directeur général depuis le 1^{er} novembre 2012. Il était préalablement directeur général délégué. Il consacre en moyenne 1 jour par semaine à la SCP et sa rémunération a été fixée par le CA du 20 décembre 2012. Il est également Directeur commercial du GIE Expansiel.

2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management

Le siège social a été transféré dans de nouveaux locaux, suite à la résiliation par la SA d'HLM des Chalets de la convention de sous-location des anciens bureaux le 9 avril 2015.

Depuis 2005, la société adhère au groupement d'intérêt économique (GIE) Expansiel dont l'objet est de mettre à disposition de ses membres tous les moyens destinés à faciliter ou à développer leurs activités. A ce jour, la société a signé une convention de prestation comptable (65,5 k€ - chiffres 2015) et de refacturation de la gestion de paie et de l'administration du personnel (7,4 k).

Les effectifs de la SCP ont évolué afin de tenir compte de la baisse d'activité de commercialisation. Au 31 décembre 2016, elle employait 5 salariés (4,94 ETP contre 9 en 2012). En complément, la direction commerciale est assurée par un prestataire extérieur, dans le cadre d'un contrat de prestation de service, sur la base de 108 vacations journalières par an, dont la régularité fait l'objet d'une observation ci-après.

L'éclatement de la responsabilité commerciale, qui représente le cœur de l'activité de la société, entre la « directrice commerciale », la « responsable commerciale » et la « responsable organisation commerciale » paraît peu justifié au vu du faible volume d'activité et la présence de seulement deux commerciaux à encadrer.

Les salariés bénéficient d'un accord d'intéressement basé sur l'atteinte d'objectifs de commercialisation et de vente définis par année. La prime d'intéressement est répartie de manière uniforme entre tous les bénéficiaires qui peuvent verser les sommes ainsi obtenues sur le plan d'épargne d'entreprise mis en place par la société.

La circulation de l'information n'appelle pas de remarques : les comptes rendus de gestion sont complets, les tableaux de bords internes sont réactualisés.

Le « train de vie » n'appelle pas de remarque.

Des irrégularités ont été relevées en matière de commande publique.

La société n'a pas de règlement de la commande publique et n'a pas mis en place de commission d'appel d'offre [art 433-6 du CCH]. Bien que les activités et modalités de fonctionnement de la SCP limitent les prestations commandées directement, la constitution de la CAO est obligatoire. La société est soumise à l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 et le décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 qui régissent les règles de la commande publique. Ces textes rappellent les principes de liberté d'accès, d'égalité de traitement des candidats et de transparence des procédures afin d'assurer l'efficacité de la commande publique et la bonne utilisation des deniers publics. La société a inscrit la création d'une CAO à l'ordre du jour d'un prochain CA.

A noter que le contrat de prestation de service relatif à la direction commerciale conclut en décembre 2016 pour une durée de 6 mois renouvelable a été prolongé jusqu'à juin 2018 par 3 avenants successifs. Cette prestation qui représente un montant cumulé de 183 600 € HT, soit 73 440 € HT par an, n'a fait l'objet d'aucune procédure de publicité et de mise en concurrence.

3. ACTIVITE ACCESSION SOCIALE

3.1 STRATEGIE ET ORGANISATION

L'activité de la SCP est entièrement dépendante de la stratégie définie au niveau du groupe des Chalets. Les objectifs de production figurent dans la convention d'utilité sociale (CUS) de la SA d'HLM des Chalets et prévoient, pour la période 2011-2016, la réalisation de 200 à 250 logements en accession par an. La CUS de la SCP définit les objectifs en matière de profil des accédants : 20 % issus du parc social, 75 % avec des ressources inférieures aux plafonds PLS et 30 % en dessous des plafonds PLUS (taux pouvant atteindre 45 % si maintien de la TVA à 5,5 % et prêt à taux zéro).

Cette activité est réalisée soit en maîtrise d'ouvrage directe de la SA d'HLM des Chalets, soit par l'intermédiaire de sociétés civiles de construction ventes (SCCV) créées pour chaque programme. Jusqu'en 2016, ces SCCV étaient constituées systématiquement par la SA d'HLM des Chalets, la SCP de Haute-Garonne (membre du groupe des Chalets) et la SCP Notre maison avec une participation au capital qui a évolué selon les périodes. Depuis la signature du protocole d'octobre 2013, elle était respectivement de 80 %, 10 % et 10 %. A compter de 2016, les opérations comprenant moins de 20 logements ne donnent plus lieu à la création de SCCV et pour les autres, des SCCV multiprogrammes ont été créées afin de simplifier la gestion. Leur capital est détenu à 90 % par la SA des Chalets et à 10 % par la SCP de Haute-Garonne. Au 31 décembre 2016, la SCP Note Maison détient des participations dans 18 SCCV (12 à 30 % et 6 à 10 %).

Le GIE «Garonne développement»² assure une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage qui englobe la prospection foncière, les études d'opportunité et de faisabilité, le montage et le suivi des opérations.

La commercialisation est partagée entre la SCP de Haute-Garonne et la SCP Notre Maison selon une répartition qui a évolué au cours du temps.

- Jusqu'en 2010, la SCP de Haute-Garonne assurait la relation avec les acquéreurs (signature des contrats de réservation et des actes, gestion administrative et l'information) et la SCP Notre maison gère les études de marchés préliminaires, la publicité, l'organisation et le suivi de la commercialisation.

² Cf. rapport Ancols n° 2017-044

- A compter du 1^{er} janvier 2011, la SCP Notre Maison a repris la globalité de l'activité de commercialisation.
- Depuis avril 2015, avec la création d'un service commercial au sein de la SCP de Haute-Garonne, la commercialisation est à nouveau ventilée entre les deux SCP sur la base d'une programmation biannuelle avec la volonté affichée de récupérer progressivement la globalité de cette activité au sein du groupe des Chalets. Un nouveau protocole d'accord a été signé entre la SA d'HLM des Chalets et les deux SCP pour l'organisation de la commercialisation durant la période 2016-2017.

Depuis ce nouveau protocole, la prestation de commercialisation des logements est rémunérée à 3,5 % HT du chiffre d'affaire dans le cadre d'une convention établie pour chaque opération, contre 4,784 % précédemment. Il n'existe aucune différence entre la commercialisation des logements SCCV ou SA d'HLM des Chalets. Les honoraires perçus par la SCP Notre Maison se sont élevés à 578 k€ en 2016 contre 765 k€ en 2015. La remontée des marges des SCCV représente un montant de 666 k€ en 2016 contre 806 k€ en 2015.

3.2 COMMERCIALISATION

Pionnier en matière d'accession sociale, le groupe des Chalets doit aujourd'hui faire face à un développement de la concurrence des autres bailleurs sociaux et de la forte production du secteur privé. Malgré cela, les opérations livrées au cours des cinq dernières années n'ont pas présenté de difficulté majeure de commercialisation. Les logements terminés et non loués fin 2016 (38 logements) sont essentiellement situés dans des opérations livrées depuis moins d'un an à l'exception des 21 logements à Ramonville livrés en 2015 et confrontés à une saturation du marché (108 logements livrés par le groupe des Chalets auxquels il convient de rajouter la production privée). Deux opérations ont cependant connu une fin de commercialisation difficile, soit pour des raisons techniques (inondations liées à un réseau d'évacuation sous-dimensionné pour opération « le pré fleuri » à Cugnaux), soit suite à une faible attractivité du secteur et à la présence d'une offre concurrente à proximité (« les terrasses du clocher » 35 logements à Cagnac). Les opérations « les jardins du lac » et « petit bois » représentant 31 logements livrés en 2016 et début 2017 à Toulouse, ont été transformées en logements locatifs sociaux repris par la SA d'HLM des Chalets face à la difficulté à capter des accédants dans ce quartier de rénovation urbaine du Mirail, difficulté également rencontrée par la promotion privée.

La majorité de ces ventes est réalisée en location-accession (PSLA) avec moins de 3 % réalisées en vente directe), essentiellement lorsque les accédants dépassent les plafonds de ressources PSLA ou lors de nouvelles commercialisations suite à une absence de levée d'option. Aucun dépassement de plafonds de ressources n'a été relevé.

L'analyse a été ciblée sur la PSLA et réalisée sur les réservations et ventes réalisée par la SCP sur la période 2012-2016.

Evolution de l'activité PSLA ³	2012	2013	2014	2015	2016
Nombre de logements livrés au titre des SCCV	239	44	64	45	27
Nombre de logements commercialisés par la SCP Notre Maison (y compris pour SA d'HLM des Chalets)	89	132	101	98	80
Nombre de logements ayant fait l'objet d'une levée d'option	180	137	53	107	110

³ Données issues des rapports de gestion

Le contrôle des prix de vente n'a révélé aucun dépassement des plafonds réglementaires dont ils sont globalement inférieurs (-24 % en moyenne). Sur la période récente (réservations 2015-2016), le prix de vente moyen des T3 et T4 (typologies majoritaires) en zone B1 est de 174 k€ TTC pour une surface habitable moyenne de 72,22 m².

Le caractère social est avéré puisque les ressources n-2 des acquéreurs correspondent en moyenne à 64 % du plafond réglementaire, avec un revenu mensuel moyen de 2 170 €. Près des trois-quarts relèvent des plafonds de ressources pour l'accès au logement locatif social (plafonds PLUS). La part de locataires HLM atteint 23 % des ventes ce qui est conforme aux engagements de la CUS signée le 8 juin 2012

Le profil des accédants révèle une prédominance des primo-accédants (90 %) avec une surreprésentation des personnes seules (50 %). Cette situation est fortement liée à une production essentiellement orientée vers les logements collectifs (80 %) de type 3 et 4 qui attirent les jeunes en début de parcours résidentiel ou les ménages en phase de séparation.

Les apports personnels atteignent en moyenne 40 k€ soit 24 % du prix de vente et représentent moins de 30 % pour 71 % des ménages. Dans ce contexte, le risque de fragilisation après acquisition existe et justifierait la mise en place par la société d'un suivi et d'une analyse des taux d'effort des accédants (mensualités/revenu mensuel), suivi actuellement laissé à la seule responsabilité des organismes bancaires.

La part de la redevance locative mensuelle est élevée (616 € en moyenne en zone B1) et proche des maxima autorisés, la SA d'HLM des Chalets ayant pris pour référence maximale le niveau de loyer PLS. Parallèlement la part acquisitive est limitée (74 € en moyenne) et souvent symbolique (inférieure à 15 € pour 41 % des locataires-accédants) ce qui ne permet pas de constituer une épargne venant minorer le taux d'effort après acquisition.

Depuis 2012, 18 contrats de réservation ou de location-accession ont été résiliés avant la livraison et 76 après la livraison. Plus de la moitié de ces résiliations sont liées à un changement de situation personnelle ou professionnelle. Toutefois 41 % correspondent à un refus du logement qui ne correspond plus aux attentes. De plus, l'augmentation du volume de résiliation constatée sur la période récente (14 résiliations en 2015 et déjà 15 en 2017 arrêté au 31 juillet) doit interroger la société sur la qualité de la commercialisation.

La « sécurisation HLM » (garantie de rachat et de relogement) figure systématiquement dans les contrats conformément à la réglementation et aux engagements des CUS « accession ». La garantie de rachat a été mise en jeu une seule fois (mutation professionnelle). La garantie de relogement est assurée par la SA d'HLM des Chalets au sein de son parc locatif (2 demandes depuis 2012).

La société n'assure pas le suivi des ventes aux salariés et administrateurs de la société ou du groupe des Chalets.

Les ventes à un salarié de la SCP Notre maison et à un salarié du groupe des Chalets ont été relevées. Elles n'ont pas été soumises à l'autorisation préalable des CA respectifs [art. L. 423-10 du CCH]. Bien que ces salariés respectent les plafonds de ressources et n'aient bénéficié d'aucun traitement de faveur en matière de prix, cette pratique n'est pas conforme au CCH qui subordonne la signature de toute convention à l'autorisation préalable du CA.

En réponse, la société a indiqué soumettre dorénavant à autorisation préalable du CA toute vente à un salarié ou à un administrateur de la société.

4. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

La tenue des comptes n'appelle pas d'observation particulière.

4.1 ANALYSE DE L'EXPLOITATION

4.1.1 Analyse par l'autofinancement

L'analyse de l'exploitation se fait par la détermination de l'autofinancement.

Evolution de l'autofinancement sur la période 2012-2016 en K€

SCP Notre Maison	2012	2013	2014	2015	2016	Moyenne
Produits activités accession	704	656	525	765	578	646
Autres produits (refacturation salon, publicité)		154	65	83	105	102
Revenu des parts des SCCV/SCI	718	893	1 202	806	666	857
flux financier	72	- 171	56	42	11	2
Marge brute d'exploitation corrigée	1 494	1 532	1 848	1 696	1 360	1 606
Consommation de tiers	- 328	- 366	- 307	- 341	- 432	- 355
Frais de Personnel	- 541	- 521	- 511	- 556	- 425	- 511
Pertes créances irrécouvrables					- 23	- 23
Autres charges exceptionnelles					- 16	- 16
Autofinancement courant	625	645	1 030	799	464	718
flux exceptionnel (Impôt sur les sociétés pour l'essentiel)	- 59	- 106	- 80	- 108	- 63	- 83
Autofinancement	566	539	950	691	401	635

La marge brute d'exploitation (corrigée des flux financiers) s'établit à la moyenne de 1 606 k€ sur la période, portée principalement par les remontées de marge des SCCV. La baisse du chiffre d'affaires de l'activité de prestation de commercialisation est tributaire du choix du groupe des Chalets de réaliser en interne son activité de commercialisation de logements en accession sociale.

La marge de gestion financière (dénommée « flux financier » dans le tableau) est déficitaire sur l'année 2013 en raison des pertes liées aux participations de SCCV dissoutes (mise en œuvre de la clause de garantie de passif de 235 K€ sur opérations de Nègrepelisse et St Paul sur Save en particulier).

Les frais de personnel apparaissent en diminution en 2016. Cependant cette baisse est partiellement « compensée » par le coût de l'externalisation du poste de directrice commerciale (Société A3 Marketing 75 k€). Sur la période, les facturations émises par le GIE Expansiel au titre du personnel et des moyens mis à la disposition de la société conformément aux conventions de refacturation comptable et RH conclues entre le GIE Expansiel et la société, se situent à 73 k€ en moyenne.

L'impôt sur les sociétés calculé concerne principalement l'activité de prestation de commercialisation.

4.1.2 Analyse de la rentabilité par sous-activité

La SCP exerce des prestations de commercialisation et d'accession indirecte via les SCCV.

En l'absence de production en interne par la SCP, et après examen des affectations d'activités du personnel, il a été appliqué pour les frais de personnel et de fonctionnement une répartition de 20 % pour l'activité de promotion et de 80 % pour l'activité de prestation de services, activité principale de la société.

Accession via les SCCV

Activité de Promotion	2012	2013	2014	2015	2016	Moyenne
Revenus des parts de SCCV	718	893	1 202	806	666	857
Quote part frais de fonctionnement	- 66	- 73	- 61	- 68	- 86	- 71
Quote part frais de personnel	- 108	- 104	- 102	- 111	- 85	- 102
Résultat Promotion	544	716	1 038	627	495	684

Prestations de commercialisation (produit activité accession et autres produits):

Activités de Prestation de services	2012	2013	2014	2015	2016	Moyenne
Chiffres d'affaires commercialisation	704	810	590	848	683	727
Quote part frais de fonctionnement	- 262	- 293	- 246	- 273	- 346	- 284
Quote part frais de personnel	- 433	- 417	- 409	- 445	- 340	- 409
Autres charges					- 39	
Impôt sur les sociétés	- 59	- 106	- 80	- 108	- 63	- 83
Résultat Prestations de services	- 50	- 6	- 144	22	- 105	- 56

Nb : les produits financiers issus de placement ne sont pas pris en compte.

L'activité de promotion en SCCV génère un résultat positif (une moyenne de plus de 680 k€ sur la période) et ne nécessite que peu de dépenses. La prestation de commercialisation nécessite un déploiement plus important en personnel : avec un objectif de 149 logements à réserver (2015) puis 113 (2016), la SCP mobilise une conseillère de ventes, un directeur commercial interne (2015) ou externe (2016), une assistante administrative et deux responsables Gestion commerciale (organigramme 2017). Le chiffre d'affaire dégagé est généralement insuffisant pour couvrir les charges rattachées. Sans l'apport des revenus des parts de SCCV, la SCP n'équilibre pas son exploitation.

4.2 ANALYSE DE LA STRUCTURE FINANCIERE

Bilan fonctionnel en K€ :

Bilan fonctionnel	2012	2013	2014	2015	2016
Capitaux propres	4 591	5 394	6 308	5 433	5 883
Provisions pour risques SCI	235	14	60	48	86
Provisions pour autres risques	52	33	33	29	4
Amort et prov actif Immo	43	48	53	140	173
Dettes financières	154	154	154	154	154
Actif immo brut (-)	424	428	429	448	458
FRNG	4 651	5 215	6 179	5 356	5 842
Actif d'exploitation net	733	479	305	589	337
Dettes d'exploitation	349	369	295	365	322
Besoin de Fonds de Roulement exploitation	384	110	10	224	15
Creances diverses Hors exploitation	389	37	195	198	369
Dettes diverses hors exploitation	10	9	9	29	9
Besoin de Fonds de Roulement hors exploitation	379	28	186	169	360
Besoin en Fonds de Roulement	763	138	196	393	375
FRNG-BFR	3 888	5 077	5 983	4 963	5 467
Trésorerie nette	3 888	5 077	5 983	4 963	5 467

La structure financière de la société est très confortable, du fait des bénéfices engrangés via les participations dans les SCCV. Le capital social a d'ailleurs fait l'objet d'une réduction de 1,5 M€, votée en assemblée générale (CA 08 novembre 2014), réduisant la participation majoritaire de Valophis Sarepa de 2 000 k€ à 500 k€ du capital (33 %). Les ressources permanentes constituées par les fonds propres sont faiblement mobilisés pour les immobilisations de structure. Il en ressort un FRNG élevé pour accompagner les activités de promotion immobilières.

En 2016, les engagements dans l'activité de promotion s'élèvent à 369 k€ liés aux créances des SCCV pour 2016. En contrepartie, la société dispose de 86 K€ de provisions pour risques sur les SCCV.

La société dispose d'une garantie d'activité auprès de la Société de garantie de l'Accession (SGA). L'encours déclaré est de 882 k€.

Produit lors du contrôle, la société dispose d'un Plan Stratégique de développement Prévisionnel en cours de finalisation dans un contexte d'incertitudes qui prend acte des changements de politique du groupe des Chalets (création d'une direction commerciale, rôle accru de la SCP de Haute Garonne), fournissant ainsi moins d'activité à la SCP Notre Maison. Ses objectifs sont le maintien d'une activité en Occitanie pour la préservation des emplois et le développement de prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage en région Provence Alpes Côtes d'Azur (PACA).

L'activité envisagée localement consistera, en parallèle à la poursuite de la commercialisation des dernières opérations d'accession de la SA d'HLM des Chalets jusqu'en 2019, selon les engagements déjà signés, de se développer :

En prestation d'AMO et de pré-commercialisation pour le compte de tiers : elle a ainsi été retenue pour deux opérations dans le Var (Maison Familiale de Provence, filiale Valophis) et les Bouches du Rhône (montant attendu de 170 k€ avec la SA d'HLM Logéo Méditerranée, partenaire du Groupe Valophis).

Enfin, la société prévoit de lancer la production de logements en accession sociale avec des dispositifs innovant en matière financière (solvabilisation des ménages aux revenus très modestes par la mise place de SCCV d'acquisition progressive à la propriété d'une durée de 10 ans, développement du bail réel solidaire) et technique (modes constructifs innovants par imprimante 3 D). La société veut se positionner en tant qu'« *incubateur du Groupe Valophis* »).

Pour répondre à ses objectifs, la société présente en appui un prévisionnel « ressources humaines » et financier sur 3 ans, cohérente avec sa stratégie.

5. ANNEXES

5.1 INFORMATIONS GENERALES, CAPITAL ET REPARTITION DE L'ACTIONNARIAT

Raison sociale :	SOCIETE ANONYME COOPERATIVE DE PRODUCTION HLM
-------------------------	---

SIEGE SOCIAL :			
Adresse du siège :	10 rue des Arts	Téléphone :	05.67.22.30.40
Code postal :	31000	Télécopie :	05.67.22.30.49
Ville :	TOULOUSE		

PRESIDENT : M. Jean-Pierre EMERIAU

DIRECTEUR GENERAL : M. Philippe BARDON

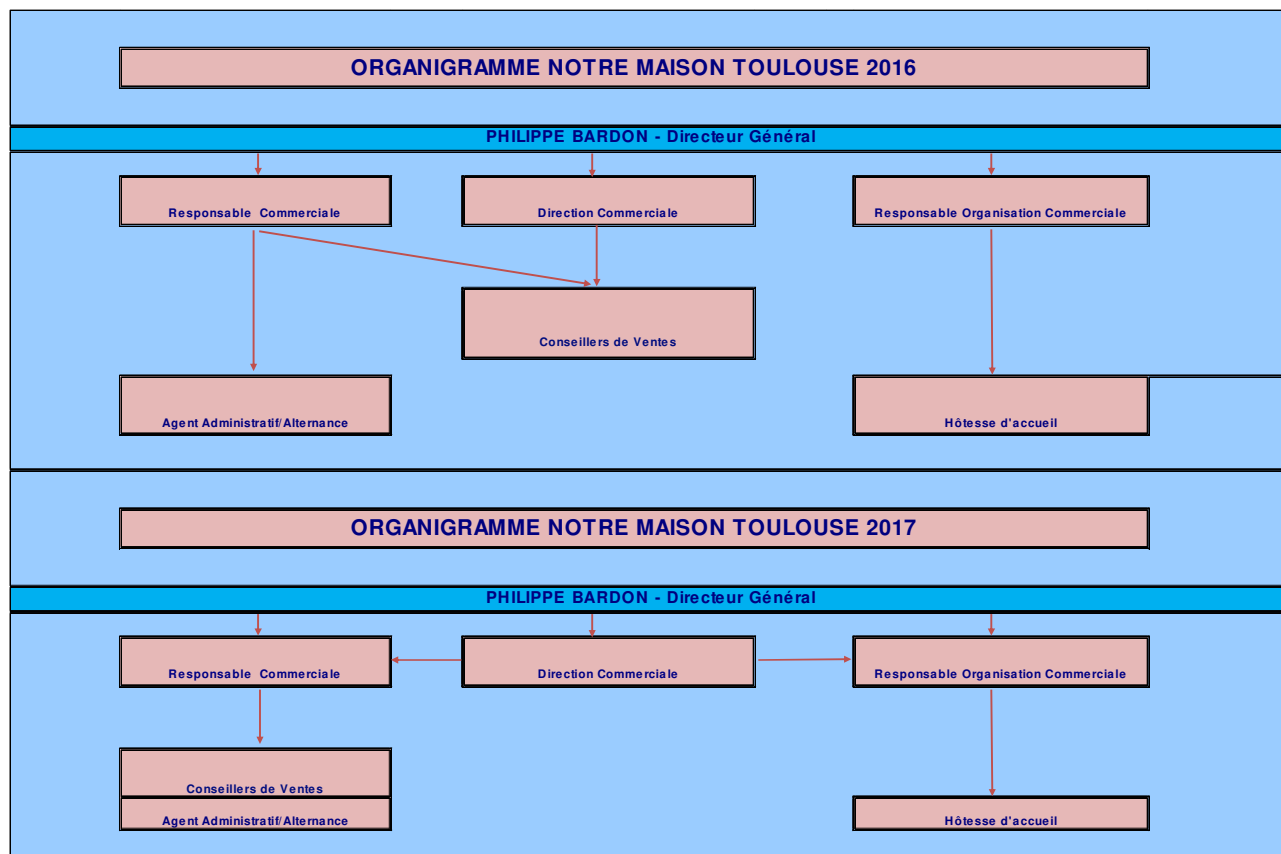
CONSEIL D'ADMINISTRATION AU : 31.12.2016			
	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'actionnaire d'appartenance
Président :	Jean-Pierre EMERIAU		Groupe B
	Pierre FRONTON		Groupe B
	Pierre BOURREL		Groupe B
	VALOPHIS SAREPA	Farid BOUALI	Groupe C
	VALOPHIS LA CHAUMIERE DE L'ILE DE FRANCE	Patrice BERGOUIGNOUX	Groupe C
	EXPANSIEL PROMOTION	Christian HARCOUET	Groupe C
	SCPHLM DE LA HAUTE GARONNE	Jean-Paul COLTAT	Groupe C

ACTIONNARIAT		Actionnaires les plus importants (% des actions)
	Capital social : 1 520 708,16	Expansiel Promotion : 66,9927% Valophis Sarepa : 32,878% SCP 31 : 0,100 %
	Nombre d'actions : 99784	
	Nombre d'actionnaires : 23	

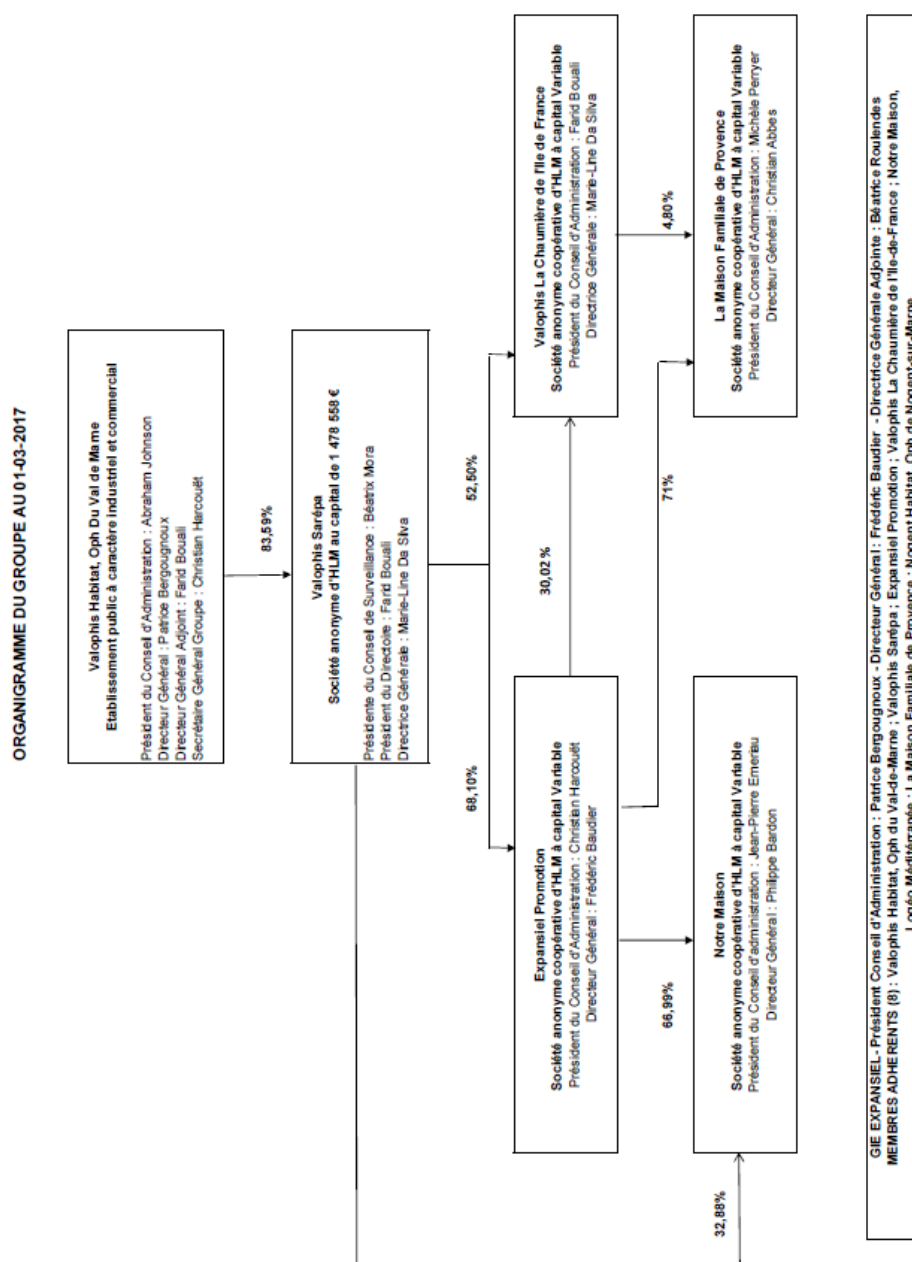
COMMISSAIRE AUX COMPTES :	SERCO PARTNERS Les Berges du Lac – Bât. B 63, rue du Colombier BP 57695 - 31670 LABEGE
----------------------------------	---

EFFECTIFS AU : 31/12/2016	Cadres :	2	Total administratif et technique : 5
	Maîtrise :	0	
	Employés :	3	
	Direction :		Effectif total : 5

5.2 ORGANIGRAMME GENERAL DE L'ORGANISME



5.3 ORGANIGRAMME DU GROUPE VALOPHIS



5.4 SIGLES UTILISES

ANCOLS	Agence nationale de contrôle du logement social	PSLA	Prêt social Location-accession
ARECOOP	Association pour la révision, l'assistance et la garantie des sociétés coopératives des organismes d'HLM et d'habitat social	PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
		SA d'HLM	Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation	SC I	Société Civile Immobilière
CDC	Caisse des Dépôts et Consignations	SCCV	Société Civile de Construction Vente
CUS	Conventions d'Utilité Sociale	SCCVC	Société Coopérative d'Intérêt Collectif
FRNG	Fonds de Roulement Net Global	SCP	Société Coopérative de Production
GIE	Groupement d'Intérêt Économique	SIEG	Service d'Intérêt Economique Général
HLM	Habitation à Loyer Modéré	SIG	Soldes Intermédiaires de Gestion
PLUS	Prêt Locatif à Usage Social	TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties

SIRET 130 020 464 00090 – APE 8411Z – Etablissement public national à caractère administratif

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

