

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2014-123 Février 2017

Société coopérative d'intérêt collectif d'HLM «Bourgogne Habitat»

Dijon (21)



Rapport définitif de contrôle n°2014-123 Février 2017

Société coopérative d'intérêt collectif d'HLM

"Bourgogne Habitat"

Dijon (21)

- Points forts** - Rôle social avéré : prix de vente modérés, proportions importantes de primo-accédants et d'acquéreurs disposant de ressources inférieures aux plafonds du PAS et du PLS accession.
- Points faibles**
- Marché immobilier globalement détendu en dehors du Grand Dijon ;
 - Marge moyenne très faible dégagée sur les opérations ;
 - Niveau très élevé et forte progression des coûts de gestion ;
 - Autofinancement courant négatif depuis 2013 ;
 - Situation très précaire de la trésorerie nette générant un risque de liquidité ;
 - Absence de prospective financière et de situation prévisionnelle complète de trésorerie.
 - Absence d'information du conseil d'administration du montant de la rémunération du mandat social d'une autre société perçue par le directeur général ;
- Irrégularités**
- Versement à l'ancien directeur général d'une indemnité compensatrice de congés payés sans base légale ;
 - Absence de fixation explicite par le conseil d'administration avant mai 2014 de la rémunération du directeur général ;
 - Non-conformité à la « loi Cherpion » des mises à disposition de personnel ;
 - Non-conformité de la politique d'achat aux principes fondamentaux de la commande publique en-deçà des seuils des procédures formalisées ;
 - Absence de communication sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients.

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

Inspecteurs-auditeurs Ancols :

Délégué territorial :

Précédent rapport de contrôle : 2002-022 de Novembre 2002

Contrôle effectué du 2 décembre 2014 au 12 Janvier 2016

Diffusion du rapport définitif : Février 2017

RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-123

SCIC D’HLM BOURGOGNE HABITAT – 21

SOMMAIRE

Synthèse.....	3
1. Préambule	5
2. Présentation générale.....	5
2.1 Contexte socio-économique.....	5
2.1.1 La Scic d’HLM Bourgogne Habitat	5
2.1.2 Le contexte.....	5
2.2 Gouvernance, organisation et management.....	6
2.2.1 Capital, actionnariat	6
2.2.2 Organisation.....	8
2.2.3 Politique d’achat.....	10
2.3 Conclusion.....	11
3. Activité de production.....	11
3.1 Stratégie patrimoniale.....	11
3.2 Capacité de l’organisme à construire ou acquérir des logements	12
3.2.1 Prospection foncière et faisabilité	12
3.2.2 Commercialisation et suivi.....	12
3.3 Accession sociale à la propriété	12
3.3.1 Volume d’activité.....	13
3.3.2 Conditions de vente	13
3.4 Autres activités	16
3.5 Conclusion.....	16
4. Tenue de la comptabilité et analyse financière	17
4.1 Tenue de la comptabilité.....	17
4.2 Analyse financière	17
4.2.1 Le compte de résultat.....	18
4.2.2 Le tableau de financement.....	20
4.2.3 Analyse du bilan	21

4.3	Analyse prévisionnelle	24
4.4	conclusion	24
5.	Annexes	26
5.1	Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme	26
5.2	Organigramme général de l'organisme	27
5.3	Organigramme commun des deux coopératives	28
5.4	Sigles utilisés	29

SYNTHESE

Les principaux actionnaires de la Scic d'HLM Bourgogne Habitat sont l'OPH de la Côte d'Or Orvitis (53,9 % du capital) et le collecteur d'Action Logement Logilia (30,9 %). La société coopérative exerce une activité d'accession sociale à la propriété principalement sur les territoires du Grand Dijon et du Scot¹ du Dijonnais. Le marché immobilier y est relativement détendu en dehors de la commune de Dijon et de sa proche périphérie.

Depuis 2013, la société est étroitement liée à la Scic d'HLM Le Toit Bourguignon, dont elle partage aujourd'hui le siège et une partie des moyens humains et matériels ainsi que le directeur général. Elle doit mettre en conformité sa politique d'achat pour ses marchés d'un montant inférieur aux seuils des procédures formalisées, respecter les prérogatives de son conseil d'administration concernant la rémunération de son directeur général et régulariser les modalités de mise à disposition de son personnel. Dans un souci de transparence et de bonne gouvernance, l'Agence recommande en outre que son conseil d'administration soit informé de la rémunération perçue par son DG au titre du mandat social qu'il exerce pour le compte de la Scic d'HLM Le Toit bourguignon.

La Scic d'HLM Bourgogne Habitat a livré, en moyenne annuelle sur les cinq dernières années, 32 logements en accession sociale à la propriété dans des programmes en collectif ou en individuel groupé, situés en majorité dans la communauté urbaine du Grand Dijon. Elle a commercialisé ses opérations en Vefa et les a réalisées, depuis 2013, principalement en sociétés civiles de constructions ventes (SCCV) communes avec la Scic d'HLM Le Toit Bourguignon. Leur caractère social est avéré, avec des prix de vente largement inférieurs aux plafonds réglementaires et des proportions importantes de primo-accédants (54 %) et d'accédants dont les ressources sont inférieures aux plafonds du PAS (66 %) et du PLS accession (90 %). Son activité en dehors du champ du service d'intérêt général, notamment à destination des investisseurs, est limitée (16 %) et en baisse, conformément à sa vocation d'organisme HLM.

Les difficultés de commercialisation de ses opérations, conjuguées à des charges de personnel élevées, n'ont pas permis à la société d'atteindre des marges suffisantes ces dernières années. Elles résultent pour partie de l'insuffisante anticipation du tassement conjoncturel de la demande locale.

La société a enregistré de lourdes pertes d'exploitation en 2013 et 2014. Sa capacité d'autofinancement est négative, ses coûts de gestion sont trop élevés pour le volume d'activité réalisé et sa situation de trésorerie est d'une très grande précarité. Fin 2014, elle était confrontée à un risque de liquidité qui rendait impérieuse la finalisation rapide de ses opérations en cours et leur déstockage, même à perte. La portée de ce risque est d'autant plus difficile à apprécier et à maîtriser que la société a procédé à un empiement de SCCV. Dans ce contexte, la Scic est vivement encouragée à se doter d'une prospective financière à moyen terme et de prévisions complètes de trésorerie afin d'anticiper les risques et d'éclairer les décisions de son conseil d'administration.

¹ Schéma de cohérence territoriale

Pour rétablir durablement son équilibre d'exploitation, la société devra alléger progressivement ses frais de structure et adapter sa production aux besoins effectifs du marché local de l'habitat. Sous réserve de l'accord des actionnaires, la fusion de la société avec la Scic d'HLM Le Toit bourguignon, qui travaille avec les mêmes moyens sur des territoires en grande partie communs et qui rencontre également des difficultés, pourrait y contribuer. Une fusion aurait en outre pour effet de lever les risques juridiques de l'organisation actuelle et d'améliorer la gouvernance ainsi que la lisibilité financière des deux sociétés.

Le directeur général,


Pascal Martin-Gousset.

1. PREAMBULE

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

Le précédent rapport (n° 2002-022 de novembre 2002) relevait une situation financière satisfaisante et une activité de promotion rentable. En revanche, il constatait que les obligations sociales de la SCP d'HLM n'étaient pas respectées en l'absence de demandes des ressources des acquéreurs. Il observait également que le caractère social des opérations n'était pas avéré, avec la pratique de marges relativement élevées et que la méconnaissance du secteur HLM conduisait à de multiples erreurs comptables et à la constitution de provisions excessives pour risques et charges. Le besoin d'une estimation des coûts internes de production était également souligné.

2. PRESENTATION GENERALE

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

2.1.1 La Scic d'HLM Bourgogne Habitat

Fondée en 1904, la Scic d'HLM Bourgogne Habitat a été la première société coopérative française d'accession à la propriété. Elle mène une activité d'accession sociale à la propriété, principalement au travers d'une offre de logements collectifs en Vefa² destinés à des jeunes ménages primo-accédants sur le territoire du Grand Dijon. Parallèlement à son activité d'accession, la coopérative conduit ponctuellement une activité de lotisseur et développe une offre en location accession. De plus, elle bénéficie d'une expérience en zone Anru par les réalisations qu'elle a menées sur Chenôve. Fin 2014, son effectif salarié (donc hors DG) est de 6 agents et elle produit en moyenne 32 logements par an.

2.1.2 Le contexte

La société exerce son activité d'accession sociale à la propriété principalement dans les territoires du Grand Dijon et du Scot du Dijonnais. Le marché immobilier y est relativement détendu, en dehors de Dijon et de quelques communes voisines.

Le deuxième programme local de l'habitat (PLH) de la communauté d'agglomération de Dijon, adopté en 2009, a fait l'objet d'un bilan à mi-parcours. Il constate une évolution démographique moyenne de 0,1 % par an entre 1999 et 2008, plus faible que celle observée au niveau du département de la Côte d'Or (0,3 %). Il note par ailleurs une tendance des jeunes actifs et des jeunes ménages accédant à la propriété (25-39 ans) à quitter l'agglomération ainsi qu'une poursuite du vieillissement de la population.

² Vente en l'état futur d'achèvement

Au troisième trimestre 2014, le taux de chômage dans le département est de 8,4 %, soit 2 points en-deçà du niveau national. La précarisation du marché de l'emploi, avec une hausse de l'intérim et une baisse de l'emploi salarié, a un impact sur les parcours résidentiels (frein au changement de résidence, tant en locatif qu'en accession), en particulier au regard de l'accessibilité financière des logements.

Les prix élevés d'acquisition rendent la primo-accession difficile.

Ainsi en 2009, le prix de vente moyen³ d'un appartement ancien s'élevait à 2 029 €/m² dans l'agglomération dijonnaise et à 2 035 €/m² à Dijon. Entre 2009 et 2010, le prêt à taux zéro (PTZ) a constitué un soutien important de la primo-accession dans l'ancien.

Pour les logements neufs, en 2011, le prix de vente moyen se situe à 3 045 €/m² à Dijon et à 2 754 €/m² dans les autres communes, ce qui représente en moyenne, pour un appartement T3 de 65 m², un prix de 200 000 € à Dijon et de 180 000 € dans le reste de l'agglomération⁴. Une étude réalisée en 2011 par le Grand Dijon⁵ a conclu que ces niveaux de prix étaient incompatibles avec la capacité financière des primo-accédants.

2.2 GOUVERNANCE, ORGANISATION ET MANAGEMENT

2.2.1 Capital, actionariat

Au 31 décembre 2013, le capital variable de la société est de 839 848 €. Il est composé de 55 072 parts sociales d'une valeur nominale de 15,25 €, réparties entre 357 actionnaires.

³ Source : fichier Perval 2010

⁴ Selon l'enquête sur la commercialisation des logements neufs réalisée par l'Etat (source : Dreal Bourgogne). Les prix d'acquisition s'établissaient à 190 000 € pour un T3 neuf, à 274 000 € pour une maison individuelle et à 218 000 € pour une maison individuelle groupée.

⁵ Enquête menée auprès de 750 ménages résidant dans des logements neufs, enquêtés entre le 10 et le 28 juin 2011 (Bilan PLH à mi-parcours)

En janvier 2006, la société a adopté le statut de Scic d’HLM et réorganisé son sociétariat en six collèges récapitulés dans le tableau ci-après.

Répartition des associés		Répartition du capital		Répartition des voix en AG	
		Nombre d’actions	En %	Nombre d’associés	En %
Collège Salariés		2	0,0 %	2	15 %
Collège Utilisateurs (acquéreurs)		335	0,6 %	335	10 %
Collège collectivités publiques	Mairie d’Arnay Le Duc	5	0,0 %	1	
	Mairie de Dijon	15	0,0 %	1	
	Mairie de Montbard	1	0,0 %	1	
	Mairie de Talant	2	0,0 %	1	
	Sous-total	23	0,04 %	4	10 %
Collège organismes d’HLM	OPH Orvitis	29 700	53,9 %	1	
	Scic Habitat Bourgogne Champagne	5 000	9,1 %	1	
	SA HLM France Loire	3 000	5,6 %	1	
	Sous total	37 700	68,5 %	3	30 %
Collège organismes financiers	Caisse d’Epargne de Bourgogne	1	0,0 %	1	
	Logilia	17 000	30,9 %	1	
	Sous-total	17 001	30,9 %	2	25 %
Collège personnes physiques et autres	Union départementale des mutuelles	1	0,0 %	1	
	Personnes physiques	10	0,0 %	10	
	Sous-total	11	0,02 %	11	10 %
TOTAL		55 072	100 %	357	100 %

Les principaux actionnaires sont Orvitis, OPH de la Côte d’Or (53,9 %) et le collecteur d’Action Logement Logilia (30,9 %). Le capital statuaire est fixé à la somme de 1 525 k€.

Le conseil d’administration (CA), qui comprend 11 membres, se réunit en moyenne 5 fois par an. Il est présidé depuis décembre 2014 par M. Pierre-Yves Du Fou. Chaque séance du CA prévoit à l’ordre du jour un point sur les opérations en cours (état de la commercialisation, avancement des chantiers, etc.) et en projet (nombre de logements, typologie, budget prévisionnel, marge attendue, etc.), les actualités juridiques et réglementaires, les perspectives financières de la coopérative. Les administrateurs sont assidus, avec un taux de participation de 75 % en moyenne sur la période 2009-2014.

Les statuts de la société n’étaient pas en conformité avec les clauses types prévues par l’article R. 422-7 du CCH. La société a procédé aux modifications nécessaires de ses statuts qui ont été approuvées par son assemblée générale extraordinaire du 26 juin 2016.

La coopérative dispose d’un règlement intérieur qui a été présenté en CA du 26 mars 2015.

2.2.2 Organisation

2.2.2.1 Direction générale

2.2.2.1.1 Directeur général précédent

L'ancien directeur général a fait valoir ses droits à la retraite en juin 2010. Son dernier bulletin de paye fait apparaître une indemnité compensatrice de congés payés de 8 635 €. Or, en sa qualité de mandataire social, il ne bénéficiait pas du droit aux congés payés et ne pouvait donc y prétendre.

En réponse aux observations provisoires, la société suppose, sans certitude, que cette indemnité correspond à un reliquat de congés au titre de sa période d'emploi antérieure à sa nomination en qualité de mandataire social, et précise ne pouvoir engager aucune action judiciaire, le délai pour agir en répétition étant forclus, ce que l'Agence ne conteste pas.

2.2.2.1.2 Directeur général actuel

M. Bernard Simon assure la direction générale de la société depuis le 1^{er} juillet 2010. La délibération du CA du 20 avril 2010 proposant de retenir sa candidature est très succincte. Elle indique seulement qu'il « *pourrait prendre ses fonctions officiellement le 1^{er} juin 2010 dans les conditions administratives et financières identiques à celles de son prédécesseur* », sans autre précision sur le montant de la rémunération correspondante, ce qui est contraire aux dispositions de l'article L. 225-53 du code du commerce.

Cette procédure, qui est irrégulière à raison de son incomplétude, a ultérieurement bénéficié à M. Bernard Simon. En effet, à la suite d'un contrôle fiscal intervenu en 2010 qui a décelé une mauvaise utilisation du barème officiel des frais de déplacements par son prédécesseur, le montant supplémentaire perçu de manière injustifiée par celui-ci a été requalifié en indemnité complémentaire de rémunération assujettie à l'impôt sur le revenu. Dès lors, en application des termes de la délibération de nomination de M. Bernard Simon, la société a majoré la rémunération de M. Bernard Simon du montant de cette indemnité et de la charge fiscale afférente, soit d'environ 24 k€ par an.

Ce n'est qu'à compter de mai 2014 que la rémunération de M. Bernard Simon a été fixée de manière explicite par le CA dont c'est pourtant la prérogative exclusive. En effet, le CA du 30 juin 2010 a approuvé sa nomination à compter du 1^{er} juillet 2010 sans autre précision. Puis, lors du CA du 23 septembre 2010, le CA a nommé M. Bernard Simon mandataire social de la société, mettant ainsi fin à ses fonctions salariées⁶, et a approuvé une augmentation de sa rémunération brute mensuelle de 2 333 €, sans toutefois définir le montant total de ses émoluments. De même, le CA du 29 mars 2012 a renouvelé une première fois son mandat social et celui du 24 mai 2012 a augmenté sa rémunération mensuelle brute de 1 200 € pour les trois années à venir, toujours sans préciser sa rémunération totale. Ce n'est que lors du deuxième renouvellement de son mandat social le 15 mai 2014 que le CA a explicitement approuvé le montant total de la rémunération mensuelle brute qui lui sera versée à compter du 1^{er} juillet 2014.

En réponse aux observations provisoires, la société confirme que la rémunération de M. Bernard Simon a bien été abordée avant cette date, en joignant à l'appui les délibérations des CA du 25 avril 2010, du 23 septembre 2010 et du 24 mai 2012, évoquées ci-avant. Néanmoins, ces délibérations,

⁶ Le président a expliqué que « *le statut salarié lors du recrutement du nouveau DG n'est pas compatible avec le mandat social qui lui a été confié et qu'une mise en conformité de son contrat est nécessaire tout en respectant les engagements pris sur le niveau de rémunération lors du recrutement* », ce qui est exact.

dont l'Agence avait bien eu connaissance, ne satisfont pas aux dispositions de l'article L. 225-53 du code de commerce, en vertu desquelles le conseil d'administration dispose d'une compétence exclusive pour arrêter explicitement, et de façon exhaustive, tous les éléments de sa rémunération.

Par ailleurs, M. Bernard Simon a été nommé directeur général de la Scic d'HLM Le Toit Bourguignon en avril 2012. Si son cumul de fonctions a bien été porté à la connaissance du conseil d'administration de la société, cela n'a pas été le cas du montant de la rémunération qui lui était attachée. Au titre des bonnes pratiques et dans un souci de transparence, il serait souhaitable que les administrateurs de la Scic d'HLM Bourgogne Habitat soient informés de la rémunération perçue par leur DG au titre du mandat social exercé pour la Scic Le Toit bourguignon avant d'arrêter le montant de sa rémunération en qualité de DG de Bourgogne Habitat. Pour les mêmes raisons, ils auraient également dû avoir connaissance, en amont, du temps prévisionnel indicatif, puis a posteriori du temps effectif, consacré par le DG à la direction de chacune des deux sociétés (cf. § 4.2).

2.2.2.2 Effectifs et organisation générale

Fin 2014, la coopérative d'HLM compte en plus de son directeur général six salariés, tous à plein temps.

Un GIE⁷ de moyens, Quatrial avait été créé fin 2009 à l'initiative de la coopérative. Il comprenait quatre membres, tous pouvoirs adjudicateurs : l'OPH Orvitis, la SA d'HLM Logivie, la Scic d'HLM Bourgogne Habitat et Cilgere Action Logement. Son existence a pris fin en 2014 à la suite de divergences entre ses membres sur l'utilisation de ses services.

Conformément aux recommandations du rapport de révision coopérative Arecoop d'octobre 2010, la coopérative s'est dotée d'un service commercial intégré (embauche d'un agent commercial).

En juin 2014, la Scic d'HLM Bourgogne Habitat a emménagé dans des locaux communs avec la Scic d'HLM Le Toit Bourguignon. Lors de ce regroupement, une secrétaire standardiste a été recrutée en commun ; cette embauche a fait l'objet d'une convention de prestations entre les deux sociétés. Les personnels des deux structures travaillent ensemble au quotidien et certains partagent le même bureau. En plus de l'organigramme en propre de la société, un organigramme commun regroupe les deux entités, au point qu'il est parfois difficile d'identifier précisément ce qui relève de l'une ou l'autre des sociétés.

Les missions techniques, financières et commerciales de la Scic d'HLM Bourgogne Habitat sont mutualisées avec celles de la Scic d'HLM Le Toit Bourguignon par le biais de deux conventions :

- La convention de commercialisation, signée en 2015, vise à augmenter les prestations réalisées pour les deux services commerciaux et à limiter leur externalisation vers des agences immobilières. Elle est formalisée par une prestation de services dont la rémunération est arrêtée en fonction d'un pourcentage du prix de vente des logements.
- La convention de mise à disposition réciproque du personnel, signée en 2013, entre dans le cadre du dispositif du prêt de main d'œuvre à but non lucratif encadré par la loi du 28 juillet 2011, dite « loi Cherpion » [art. L. 8241-1 et L. 8241-2 du code du travail]. Or, ce dispositif impose des formalités substantielles, dont en particulier la conclusion d'un avenant au contrat de travail entre l'entreprise prêteuse et le salarié, la consultation préalable des instances représentatives du personnel et la facturation du salarié mis à disposition en fonction du

⁷ Groupement d'intérêt économique

temps passé à partir du coût réel (et non d'un coût unitaire moyen), qui n'ont pas toutes été respectées.

En réponse aux observations provisoires, la société s'engage à établir les avenants nécessaires aux contrats de travail du personnel concerné, mais précise qu'en l'absence d'instances représentatives du personnel, elle n'est pas tenue de mettre en œuvre une consultation préalable. La société devra également veiller à établir les facturations du personnel concerné à partir des coûts réels et non de coûts moyens.

Depuis 2013, les deux sociétés mettent en place des sociétés civiles de constructions ventes (SCCV) communes pour des opérations en cours de montage et avant le lancement des ordres de service. L'objectif est de constituer un pôle accession bien identifiable par l'ensemble des partenaires locaux (Grand Dijon, milieux économiques, entreprises, bureaux d'études, maîtres d'œuvre, partenaires financiers).

Sur le plan informatique, la coopérative a acquis fin 2013, à parts égales avec la Scic d'HLM Le Toit Bourguignon, un logiciel métier et un logiciel comptable

Une Cus⁸ « Accession » a été signée par la Scic d'HLM Bourgogne Habitat avec les services de l'Etat en mars 2012. L'évaluation produite en décembre 2014 conclut à l'atteinte des objectifs, tant en matière de développement d'une offre d'accession à la propriété pour les ménages les moins aisés, qu'en matière de sécurisation des accédants dans leur parcours résidentiel.

2.2.3 Politique d'achat

La société ne respecte pas les principes fondamentaux de la commande publique pour les marchés d'un montant inférieur aux seuils des procédures formalisées [ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics et décret n° 2005-1742 du 30 décembre 2005 modifié⁹].

La société n'a pas prévu de mesures systématiques de publicité et de mise en concurrence pour ses marchés dont les montants se situent en-dessous des seuils des procédures formalisées. Or, en-deçà de ces seuils, si l'acheteur est libre d'organiser sa procédure comme il l'entend, celle-ci doit respecter les principes fondamentaux de liberté d'accès à la commande publique, d'égalité de traitement des candidats et de transparence des procédures. Elle doit être adaptée à la nature et aux caractéristiques du besoin à satisfaire, au nombre ou à la localisation des opérateurs économiques susceptibles d'y répondre ainsi qu'aux circonstances de l'achat.

En particulier, le CA du 23 septembre 2010 a ainsi désigné un cabinet d'expertise comptable sans mise en concurrence préalable. Et ses commissaires aux comptes titulaire et suppléant ont été respectivement reconduits et nommés, dans les mêmes conditions, par l'assemblée générale du 20 juin 2013.

En réponse aux observations provisoires, la société s'engage à délibérer avant la fin de l'année 2016 sur un règlement de passation des marchés dont les montants sont inférieurs aux seuils des procédures formalisées, sans toutefois préciser les modalités qu'elle envisage pour la désignation d'un cabinet d'expertise comptable ainsi que des commissaires aux comptes titulaire et suppléant.

⁸ Convention d'utilité sociale

⁹ Ordonnance n° 2015-899 du 3 juillet 2015 et son décret d'application du 25 mars 2016 applicables à compter du 1^{er} avril 2016

La société confie systématiquement des missions complètes de maîtrise d'œuvre, suivant en cela les préconisations du dernier rapport de révision coopérative Arecoop. L'examen de plusieurs marchés de maîtrise d'œuvre ou de travaux conclus entre 2011 et 2014 n'appelle pas de remarques.

2.3 CONCLUSION

Les principaux actionnaires de la Scic d'HLM Bourgogne Habitat sont l'OPH de la Côte d'Or Orvitis (53,9 % du capital) et le collecteur d'Action Logement Logilia (30,9 %). La société exerce principalement une activité d'accession sociale à la propriété, essentiellement dans les territoires du Grand Dijon et du Scot du Dijonnais. Le marché immobilier y est relativement détendu en dehors de Dijon et de quelques communes voisines. Depuis 2013, elle est étroitement liée à la Scic d'HLM d'HLM Le Toit Bourguignon, dont elle partage aujourd'hui le siège, une partie des moyens matériels et humains et qui a le même directeur général.

La société doit respecter les dispositions de la « loi Cherpion » pour les mises à disposition de ses personnels auprès de la Scic d'HLM Le Toit Bourguignon. Elle doit également mettre sa politique d'achat en conformité avec les principes fondamentaux de la commande publique pour ses marchés d'un montant inférieur aux seuils des procédures formalisées. En méconnaissance de ses prérogatives exclusives, le conseil d'administration n'a pas arrêté de manière explicite la rémunération du mandat social de son directeur général jusqu'en 2014. En outre, dans un souci de transparence et de bonne gouvernance, l'Agence recommande que son conseil d'administration soit informé de la rémunération perçue par son DG au titre du mandat social qu'il exerce pour le compte de la Scic d'HLM Bourgogne Habitat.

3. ACTIVITE DE PRODUCTION

3.1 STRATEGIE PATRIMONIALE

Elle repose sur les orientations suivantes reprises dans sa convention d'utilité sociale (Cus) :

- production de logements essentiellement dans des communes du Grand Dijon desservies par le réseau local de transport en commun (Divia bus) et situées au maximum à 20 minutes du centre-ville de Dijon (Chenôve, Chevigny Saint-Sauveur, Crimolois, Fontaine-les-Dijon, Longvic, Perrigny-les-Dijon, Saint-Apollinaire, Talant,...), ainsi que dans la communauté de communes de Gevrey Chambertin, le canton de Vitteaux et les communes à forte attractivité du Scot du Dijonnais ;
- réalisation en Vefa, en lotissement ou en PSLA¹⁰, en individuels groupés ou en petit collectifs, sur des terrains viabilisés situés à proximité de toutes commodités, notamment des commerces et des écoles ;
- exigence de qualité environnementale auprès des maîtres d'œuvre avec une performance énergétique label BBC¹¹ au minimum ou dans le cadre d'éco-quartiers certifiés Cerqual.

Les perspectives de production pour les 6 années de la Cus sont de 17 opérations totalisant 452 logements, soit une moyenne annuelle de 75 logements. 80 % des opérations sont prévues en SCCV

¹⁰ Prêt social location-accession

¹¹ Bâtiment basse consommation

et 20 % en maîtrise d'ouvrage directe sous garantie de la SGA (société de garantie de l'accèsion des organismes d'Hlm).

3.2 CAPACITE DE L'ORGANISME A CONSTRUIRE OU ACQUERIR DES LOGEMENTS

3.2.1 Prospection foncière et faisabilité

La prospection foncière est assurée par le directeur général, assisté du directeur technique de la Scic d'HLM Le Toit Bourguignon. La société dispose de réserves foncières importantes à Crimolois et Perrigny-les-Dijon.

Les équilibres d'opération sont évalués au moyen d'un logiciel. Pour chaque projet, un coût d'objectif sur le prix de revient est défini avant la commission d'appel d'offres par le directeur général assisté des services techniques (monteur d'opération et assistante), financier (comptable) et commercial.

Les objectifs par rapport au prix de vente sont de 3 % de marge brute pour les opérations en maîtrise d'ouvrage directe et d'environ 4 % pour celles en SCCV. Les honoraires pris en compte sont de 2 % pour la gestion, de 4 % pour la commercialisation et d'environ 1 % pour la publicité.

3.2.2 Commercialisation et suivi

A l'exception d'une opération en co-maîtrise d'ouvrage avec l'OPH Orvitis (cf. § 4.2.2.2), la société autorise le démarrage des travaux une fois le programme pré-commercialisé à hauteur de 30 %, voire de 40 % ou 50 %. Elle dépasse en cela les critères imposés par la SGA¹² (30 %). Le suivi des chantiers est assuré par le monteur d'opérations de la société, arrivé fin 2014, qui est placé provisoirement sous le pilotage du directeur technique de la Scic d'HLM Le Toit Bourguignon. Son assistante procède à la consultation des équipes de maîtrise d'œuvre et aux appels d'offres, établit les marchés, assure le suivi des levées de réserves clients et entreprises et prend en charge les demandes de travaux modificatifs des acquéreurs.

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

L'acquéreur est informé un mois avant la livraison de la date et de l'heure où lui seront remises les clés de son logement. Les réserves qu'il émet lors de cette réception et ultérieurement dans le cadre de l'année de parfait achèvement sont constatées par l'équipe technique qui en assure la gestion, en lien avec le maître d'œuvre et les entreprises et propose leur levée, le moment venu, à l'acquéreur. L'ensemble des réserves est saisi sur un tableau Excel qui permet de suivre finement le processus de levée, logement par logement, pour chaque entreprise.

3.3 ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE

La clientèle ciblée en priorité est celle des primo-accédants disposant de ressources inférieures au plafond PLS.

¹² Société de Garantie de l'Accession HLM

3.3.1 Volume d'activité

Sur la période 2010-2014 l'activité a été la suivante :

	2010	2011	2012	2013	2014	Moyenne annuelle
Mises en chantier	12	42	68	8	79	42
Livraisons	20	5	49	17	71	32
Actes notariés :	4	21	46	34	90	39
- Opérations en MOD ¹³	2	3	0	0	13	4
- Opérations via SCCV	2	18	46	34	77	35

La majeure partie des opérations s'est effectuée au travers de SCCV. Depuis 2012 elles sont commercialisées uniquement en Vefa, ce qui n'est pas pleinement cohérent avec la convention d'utilité sociale (Cus) qui prévoit une part des réalisations en PSLA et en lotissements.

3.3.2 Conditions de vente

3.3.2.1 Rappel du cadre réglementaire

Les sociétés HLM sont tenues de respecter les engagements pris dans leur convention d'utilité sociale. Les prix de vente des logements doivent être inférieurs aux plafonds fixés par l'article R. 443-34 du CCH (prix moyen par opération en Vefa, prix par logement en PSLA). Pour bénéficier de l'exonération de l'impôt sur les sociétés, les ventes réalisées doivent relever du service d'intérêt général (SIG) accession. Les sociétés sont pour cela tenues d'effectuer chaque année leurs ventes à des acquéreurs occupants dont 100 % disposent de ressources inférieures aux plafonds PLI¹⁴ accession (plafonds locatifs majorés de 11 %) et au moins 75 % de ressources inférieures aux plafonds PLS¹⁵ accession (plafonds locatifs majorés de 11 %).

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

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

Dans ce contexte, le protocole conclu par la fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM le 28 mars 2002 avec l'Etat incite les sociétés coopératives d'HLM à respecter les critères suivants pour les accédants (hors Zus¹⁶) :

- réalisation de la totalité des ventes à des ménages dont les ressources ne dépassent pas les plafonds du PLI ;
- réalisation d'au moins 10 % des ventes chaque année à des ménages disposant de ressources

¹³ Maîtrise d'ouvrage directe

¹⁴ Prêt locatif intermédiaire

¹⁵ Prêt locatif social

¹⁶ Zone urbaine sensible

inférieures aux plafonds des prêts PAS¹⁷ ; ces plafonds sont largement inférieurs à ceux permettant de bénéficier de l'exonération d'impôt sur les sociétés (PLI accession et PLS accession, cf. ci-avant) ;

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

3.3.2.2 *Respect des plafonds de ressources des acquéreurs*

Le contrôle des plafonds de ressources des acquéreurs a été effectué sur l'ensemble des opérations réalisées en 2011, 2012 et 2013.

Années	Activité en nombre de logements	Accédants						Investisseurs
		Sous plafond Plus	Sous plafond PAS	Sous plafond PSLA	Sous plafond PLS Accession	Sous plafond PLI Accession	Supérieur au plafond PLI Accession	
2011	25	60 %	68 %	80 %	92 %	96 %	4 % (1)	5
2012	41	54 %	63 %	73 %	88 %	90 %	10 % (4)	4
2013	27	56 %	67 %	74 %	89 %	100 %	0 %	3

Les conditions de ressources des acquéreurs témoignent globalement du caractère social de l'activité accession. En moyenne, sur les trois années, hors ventes à des investisseurs, 53 des 98 acquéreurs occupants étaient des primo-accédants. Les plafonds du PLS accession ont été respectés par près de 90 % des accédants et ceux du PAS par 66 % d'entre eux, ce qui est largement supérieur aux plafonds correspondants du SIG. La vente de 5 % des logements à des acquéreurs disposant de ressources supérieures aux plafonds du PLI accession n'est par contre pas conforme à ces plafonds et à l'engagement de la fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM (hors Zus).

Au total, 17 des 105 logements (soit 16 %) ont été vendus à des acquéreurs disposant de ressources supérieures aux plafonds du PLI accession ou à des investisseurs. Cette activité de la société, qui se situe en dehors du champ du service d'intérêt général (SIG) des organismes HLM, est en baisse, conformément à la vocation prioritaire de la société de loger des ménages disposant de ressources modestes. Elle a été de 20 % en 2011, 18 % en 2012 et 10 % en 2013. La société s'est bien acquittée de l'impôt sur les sociétés auquel ces ventes sont soumises.

Les ventes à investisseurs doivent entrer dans le cadre des dispositions réglementaires, notamment de zonage et d'éco-conditionnalité, prévues à l'article R. 443-34 du CCH susmentionné. Même si c'est à l'acquéreur de s'en assurer, la société a inclus à bon escient cette règle dans ses contrats de vente, dans un souci de pédagogie et de transparence vis à vis de ses clients.

3.3.2.3 *Contrôle des prix de vente*

3.3.2.3.1 *Respect des plafonds de vente*

Le tableau ci-après compare les prix de vente pratiqués par la société aux prix maximaux de vente dans 9 des 11 opérations réalisées en 2011, 2012 et 2013 (seules 2 opérations totalisant 9 logements n'ont pas été analysées, celles des Demeures de la Combe - 4 logements à Crimolois et de 5 Villas Lalignant à Fenay).

¹⁷ Prêt accession social

Opérations	Nombre de logements	Zone	Prix de vente moyen au m ² de surface utile	Prix de vente moyen maximum	% par rapport au plafond
Perrigny Les Dijon « Le Clos Guillaume »	22	B2	1 845 €	2 320 €	80 %
Chenôve « Olympe »	8	B2	1 594 €	2 298 €	69 %
Saint-Apollinaire « Les Terrasses de Mykonos »	8	B2	1 811 €	2 302 €	79 %
Fleurey sur Ouche « Les Demeures Sophora »	8	C	1 839 €	2 014 €	91 %
Gevrey Chambertin « Le Domaine de Bergis »	36	C	1 852 €	2 040 €	91 %
Chenôve « Le Parc Poisot »	25	B2	1 861 €	2 302 €	81 %
Chevigny Saint-Sauveur « Résidence Verlaine »	26	B2	1 831 €	2 330 €	79 %
Talant « Les villas Saint-Bernard »	5	B2	1 632 €	2 330 €	70 %
Talant « Îlot Lumière »	20	B2	1 838 €	2 320 €	79 %

Les prix pratiqués par la société apparaissent compétitifs vis à vis du marché local.

3.3.2.3.2 Marges dégagées

Pour les mêmes opérations, commercialisées entre 2011 et 2013, le tableau ci-après indique les marges dégagées.

Opérations	Nombre de logements	Prix de revient (PR) HT	Prix proposé à la vente HT	Marge brute escomptée*	Marge brute / PR	Prix de vente moyen HT par logement
Perrigny Les Dijon « Le Clos Guillaume »	22	2 773 k€	2 927 k€	156 k€	5,6 %	133 051 €
Chenôve « Olympe »	8	1 178 k€	1 186 k€	8 k€	0,7 %	148 283 €
Saint-Apollinaire « Les Terrasses de Mykonos »	8	1 811 k€	1 623 k€	-187 k€	-10,3 %	202 921 €
Fleurey sur Ouche « Les Demeures Sophora »	8	1 456 k€	1 456 k€	-0,3 k€	0,0 %	181 939 €
Gevrey Chambertin « Le Domaine de Bergis »	36	4 750 k€	4 987 k€	237 k€	5,0 %	138 535 €
Chenôve « Le Parc Poisot »	25	4 431 k€	4 453 k€	21 k€	0,5 %	178 104 €
Chevigny Saint-Sauveur « Résidence Verlaine »	26	3 635 k€	3 656 k€	21 k€	0,6 %	140 616 €
Talant « Les villas Saint-Bernard »	5	1 083 k€	1 057 k€	-26 k€	-2,4 %	211 321 €
Talant « Îlot Lumière »	20	2 958 k€	2 883 k€	-75 k€	-2,5 %	144 157 €

* évaluée en mai 2015, où certains logements n'avaient pas encore été vendus.

La marge moyenne dégagée de 0,6 % a été très faible. La société a rencontré des difficultés pour commercialiser ses produits, qui l'ont conduite à revoir ponctuellement à la baisse les prix de vente initialement envisagés. Le taux de marge qui en résulte est inférieur à l'objectif visé (cf. § 3.2.1). La stratégie de développement doit s'appuyer sur des études préalables d'opportunité plus fines du

marché local en veillant à mieux adapter les produits au marché. En réponse aux observations provisoires, la société indique avoir retrouvé des marges significatives en 2016.

Pour l'échantillon considéré, qui porte sur 9 opérations et 158 logements, le prix de vente moyen par logement s'établit à 153 k€.

3.3.2.4 Sécurisation du parcours résidentiel

Les opérations d'accession sociale réalisées par la société font l'objet d'une convention de sécurisation du parcours résidentiel des accédants entre la Scic d'HLM Bourgogne Habitat et l'OPH Orvitis. Celle-ci comporte les deux mesures obligatoires de garantie de rachat et de relogement prévues par l'article R. 443-2 du CCH et par le décret 16 janvier 2008¹⁸.

- pendant 15 ans à compter de la levée d'option, la société s'engage suite à un décès, à une invalidité, à un divorce ou à une mutation professionnelle, à racheter le logement avec une décote de 20 % durant les cinq premières années, augmentée de 1,5 % par année d'ancienneté à partir de la sixième ;
- en cas de difficulté, la société s'engage à loger l'acquéreur dans le parc social.

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

3.4 AUTRES ACTIVITES

La Scic d'HLM Bourgogne Habitat a géré un logement locatif social jusqu'en 2013. En réponse aux observations provisoires, elle indique avoir engagé récemment une activité de lotissement significative, conformément à sa convention d'utilité sociale.

3.5 CONCLUSION

La Scic d'HLM Bourgogne Habitat a livré, en moyenne annuelle sur ces cinq dernières années, 32 logements en accession sociale à la propriété dans des programmes en collectif ou en individuel groupé, situés en majorité dans la communauté urbaine du Grand Dijon. Elle a commercialisé ses opérations en Vefa et les a réalisées majoritairement en SCCV communes avec la Scic d'HLM Le Toit Bourguignon. Leur caractère social est avéré, avec des prix de vente largement inférieurs aux plafonds réglementaires et des proportions importantes de primo-accédants (54 %) et d'acquéreurs dont les ressources sont inférieures aux plafonds du PAS (66 %) et du PLS accession (90 %). L'activité de la société en dehors du champ du service d'intérêt général est limitée (16 %) et en baisse, conformément à sa vocation d'organisme HLM.

Les difficultés de commercialisation rencontrées n'ont pas permis à la société de dégager des marges suffisantes. Elles résultent pour partie de l'insuffisante anticipation du tassement conjoncturel de la demande locale.

¹⁸ Décret n° 2008-55 du 16 janvier 2008 relatif aux opérations d'accession à la propriété réalisées par les organismes d'HLM

4. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

4.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La comptable, assistée d'un nouvel agent depuis 2015, se fait appuyer par un cabinet d'expertise comptable chargé notamment de la révision des comptes et de l'établissement des états financiers. Celui-ci apporte également à la société une assistance en matières fiscale et sociale.

Les comptes des exercices 2010 à 2014 ont été certifiés sans réserve par le commissaire aux comptes (CAC). L'instruction comptable applicable aux sociétés anonymes coopératives d'HLM¹⁹ est respectée et l'analyse des documents comptables de synthèse n'appelle pas de remarque de nature à remettre en cause la régularité ou la sincérité des comptes.

Les informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs et des clients n'étaient communiquées ni par la société dans son rapport de gestion, ni par le CAC dans son rapport spécial à l'assemblée générale, ce qui était contraire aux dispositions de l'article L. 441-6 du code de commerce.

En réponse aux observations provisoires, la société indique qu'elle n'a pas jugé utile de mentionner lesdits délais au motif qu'aucun dépassement n'avait eu lieu. Cette circonstance ne l'exonère pourtant pas de l'obligation qui lui est faite de communiquer cette information. Pour l'avenir, la société s'engage à se mettre en conformité, en ajoutant dès la clôture de l'exercice comptable 2016 le paragraphe nécessaire (relatif aux factures reçues et non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu pour les fournisseurs et les clients).

Un changement de méthode issu du règlement n° 2012-5²⁰ de l'autorité des normes comptables a modifié la comptabilisation des opérations en Vefa. Depuis 2013, les frais de publicité ne sont plus inclus à bon escient dans le coût de production des programmes. En 2013, le principal impact a été une légère contraction des capitaux propres (- 41 k€).

4.2 ANALYSE FINANCIERE

La société détient des participations dans plusieurs SCCV qui ont le même objet social. Elle met ses moyens humains et financiers à disposition des SCCV et facture à ces dernières des prestations techniques et administratives ainsi que des frais de publicité. Elle est aussi amenée à leur effectuer des avances de trésorerie qui sont productrices d'intérêts.

Fin 2014, la Scic d'HLM Bourgogne Habitat détenait neuf SCCV à hauteur de 99 %, sept à hauteur de 50 % et une SCI foncière qui abrite ses bureaux à hauteur de 50 %.

¹⁹ Instruction comptable n° 92-10 TO, applicable aux sociétés anonymes et fondations d'HLM et aux sociétés anonymes coopératives d'HLM

²⁰ Le règlement n° 2012-05 de l'ANC assimile la vente en l'état futur d'achèvement (Vefa) à un contrat à long terme au sens de l'article n° 380-1 du plan comptable général (PCG).

4.2.1 Le compte de résultat

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Chiffre d'affaires ²¹	2 408	1 631	1 413	1 506	2 204
Marge sur accession	688	994	1 001	762	627
+ Marge sur locatif	- 2	- 4	8	7	13
- Autres charges de fonctionnement	141	299	328	441	416
- Frais de personnel	395	396	520	529	612
- Dotations nettes aux provisions d'exploitation (y/c provisions SCCV)	- 172	59	- 77	- 109	317
= Résultat d'exploitation	323	237	239	- 91	- 705
<i>en % du chiffre d'affaires</i>	<i>13 %</i>	<i>15 %</i>	<i>17 %</i>	<i>- 6 %</i>	<i>- 32 %</i>
+ Résultat financier	30	40	56	33	2
+ Résultat exceptionnel	- 5	87	19	73	30
- Impôt sur les bénéfices	26	27	38	5	0
= Résultat net de l'exercice	322	336	275	10	- 672
<i>en % du chiffre d'affaires</i>	<i>13 %</i>	<i>21 %</i>	<i>19 %</i>	<i>1 %</i>	<i>- 30 %</i>

Le chiffre d'affaires, qui ne comprend pas les ventes réalisées via des SCCV (cf. note de bas de page 19), a évolué de manière erratique sur la période étudiée. Cette évolution résulte pour l'essentiel de celle des ventes de programmes qu'elle assure en maîtrise d'ouvrage directe (cf. § 3.3.1). Parallèlement, le résultat net s'est réduit fortement depuis 2011 et est même devenu négatif en 2014 (- 672 k€).

L'activité locative n'est pas significative.

4.2.1.1 La marge sur accession

L'activité PSLA est minime (seulement quelques produits comptabilisés en 2010 et 2011). C'est l'activité Vefa qui participe, pour l'essentiel, à la réalisation du chiffre d'affaires de la société. Celui-ci a globalement diminué jusqu'en 2012 avant d'amorcer une remontée en 2013. Il est constitué :

- des ventes des opérations menées en maîtrise d'ouvrage directe, dont le volume a diminué à compter de 2010 à la suite de la montée en puissance des SCCV. En 2013, les seuls produits comptabilisés au titre de la maîtrise d'ouvrage directe ont émané de la rétrocession à la SA d'HLM Logivie de l'opération des Bourroches à Dijon (733 k€). En 2014, de nouvelles livraisons sont intervenues, moyennant toutefois une baisse des prix de vente qui a pesé sur la marge ;
- du produit des prestations techniques et administratives effectuées pour le compte de la Scic d'HLM Le Toit Bourguignon et des SCCV, ainsi que des commissions et courtages.

L'activité accession a dégagé sur la période 2010-2014 une marge brute moyenne de 817 k€ par an, mais de seulement 627 k€ en 2014. Cette marge inclut les résultats bénéficiaires des SCCV une fois affectés à leurs associés (183 k€ en 2012, 140 k€ en 2014). Si le chiffre d'affaires a augmenté en 2013 et 2014, la marge s'est quant à elle réduite sur cette même période, alors même que les frais de publicité n'y sont plus inclus. Cette évolution illustre les difficultés de commercialisation rencontrées par la société qui a été contrainte de baisser ses prix de vente afin d'écouler ses stocks.

²¹ Le chiffre d'affaires comprend les ventes des seules opérations menées en maîtrise d'ouvrage directe (et non en SCCV), le produit des prestations techniques et administratives effectuées pour le compte des SCCV, les commissions et courtages, et les revenus des parts des SCCV – cpt 7612.

4.2.1.2 Les coûts de gestion

Les coûts de gestion sont très élevés et ont presque doublé sur la période étudiée sous l'effet de la forte progression des frais généraux (+ 236 k€) et des charges de personnel (+ 252 k€).

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Effectif moyen (y/c DG)	3,8	5,4	6,0	6,0	7,0
Charges de personnel *	395	396	520	531	647
+Frais généraux	135	385	322	434	371
= Coûts de gestion	530	781	842	966	1 019

* comptes 631-633-64-621

4.2.1.2.1 Frais généraux

La forte hausse des frais généraux est imputable principalement au changement de méthode comptable intervenu en 2013, qui s'est traduit par l'intégration dans les frais généraux des frais de publicité relatifs aux opérations en maîtrise d'ouvrage directe suite. La réduction drastique du poste assurances en 2014, qui s'explique pour l'essentiel par le développement de missions complètes confiées désormais aux maîtres d'œuvre, a atténué toutefois les frais généraux sur ce dernier exercice.

La hausse des frais généraux a été accentuée depuis 2014 par le loyer des nouveaux bureaux (30 k€ en 2014, 54 k€ en année pleine). La Scic d'HLM Bourgogne Habitat a en effet fait le choix de quitter les bureaux dont elle était propriétaire pour intégrer, en juin 2014, des locaux appartenant à la Scic d'HLM Le Toit Bourguignon créée en 2013. Ce choix était motivé par une implantation géographique plus attractive, des locaux plus fonctionnels et le rapprochement avec cette Scic (cf. § 2.2.2.2). Une partie de ses anciens locaux demeurant invendue au moment du contrôle, la Scic d'HLM Bourgogne Habitat envisageait d'en baisser le prix ou de les mettre en location.

4.2.1.2.2 Charges de personnel

Les charges de personnel sont passées de 395 k€ en 2010 à 520 k€ en 2012, puis à 647 k€ en 2014. Ces charges apparaissent excessives tant au regard du volume de chiffre d'affaires que des marges réalisées par la société. A titre indicatif, en 2013, la médiane des coopératives comparables était de 212 k€²².

La hausse de la masse salariale s'explique principalement par les augmentations de l'effectif, du coût salarial moyen et de la rémunération du directeur général (cf. § 2.2.1). L'augmentation sensible intervenue en 2014 (+ 86 k€) résulte en partie d'une indemnité de rupture conventionnelle versée à un salarié (40 k€).

En réponse aux observations provisoires, la société justifie l'évolution des charges de personnel par une « appropriation » des savoirs faire commerciaux et techniques, notamment pour le suivi des travaux nécessaires à la levée des réserves. Elle ne la considère pas excessive au regard des prestations externalisées auxquelles elle a eu recours précédemment. Toutefois, elle ne produit aucune donnée chiffrée.

4.2.1.3 La formation des résultats

Le résultat d'exploitation a diminué de manière continue sur l'ensemble de la période étudiée au point de devenir négatif à partir de 2013. Les pertes d'exploitation ont atteint 705 k€ en 2014, ce qui représente 32 % du chiffre d'affaires annuel. Cette très mauvaise performance résulte, outre de la

²² Source : FNSCHLM – DIS 2014 – coopératives ayant une activité de construction comprise entre 10 et 50 logements l'an

contraction de la marge sur accession et de l'insuffisante maîtrise des charges de personnel et de structure, de la constatation comptable, par le biais de dotations aux provisions, des pertes sur les opérations en cours. La société a ainsi constaté 111 k€ de pertes à terminaison²³ et 392 k€ pour les pertes futures calculées par sommation des reports à nouveau débiteurs de six SCCV²⁴.

Le résultat financier s'est réduit depuis 2012. Il ne s'élève plus qu'à 2 k€ en 2014. Outre la contraction des revenus issus de ses placements, le résultat financier de l'exercice 2014 intègre une charge d'intérêt de 10 k€ en rémunération du prêt accordé par l'office de la Côte d'Or.

Le résultat exceptionnel oscille entre + 19 k€ et + 87 k€ entre 2011 et 2014. Il intègre notamment la plus-value de cession d'un logement social en 2011 (+ 7 k€) et celle d'une partie de l'ancien siège social en 2013 (+ 71 k€) sans laquelle le résultat net de cet exercice aurait été déficitaire.

4.2.2 Le tableau de financement

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Capacité d'autofinancement brute	167	402	306	- 28	- 161
Autofinancement courant	198	350	325	- 24	- 191

La capacité d'autofinancement (CAF) brute est négative depuis 2013. L'écart avec le résultat provient pour l'essentiel des plus-values de cessions (73 k€ en 2013) et des dotations nettes sur amortissements et provisions (512 k€ en 2014).

L'autofinancement courant est proche de la capacité d'autofinancement brute. Les écarts se justifient par l'impôt sur les sociétés et quelques produits exceptionnels de gestion.

²³ Dont 74 k€ pour l'opération « Le pré Thomas » pour surcoûts, 10 k€ pour « Les Narcisses 14 » pour ajustement du prix de vente prévisionnel du bien invendu, et 26 k€ pour « Les demeures de la Combe » pour déstockage massif et vente d'un lot sans construction.

²⁴ Dotations intégrées au résultat d'exploitation et non au résultat financier dans cette analyse en raison de la forte proportion des opérations menées en SCCV.

En k€	2011	2012	2013	2014	Cumul
Capacité d'autofinancement brute	402	306	- 29	- 161	519
+ Flux liés aux investissements	129	- 197	263	- 171	24
<i>dont cessions d'actifs</i>	169	0	314	0	483
<i>dont participations financières (SCCV notamment)</i>	- 27	- 193	- 37	- 150	- 407
+ Flux liés aux opérations de financement	- 1 513	- 12	- 404	- 12	- 1 942
<i>dont augmentation nette des capitaux propres</i>	0	0	- 41	1	- 41
<i>dont nouveaux emprunts financiers</i>	1 214	0	0	0	1 214
<i>dont remboursement du capital de la dette</i>	- 2 727	- 12	- 363	- 13	- 3 115
= Variation du Fonds de Roulement Net Global (A)	- 982	97	- 170	- 344	- 1 399
Variation du besoin d'exploitation	- 400	585	1 295	- 957	522
<i>dont variation des terrains et immeubles</i>	122	931	759	- 206	1 606
<i>dont créances sur SCCV²⁵</i>	0	588	253	294	1 135
+ Variation du besoin hors exploitation	- 506	0	0	0	- 506
= Variation du Besoin en Fonds de Roulement (B)	- 906	585	1 295	- 957	16
= Variation de la trésorerie (A-B)	- 76	- 488	- 1 464	613	- 1 415
<i>dont variation de la trésorerie active</i>	- 76	- 301	- 267	45	- 688
<i>dont variation de la trésorerie passive</i>	0	- 187	- 1 196	- 657	- 726

Dans un contexte marqué par une CAF structurellement insuffisante, le Fonds de Roulement net Global (FRNG) s'est fortement dégradé entre 2010 et 2014. Ce recul résulte pour partie du remboursement anticipé du capital de la dette réalisé en 2011 (2,7 M€). La société n'a pas mobilisé de nouveaux emprunts les années suivantes, alors qu'elle a réalisé des investissements dans les SCCV sous forme de titres (+ 0,4 M€) et de créances (+ 1,1 M€). Parallèlement, le stock des terrains et logements en cours a fortement augmenté (+ 1,6 M€) pour atteindre un point haut en 2013 (2,8 M€ au bilan), le déstockage ne commençant qu'en 2014.

Les recettes non récurrentes proviennent des cessions d'actifs réalisées en 2011 (logement social pour 169 k€) et en 2013 (ancien siège social pour 314 k€).

Pour faire face à ses importants besoins, la société a recouru à des autorisations de découvert et à une avance en compte courant de son actionnaire principal, l'OPH Orvitis, d'un montant de 600 k€ en 2014.

4.2.3 Analyse du bilan

Le bilan fonctionnel reflète la situation patrimoniale de la société au 31 décembre de chaque exercice. Il fait notamment apparaître le fonds de roulement qui résulte de la différence entre les ressources stables et les emplois immobilisés qui constitue un indicateur de la solidité de la situation financière de la société.

²⁵ L'Agence a retraité la variation des créances sur SCCV (compte 451 et 454) figurant sur l'annexe réglementaire « tableau de financement » en variation du besoin d'exploitation. La société l'avait portée à tort en variation du fonds de roulement.

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Capitaux propres	3 725	4 062	4 337	4 306	3 635
+ Dettes financières (hors financement de l'accession)	784	483	471	108	95
- Actif immobilisé net	613	476	659	455	603
+ Provisions pour risques et charges	6	50	50	59	213
= Fonds de Roulement (A)	3 902	4 119	4 199	4 019	3 339
Stocks (accession)	1 020	1 141	2 072	2 832	2 626
+ Autres actifs d'exploitation	728	1 265	287	367	895
- Provisions actif circulant	65	78	94	106	441
- Dettes d'exploitation	1 287	1 152	1 054	331	1 338
+ Créances diverses	1 831	2 283	2 811	2 548	2 888
<i>dont SCCV</i>	1 830	2 203	2 792	2 547	2 851
- Dettes diverses	29	13	6	10	23
= Besoin (+) ou Ressource (-) en FR (B)	2 197	3 447	4 016	5 299	4 607
Trésorerie active	1 704	747	446	179	134
- Trésorerie passive (y/c avances en compte courant)	0	76	263	1 459	1 402
= Trésorerie nette (A-B)	1 704	671	184	- 1 280	- 1 268

4.2.3.1 Fonds de roulement net global

En l'absence d'endettement et au regard de son activité de vente qui ne génère par définition que peu d'immobilisation d'actifs, la société dispose d'un fonds de roulement global (FRNG) proche de ses capitaux propres. Il s'est dégradé sur la période et est désormais nettement insuffisant pour couvrir les stocks et créances accordées aux SCCV.

En dehors de l'ancien siège social, invendu, les immobilisations corporelles ne sont constituées que de mobilier et de matériel de bureau et informatique. Les immobilisations financières sont, pour l'essentiel, des participations dans les SCCV et dans la société de développement de l'habitat coopératif (SDHC).

Un emprunt résiduel de 77 k€ adossé à l'ancien siège social non cédé demeure au passif de la société en 2014.

Des provisions pour risque de commercialisation ont été constituées pour couvrir les éventuels déficits qui seraient réalisés par les SCCV en cas de vente des logements à un prix inférieur au prix de revient. D'un montant de 50 k€ en 2011, les provisions ont été portées à 213 k€ en 2014, ce qui reflète un accroissement des risques sur ces opérations.

Jusqu'en 2012, les bénéfices annuels ont permis de conforter les capitaux propres. Ceux-ci se sont stabilisés en 2013, le faible niveau du résultat (10 k€) ne suffisant pas à compenser l'incidence du changement de méthode comptable évoqué au § 6.1 (- 41 k€). En 2014, la perte enregistrée sur l'exercice (- 672 k€) a réduit le niveau des capitaux propres de la société de plus de 15 %. La coopérative ne verse pas de dividende à ses associés.

4.2.3.2 Besoin en fonds de roulement

L'évolution du besoin en fonds de roulement de la société dépend étroitement de l'activité accession (production stockée pour les opérations en direct et créances sur les SCCV).

Les stocks (terrains, immeubles en cours et achevés) ont fortement augmenté en 2012, puis en 2013 (+ 1,7 M€), où le nombre d'opérations mises en chantier a dépassé celui des livraisons. Cette évolution reflète la montée en puissance de l'activité mais également les difficultés de commercialisation rencontrées par la société. Fin 2014, toutefois, les stocks étaient principalement constitués d'encours

de production, les immeubles disponibles à la vente des opérations en direct ne représentant plus que 8,5 k€. Il demeure depuis 2011 un terrain à aménager devenu non constructible à Perrigny-les-Dijon pour une valeur de 350 k€. Il n'a à ce jour pas fait l'objet d'une provision, la société espérant qu'il deviendra à nouveau constructible et qu'il générera des avantages économiques.

Les provisions pour dépréciation des stocks se sont amplifiées en 2014, exercice où elles ont atteint le solde de 441 k€²⁶ (soit 15 % des stocks). Ces provisions sont la conséquence des surcoûts et/ou des difficultés de commercialisation. Pour 2015, au moment du contrôle, la société estimait pouvoir les réduire pour atteindre un solde de 209 k€.

Les créances diverses, constituées pour l'essentiel des avances consenties aux SCCV, se sont stabilisées à haut niveau depuis 2012 (2,9 M€).

Globalement, le besoin en fonds de roulement s'est accru fortement jusqu'en 2013 avant de se tasser légèrement en 2014. Pour faire face aux engagements précités (constitués pour l'essentiel des stocks et des créances sur les SCCV), la société n'a pu mobiliser suffisamment de ressources sur l'ensemble de la période. A compter de 2013, le besoin en fonds de roulement n'est plus couvert par le FRNG. Des autorisations de découvert bancaire ont été accordées en conséquence. Fin 2013 et 2014, elles s'élevaient à plus de 1,4 M€.

4.2.3.3 Trésorerie

Pour les besoins de l'analyse, l'Agence a procédé au retraitement de l'avance en compte courant de 600 k€ apporté en 2014 par l'OPH Orvitis, en qualité de principal actionnaire de la Scic d'HLM Bourgogne Habitat. Cette avance a en effet été assimilée à de la trésorerie passive compte tenu de son exigibilité, l'OPH Orvitis ayant consenti à cette avance pour deux ans afin de permettre la poursuite de la réalisation d'un programme de 20 logements en accession sociale à la propriété sur le site de Talant Ilot Lumière. Le retard de la phase de commercialisation de ce projet empêchait en effet la coopérative de recourir à une avance bancaire classique. Cette opération, menée en association avec l'OPH Orvitis sur un ensemble foncier lui appartenant, avait fait l'objet d'un ordre de service global qui a dû être arrêté en l'absence d'une commercialisation probante. Au moment du contrôle, un logement demeurait invendu au titre de la première tranche (15 logements), et la deuxième tranche (5 logements) en était à ses prémices.

La détérioration du niveau de la trésorerie génère un risque de liquidité. En effet, le niveau de la trésorerie nette s'est considérablement réduit sur l'ensemble de la période étudiée. Il était négatif fin 2013 et 2014. La conjugaison de la baisse du FRNG et de l'augmentation du besoin en fonds de roulement met la trésorerie sous tension et crée un risque de liquidité. La trésorerie active affiche un niveau plus élevé sous l'effet des autorisations de découverts dont bénéficie la société, avec un point culminant en 2013 (1,5 M€ au bilan).

Fin 2014, la trésorerie active était exclusivement composée de dépôts sur livrets. Aucun placement exposé aux risques financiers n'a été constaté.

Aux termes des documents communiqués, la trésorerie nette de la société à fin 2015 demeurait négative (- 304 k€), compte tenu de 826 k€ de découverts. La situation était structurellement fragile, confirmant l'exposition à un risque de liquidité.

²⁶ 115 k€ pour « Les Narcisses 14 », 52 k€ pour « Le Parc Poisot », 109 k€ pour « Le Pré Thomas », 96 k€ pour « Verlaine », 49 k€ pour « Sophora » et 20 k€ pour « Demeure de la Combe ».

En réponse aux observations provisoires, la société indique que « *le risque de liquidité s'est fortement réduit avec le remboursement en 2016 de [l'avance en compte courant de 600 k€ apportée en 2014 par l'OPH] Orvitis* ». L'Agence relève toutefois qu'en l'absence d'autres informations, dont en particulier le montant de la trésorerie nette à fin 2016, ce remboursement ne saurait constituer, à lui seul, un signe suffisant pour écarter tout risque de liquidité, a fortiori si les conditions d'accès au crédit bancaire de court terme devaient évoluer.

4.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

L'absence de prospective financière et de situation prévisionnelle complète de trésorerie ne permet pas à la Scic d'HLM Bourgogne Habitat d'éclairer suffisamment les décisions de son conseil d'administration. En effet, la société ne dispose pas d'étude prévisionnelle à moyen terme. Seul un budget prévisionnel pour l'exercice suivant est établi et présenté chaque année en conseil d'administration, ce qui est insuffisant. En outre, la situation prévisionnelle de trésorerie est incomplète. Le seul document communiqué est une prévision à trois mois de la Scic, complétée par celle de trois SCCV disposant d'autorisations de découverts. En vertu de cette prévision, la trésorerie prévisionnelle s'établirait à - 548 k€ au 31 mars 2016²⁷.

L'exposition au risque de liquidité apparaît d'autant plus élevé que la société n'a pas produit de tableaux de suivi satisfaisants et que l'empilement des SCCV, dont un certain nombre mobilise des facilités de découvert de montants significatifs, ne favorise pas une lecture consolidée de la situation, alors qu'en pratique, la Scic est indéfiniment responsable, avec ses associés (notamment la Scic d'HLM Le Toit Bourguignon), du passif de ces sociétés civiles.

4.4 CONCLUSION

En réponse aux observations provisoires, la société indique avoir créé une commission des finances en décembre 2015 et utiliser un nouveau logiciel métier qui améliore sensiblement ses perspectives financières. Elle considère que le suivi du budget et des opérations lui permet d'avoir une vue suffisamment fine à 3 ou 4 ans, tout en admettant toutefois l'intérêt de mieux formaliser ces éléments à l'avenir. L'Agence recommande à la société de ne pas se satisfaire des améliorations récemment apportées, mais de poursuivre la dynamique de progrès initiée jusqu'à l'établissement d'une prospective financière et d'une situation prévisionnelle de trésorerie complètes, qui seules peuvent permettre d'anticiper les risques, notamment conjoncturels, et d'apporter tous les éléments d'informations nécessaires pour permettre au CA de réaliser des arbitrages éclairés.

Les difficultés de commercialisation rencontrées par la société, conjuguées à l'augmentation de ses charges de personnel, ont engendré de lourdes pertes d'exploitation en 2013 et 2014. Sa capacité d'autofinancement est négative, ses marges sur opérations insuffisantes, ses coûts de structure trop élevés pour le volume d'activité réalisé, et sa situation de trésorerie d'une très grande précarité.

Fin 2014, la société était confrontée à un risque de liquidité qui rendait impérieuse la finalisation rapide des opérations en cours et leur déstockage, même à perte. Si la situation financière de la société semble en voie d'amélioration selon les informations produites par la société en réponse au rapport provisoire, ce risque ne semble pas définitivement écarté, d'autant que l'empilement des SCCV nuit à son appréciation. La Scic devrait donc se doter d'une prospective financière à moyen terme et de

²⁷ Bourgogne Habitat = 473 k€, SCCV Fenay = - 148 k€, SCCV Talant = - 523 k€, SCCV Crimolois = - 349 k€

prévisions complètes de trésorerie afin de mieux maîtriser ce risque et d'éclairer les décisions de son conseil d'administration.

Pour rétablir durablement son équilibre d'exploitation, la société devra alléger progressivement ses frais de structure et adapter sa production aux besoins effectifs du marché local de l'habitat. Sous réserve de l'accord des actionnaires, la fusion de la société avec la Scic d'HLM Bourgogne Habitat, qui travaille avec les mêmes moyens sur des territoires en grande partie communs et qui rencontre également des difficultés, pourrait y contribuer. Une fusion aurait en outre pour effet de lever les risques juridiques de l'organisation actuelle et d'améliorer la gouvernance ainsi que la lisibilité financière des deux sociétés.

5. ANNEXES

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

RAISON SOCIALE :	Scic Bourgogne Habitat
-------------------------	------------------------

SIÈGE SOCIAL :	
Adresse du siège : 45, avenue du Drapeau Code postal : 21000 Ville : Dijon	Téléphone : 03.80.28.81.70

PRÉSIDENT :	Pierre-Yves Du Fou
--------------------	--------------------

DIRECTEUR GÉNÉRAL :	Bernard Simon
----------------------------	---------------

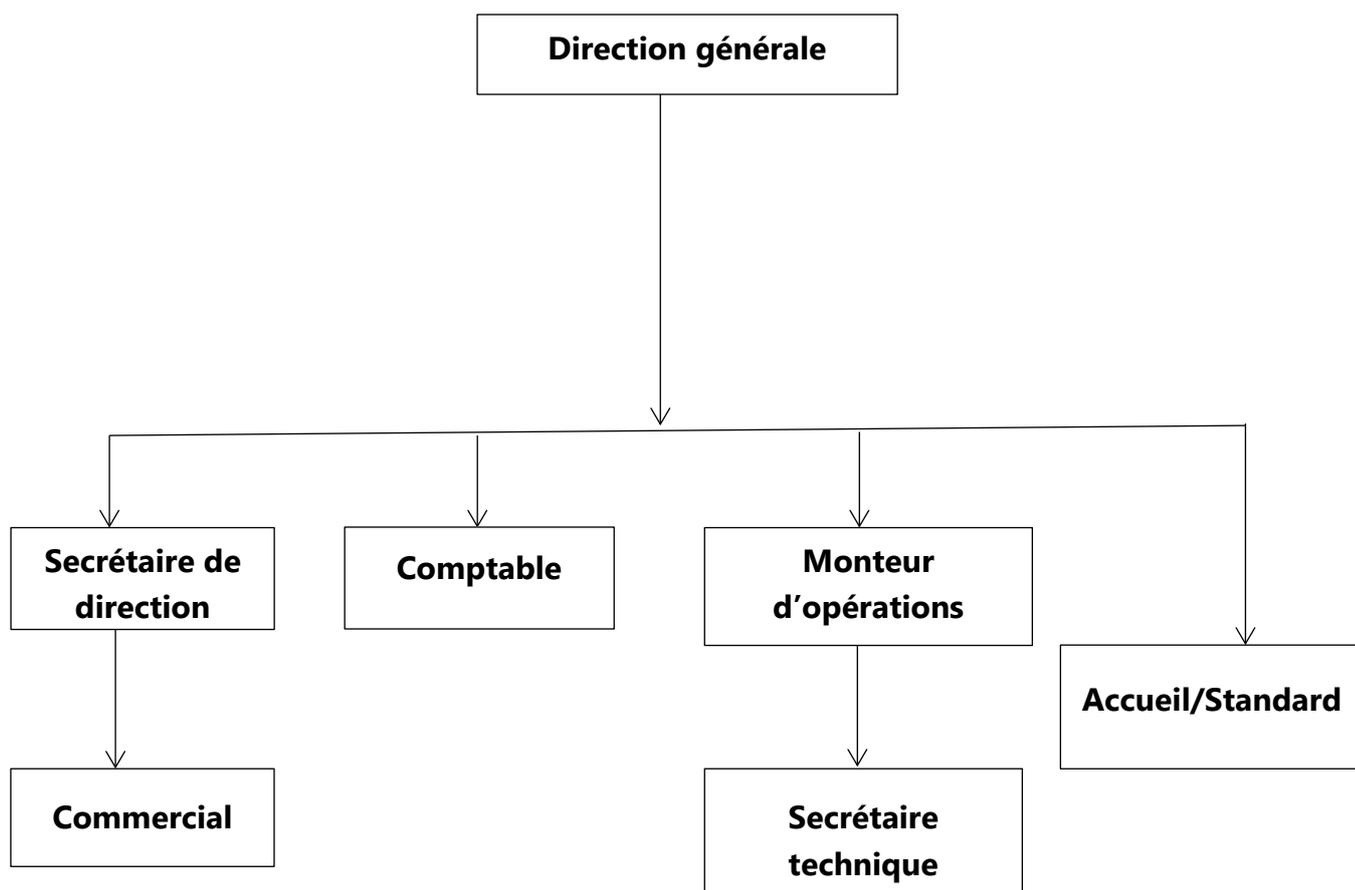
ACTIONNAIRE DE RÉFÉRENCE :	OPH la Côte d'Or
-----------------------------------	-------------------------

CONSEIL D'ADMINISTRATION au : 17/12/2014			
	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'actionnaire d'appartenance
Président :	Pierre-Yves Du Fou		Personnes physiques et autres
	Lucien Pannetier		
	Michel Protte		
	Jacqueline Gascon		
	Logilia	Elisabeth Grospiron	Organismes financiers
	Orvitis	Christophe Bérion	Organismes HLM
	Ville de Dijon	André Gervais	Collectivités
	Alain Bailly		Utilisateurs
	Raymond Phal		
	Nathalie Petiot		Salariés
	Yvon Thévenard		

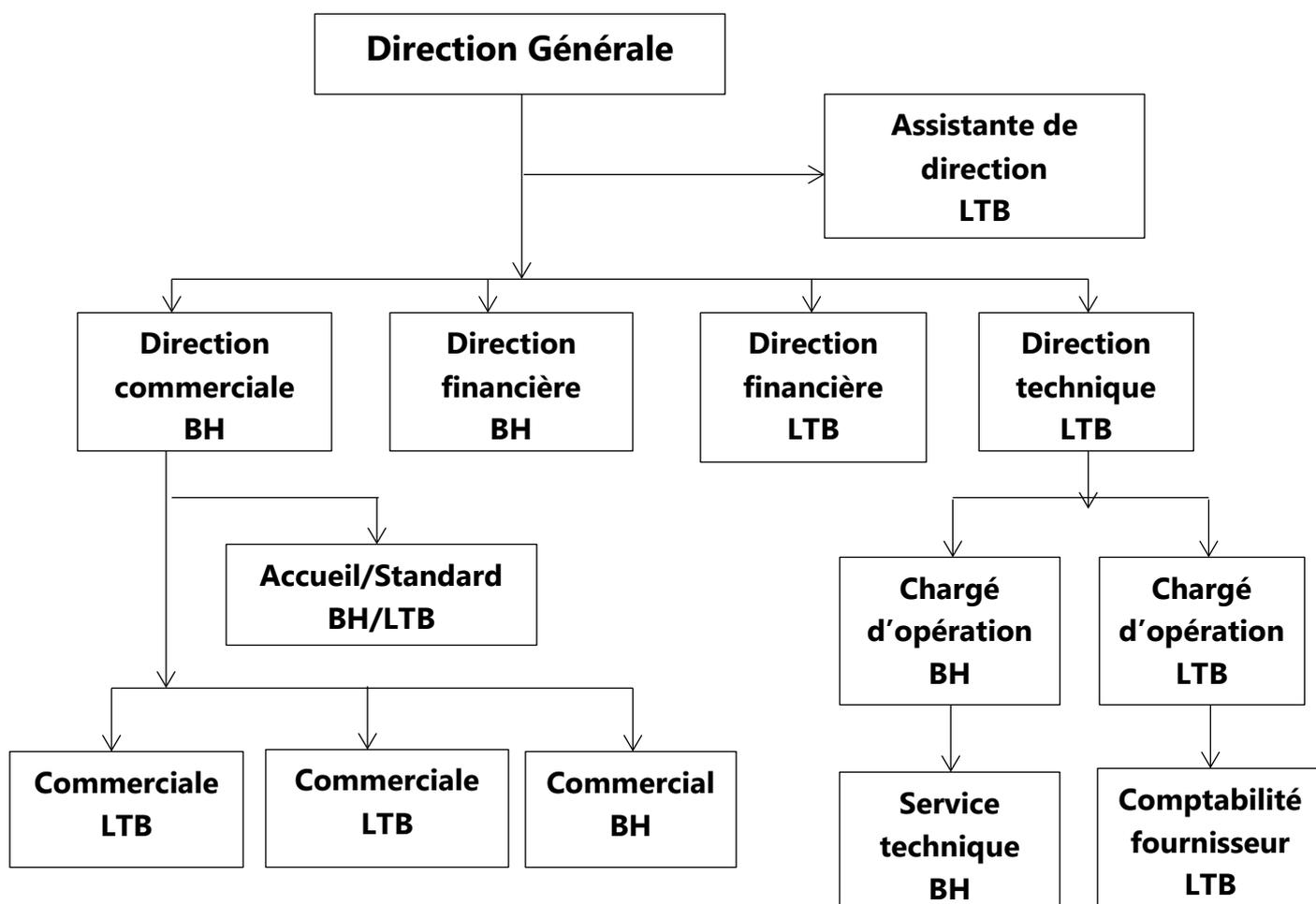
ACTIONNARIAT		Actionnaires les plus importants (% des actions)	
	Capital social :	839 848	OPH de la Côte d'Or Orvitis (53,93 %)
	Nombre d'actions :	55 072	Logilia (30,87 %)
	Nombre d'actionnaires :	357	

EFFECTIF au : 31/12/2014	Cadres :	2	Total administratif et technique : 6
---	----------	---	--------------------------------------

5.2 ORGANIGRAMME GENERAL DE L'ORGANISME



5.3 ORGANIGRAMME COMMUN DES DEUX COOPERATIVES



BH : Bourgogne Habitat

LTB : Le Toit Bourguignon

5.4 SIGLES UTILISES

AFL	Association Foncière Logement	OPH	Office Public de l'Habitat
ANAH	Agence nationale de l'habitat	ORU	Opération de Renouvellement Urbain
ANCOLS	Agence nationale de contrôle du logement social	PDALPD	Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
APL	Aide Personnalisée au Logement	PLATS	Prêt Locatif Aidé Très Social
ASLL	Accompagnement Social Lié au Logement	PLI	Prêt Locatif Intermédiaire
CAF	Capacité d'AutoFinancement	PLS	Prêt Locatif Social
CAL	Commission d'Attribution des Logements	PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
CCAPEX	Commission de Coordination des Actions de Prévention Locatives	PSLA	Prêt social Location-accession
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation	PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
CDAPL	Commission Départementale des Aides Publiques au Logement	QPV	Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville
CDC	Caisse des Dépôts et Consignations	RSA	Revenu de Solidarité Active
CGLLS	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social	SA d'HLM	Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale	SCI	Société Civile Immobilière
CIL	Comité Interprofessionnel du Logement	SCIC	Société Coopérative d'Intérêt Collectif
CMP	Code des Marchés Publics	SCLA	Société Coopérative de Location Attribution
CUS	Conventions d'Utilité Sociale	SCP	Société Coopérative de Production
DALO	Droit Au Logement Opposable	SDAPL	Section Départementale des Aides Publiques au Logement
DPE	Diagnostic de Performance Energétique	SEM	Société anonyme d'Economie Mixte
DTA	Dossier Technique d'Amiante	SIEG	Service d'Intérêt Economique Général
EHPAD	Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes	SIG	Soldes Intermédiaires de Gestion
ESH	Entreprise Sociale pour l'Habitat	SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)
FRNG	Fonds de Roulement Net Global	TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
FSL	Fonds de Solidarité Logement	USH	Union Sociale pour l'Habitat (union des différentes fédérations HLM)
GIE	Groupement d'Intérêt Économique	VEFA	Vente en État Futur d'Achèvement
HLM	Habitation à Loyer Modéré	ZUS	Zone Urbaine Sensible
MOUS	Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale		