

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2015-195 Mars 2017

Société coopérative d'intérêt collectif d'HLM «Chacun Chez Soi»

Boulogne-sur-Mer (62)



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE
DES FINANCES
ET DES COMPTES
PUBLICS

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

MINISTÈRE
DU LOGEMENT
ET DE L'HABITAT
DURABLE

Rapport définitif de contrôle n°2015-195 Mars 2017

Société coopérative d'intérêt collectif d'HLM

"Chacun Chez Soi"

Boulogne-sur-Mer (62)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2015-195

SCIC D’HLM CHACUN CHEZ SOI – (62)

Président du conseil d’administration: M. Jean-François Didier

Directeur général : M. Philippe Clerbout

Adresse : 56 rue Ferdinand Buisson - CS 50395 – 62205 Boulogne sur mer cedex

Au 31 décembre 2015	nombre de logements familiaux gérés :	0
	nombre de logements familiaux en propriété :	0

- Points forts**
- Une société qui produit et remplit son rôle d’opérateur social de l’accession à la propriété
 - Une équipe impliquée
 - Une production bien ciblée et cadencée
 - Un pilotage efficace sur la période de contrôle
 - Une comptabilité bien tenue

- Points faibles**
- Des contrats de prestations de maîtrise d’oeuvre et de Commissariat aux Comptes passés sans mise en concurrence
 - Une phase de transition vers une production essentiellement en PSLA qui éprouve la structure financière et implique un pilotage rigoureux

Inspecteurs-auditeurs Ancols :

Déléguée territoriale, chargée de mission d’inspection :

Précédent rapport de contrôle : n° 2010-070 de mars 2011

Contrôle effectué du 26/11/2015 au 01/07/2016

Diffusion du rapport définitif : Mars 2017

RAPPORT DE CONTROLE N° 2015-195 **SCIC D’HLM CHACUN CHEZ SOI – (62)**

SOMMAIRE

Synthèse	4
1. Préambule.....	5
2. Présentation générale de l’organisme dans son contexte	5
2.1 Contexte socio-économique	5
2.2 Gouvernance, stratégie et management.....	5
2.2.1 Présentation de la structuration du groupe.....	5
2.2.2 Evaluation de la gouvernance.....	6
2.2.3 Stratégie de l’organisme	6
2.2.4 Organisation et management.....	7
2.3 Conclusion de la présentation générale	7
3. Activité accession à la propriété	8
3.1 Objectifs de production.....	8
3.2 Moyens mis en œuvre et modalités de validation des programmes.....	8
3.3 Qualité de service.....	9
3.4 Résultats de l’activité	9
3.4.1 Rythme de production et de commercialisation sur les 5 dernières années.....	9
3.4.2 L’accession sociale classique	10
3.4.3 Les PSLA.....	11
3.5 Conclusion de l’activité accession	11
4. Autres activités.....	11
5. Tenue de la comptabilité et analyse financière	12
5.1 Tenue de la comptabilité.....	12
5.2 Analyse financière	13
5.2.1 Calcul de la marge brute.....	13
5.2.2 Calcul de la marge nette	14
5.2.3 Résultat comptable.....	15
5.2.4 Ratios de rentabilité	15

5.3	Analyse du bilan	16
5.3.1	Fonds de roulement net global.....	16
5.3.2	Besoin de fonds de roulement	17
5.3.3	Trésorerie	17
5.4	Projection d'exploitation.....	18
5.4.1	Principales données chiffrées.....	18
5.4.2	Analyse.....	18
5.5	Conclusion sur la solidité financière.....	19
6.	Annexes	20
6.1	Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme.....	20
6.2	Organigramme général de l'organisme.....	21
6.3	Tenue de la comptabilité	22
6.3.1.	Présentation des comptes.....	22
6.3.2.	Remarques sur la comptabilité générale.....	22
6.4	Examen de la rentabilité.....	25
6.5	Structure financière	27
6.6	Sigles utilisés.....	29

SYNTHESE

La SCIC d'HLM Chacun Chez Soi est un opérateur à l'identité propre et reconnu sur son territoire d'implantation tout en demeurant intégré au sein du groupement de fait constitué avec la SA d'HLM Logis 62.

Chacun Chez Soi s'inscrit dans une logique de production (soit 60 logements livrés par an). La répartition des rôles est claire entre Logis 62 et Chacun Chez Soi. La coopérative est dotée de personnels en propre et constitue l'outil d'accession sociale à la propriété de Logis 62.

Avec l'appui des fonctions supports de Logis 62, Chacun Chez Soi a produit plus de 300 logements entre 2010 et 2014, mais peine à atteindre les objectifs initiaux de la CUS. Chacun Chez Soi assume pleinement son rôle d'opérateur social de par les prix pratiqués et le niveau de ressources des accédants.

Sur la période contrôlée, la société a changé son modèle de production en passant progressivement de logements en accession classique à la propriété (VEFA) à la commercialisation de logements en prêt social location-accession (PSLA). Les PSLA dégagent très peu de marges nettes et vont générer une faible rentabilité finale alors que l'organisme doit faire face à des frais fixes constants.

Cette montée en charge graduelle a des incidences financières et s'accompagne d'un repli de la marge. Même si l'organisme témoigne d'une vigilance et d'une bonne maîtrise de ses coûts de gestion, le chiffre d'affaires dégagé peine de plus en plus à couvrir ses frais fixes sur la période. Une période de transition est prévue entre 2015 et 2017 marquée par une rentabilité faible.

La société Chacun Chez Soi dispose d'une surface financière solide qui doit lui permettre de franchir ce cap. La vigilance est néanmoins requise sur le lancement des nouveaux programmes (souplesse de gestion avec agrément global en PSLA).

Le pilotage financier de l'organisme mérite d'être amélioré, en effet il dispose de peu d'outils et les outils existants restent à conforter entre le service financier et le pôle opérationnel accession.

Le Directeur général


Pascal MARTIN-GOUSSET

1. PREAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de la SCIC d'HLM Chacun Chez Soi 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 de contrôle en 2011 avait souligné une activité de construction de logements en accession sociale conforme à son statut de coopérative HLM ainsi qu'une production bien orientée pour des acquéreurs modestes et commercialisée à des tarifs abordables. La bonne assise financière de la coopérative devait lui permettre d'augmenter significativement la réalisation de logements en accession sociale et de lancer une activité de construction de logements locatifs destinés à être cédés à la société d'HLM Logis 62.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME DANS SON CONTEXTE

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Le siège social de la SCIC HLM Chacun Chez Soi se situe à Boulogne sur mer.

La SCIC Chacun Chez Soi intervient sur le territoire économiquement contrasté de la région Nord-Pas de Calais et principalement en zone urbaine sur le secteur de la Côte d'Opale situé entre Boulogne sur mer et Calais. Elle exerce également, dans une moindre mesure, son activité sur un secteur davantage détendu reliant Berck-sur-Mer à Montreuil.

2.2 GOUVERNANCE, STRATEGIE ET MANAGEMENT

Durant la période contrôlée, la SA HLM Logis 62 a successivement appartenu au groupe Villogia puis au CIL Action Logement Nord à la suite de la scission opérée au sein dudit groupe.

2.2.1 Présentation de la structuration du groupe

Créée en 1951, la société coopérative de location-attribution Chacun Chez Soi a adopté en 2001 le statut de coopérative de production aux fins de relancer son activité d'accession sociale à la propriété. Chacun Chez Soi s'est ensuite transformé en Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) en 2011.

Bien que le CIL Action Logement Nord ne détienne que 0,03% du capital de la SCIC Chacun Chez Soi, cette dernière agit néanmoins sous l'influence de ce collecteur dans la mesure où elle constitue un groupement de fait avec la SA HLM Logis 62 dont elle possède 1,2% du capital.

Les actionnaires principaux de la SCIC Chacun Chez Soi sont la Caisse d'Epargne – qui détient 47,85% des actions – et le MEDEF Littoral Pas de Calais à hauteur de 47,59%.

Au 1er décembre 2015, le capital social de la coopérative s'élevait à 47 900,25 € et se composait de 3 141 parts sociales d'une valeur de 15,25 € chacune.

2.2.2 Evaluation de la gouvernance

La SCIC Chacun Chez Soi est administrée par un conseil d'administration (CA) composé de 15 membres, présidée par M. Jean-François Didier, par ailleurs président du CA de la SA HLM Logis 62. L'ancrage de la coopérative au sein du groupement de fait constitué avec Logis 62 se trouve également mis en évidence par la composition même du CA de Chacun Chez Soi qui révèle de nombreux administrateurs communs aux deux structures.

Cette relation étroite se trouve renforcée par la présence de M. Philippe Clerbout – par ailleurs Directeur général de Logis 62 – en qualité de mandataire social en charge de la direction générale de la SCIC Chacun Chez Soi.

La situation du Directeur général n'est pas conforme à l'article L. 225-53 du code de commerce.

Le CA de Logis 62 n'a aucunement précisé les conditions de rémunération du Directeur général que ce soit lors de sa nomination en 2012 comme lors de la reconduction de son mandat social en 2015.

L'organisme s'est engagé à suspendre le contrat de travail de son Directeur général pendant la durée de ses fonctions et à afficher de façon transparente au CA le coût du mandat social. Il convient de préciser que sur les années 2012 et 2013, une partie de sa rémunération a été refacturée par l'AG Vilogia à Chacun Chez Soi en l'absence de la moindre formalisation d'un prêt de main d'œuvre ou d'une prestation de services.

D'une manière générale, les organes dirigeants fonctionnent normalement. Le CA dispose de tableaux de bord et de comptes rendus d'activité – améliorés tout au long de la période contrôlée – lui permettant d'effectuer efficacement ses missions.

Les associés du collège A des actionnaires, (les anciens locataires-attributaires qui détiennent encore une action et les nouveaux accédants en VEFA et PSLA), ne s'impliquent pas suffisamment dans la gouvernance de Chacun Chez Soi et, de ce fait, ne sont que très peu présents en assemblée générale. La réalité du pouvoir est détenue par Logis 62

2.2.3 Stratégie de l'organisme

La SCIC Chacun Chez Soi est l'outil d'accession sociale à la propriété de la SA HLM Logis 62.

La coopérative mène une activité d'accession sociale à la propriété basée sur la production de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), de location-accession et, dans une moindre mesure, de parcelles de lotissements.

Alors que la coopérative priorisait, en début de période de contrôle, l'accession sociale à la propriété par le biais de la VEFA, la SCIC Chacun Chez Soi a tiré les conséquences des difficultés de pré-commercialisation rencontrées à compter de 2013 et a adapté sa stratégie pour recourir plus massivement au prêt social location-accession (PSLA). Ce choix a des incidences importantes en termes financier (cf. §5.2 analyse financière).

A noter que la SA HLM Logis 62 peut être également amenée à monter des opérations d'accession sur du foncier en pleine propriété. Dans ce cas de figure relativement peu fréquent, la commercialisation de ces opérations est réalisé sous pilotage de la SCIC Chacun Chez Soi.

2.2.4 Organisation et management

Après avoir compté 5 ETP en début de période de contrôle, le personnel de la SCIC a été partiellement transféré au sein de l'AG Vilogia durant les années 2012 et 2013. La coopérative s'appuie depuis 2015 sur une équipe renforcée de six salariés constituée notamment d'un conducteur de programmes, d'une chargée d'opérations et de deux conseillères en accession. Le renfort porte sur la fonction commerciale.

Afin de réaliser ses opérations, Chacun Chez Soi mène une politique foncière active basée sur ses relations avec les collectivités comme sur son réseau de professionnels de la promotion immobilière.

Chacun Chez Soi et Logis 62 ont mis conjointement en place un comité d'engagement commun.

La SCIC recourt aux ressources de Logis 62 pour les fonctions supports (ressources humaines, informatique, comptabilité), ainsi que pour les analyses d'opportunité qui sont effectuées par le service développement et patrimoine de la SA HLM. De son côté, Logis 62 s'appuie sur le savoir-faire de Chacun Chez Soi pour la commercialisation de ses propres opérations d'accession sociale.

Jusqu'à récemment, ces prestations croisées entre ces deux structures s'effectuaient sans aucune refacturation. Une convention réglementée régularisant cette situation a tardivement été passée en décembre 2015 afin de cadrer les prestations réciproques des sociétés et leur mode de facturation.

L'organisme ne respecte pas l'intégralité des principes de l'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.

Bien que la SCIC se soit dotée d'une commission d'appel d'offres (CAO) spécifique, composée de son Directeur général et de quatre administrateurs, il n'en demeure pas moins que :

- De très nombreux contrats de maîtrise d'œuvre et de géomètres ainsi que le dernier contrat de 6 ans du Commissaire aux Comptes ont été établis sans aucune mise en concurrence ;
- La CAO demeure dépourvue de règlement intérieur susceptible d'afficher de façon transparente ses modalités opérationnelles de fonctionnement ainsi que le déroulement des procédures simplifiées ;
- Chacun Chez Soi ne s'est pas dotée d'une procédure formalisée de mise en concurrence des entreprises pour les commandes en dessous du seuil de 10 000 €.

Toutefois, la coopérative procède désormais à des consultations électroniques préalables à l'attribution des contrats – inférieurs à 10 000 € – d'études de sols, de sécurité et de protection de la santé et de bureaux de contrôle technique.

L'organisme s'est engagé à se doter d'un règlement de la commission d'appel d'offres et à mettre en concurrence les maîtres d'œuvre.

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

La SCIC Chacun Chez Soi est une coopérative à l'identité propre qui est reconnue sur son territoire d'implantation tout en étant intégrée dans la logique du groupement de fait qu'elle constitue avec la SA HLM Logis 62.

Chacun Chez Soi s'inscrit dans une logique de production. Celle-ci a développé ses moyens propres en personnel afin de réaliser directement son activité opérationnelle et s'appuie sur les ressources internes de Logis 62 principalement pour les fonctions supports.

3. ACTIVITE ACCESSION A LA PROPRIETE

3.1 OBJECTIFS DE PRODUCTION

Dans la convention d'utilité sociale (CUS) signée avec l'Etat en octobre 2011, la coopérative se fixe un rythme de production de 673 logements (dont 603 en accession) et de 95 lots. Le rythme moyen de production pour la seule accession est donc d'une centaine de logements par an. La répartition entre l'accession classique et la location-accession n'y est pas arrêtée mais la perspective d'une réorientation de la production vers le PSLA est évoquée. L'objectif de marge affiché était de 10 k€ par logement en accession classique et de 7 k€ en PSLA.

La coopérative s'engageait à vendre 75% de ses logements à des ménages sous plafonds – dont 10% sous le prêt d'accession sociale (PAS) – et les 25% restants à des ménages situés entre les plafonds PLS et PLI. Chacun Chez Soi s'est également fixée comme objectif que 75% de ses contrats de vente comportent le dispositif de sécurisation HLM.

Les orientations actuelles s'avèrent plus modestes et davantage en phase avec les capacités financières de la société. L'objectif de production prévoit désormais entre 65 et 70 logements par an quasi exclusivement en PSLA et à destination de ménages situés très majoritairement sous les plafonds PLUS.

3.2 MOYENS MIS EN ŒUVRE ET MODALITES DE VALIDATION DES PROGRAMMES

Le groupement de fait que constitue Chacun Chez Soi avec la SA HLM Logis 62 favorise une approche croisée et une mise en commun de moyens dans le cadre des montages des opérations d'accession.

Suite à la recherche foncière réalisée par la coopérative et à l'identification d'une opportunité d'une éventuelle future opération, le service développement et patrimoine de Logis 62 effectue une analyse préalable.

Le comité d'engagement commun aux deux sociétés est composé du Directeur général, des différents Directeurs et de la Chargée d'opération. Ce comité mensuel effectue le point d'avancement des opérations en cours et procède aux arbitrages sur les opérations à lancer. Chaque membre dispose d'une voix délibérante. Le reporting de chacune des décisions de ce comité d'engagement est consigné auprès de la direction financière de Logis 62.

La répartition des projets entre la coopérative et la SA HLM s'opère selon la nature des projets. Ainsi, les opérations comportant une partie locative sont confiées à Logis 62 tandis que les opérations d'accession relèvent de Chacun Chez Soi.

Pour autant, Logis 62 est parfois amenée à réaliser directement des opérations d'accession sur son propre foncier. Dans ces cas de figure, les compétences de la coopérative sont mises à contribution et le montage du projet s'effectue sous le pilotage de Chacun Chez Soi.

La marge d'objectif fixée est de 10 000 euros par vente.

Les budgets des opérations étudiées sont équilibrés. Un travail de sécurisation des marges a été conduit par l'organisme (intégration d'un aléa chantier...).

Les décisions sont prises par le Directeur général qui rend compte de ses résultats d'activité. Le CA dispose d'une information régulière pour le lancement, le financement et le suivi des programmes.

3.3 QUALITE DE SERVICE

Les accédants sont invités aux phases de réception du chantier. Chacun Chez Soi établit un procès-verbal contradictoire qui indique les réserves formulées ainsi que les actions nécessaires pour les lever. Un exemplaire de ce document est systématiquement remis aux accédants. A noter que des visites sont mises en place au bout du mois, puis des deux et six mois qui suivent l'état des lieux.

Le service après-vente est plus particulièrement suivi par le conducteur de programmes et l'assistante de la SCIC et s'étend de la livraison à la fin de l'année de parfait achèvement. La coopérative pratique désormais des retenues de garantie pour contraindre les entreprises à intervenir à nouveau sur les réserves non levées.

La sécurisation HLM est bien systématiquement proposée dans ses différentes composantes aux futurs accédants et apporte les garanties de revente, de rachat et de relogement. L'intégralité des contrats passés avec des acquéreurs potentiels de moins de 70 ans d'un logement à titre d'habitation principale incluent les garanties réglementaires de sécurisation.

3.4 RESULTATS DE L'ACTIVITE

3.4.1 Rythme de production et de commercialisation sur les 5 dernières années

L'activité d'accession sociale a connu, à compter de l'année 2013, un ralentissement conjoncturel qui s'est poursuivi en 2014.

Accession sociale (classique et location accession)*	2010	2011	2012	2013	2014	Total
Logements vendus dans l'année (contrats de réservation ou levée d'option)	42	60	56	48	21	227
Logements mis en service dans l'année (réception technique)	80	29	91	38	69	307
Nombre de logements en service, non réservés, non vendus au 31/12	0	1	11	2	9	23
Nombre total de logements en cours (O.S. délivrés) au 31/12	29	75	54	69	53	280

**données fournies par Chacun Chez Soi*

L'activité d'accession a concerné, sur la période de contrôle, deux produits, qui ont connu des évolutions diamétralement opposées. Ainsi, l'accession sociale dite « classique » (contrat de VEFA) – largement privilégiée par Chacun Chez Soi sur le début de la période contrôlée – est devenue peu à peu marginale au profit de la location-accession.

Un net ralentissement des réservations s'est fait ressentir en 2014 et a poussé Chacun Chez Soi à modifier sa stratégie de commercialisation de l'accession classique vers la location-accession. La coopérative s'est ainsi adaptée aux demandes de nombreux accédants qui privilégient le recours au PSLA en raison notamment de l'exonération de la TVA et de la TFPB sur 15 ans.

Les coûts de construction sont très bien maîtrisés. En atteste le prix de revient moyen des opérations d'accession mises en service sur la période de contrôle de la coopérative qui s'élève à 1 437 €/m² de surface utile (SU) et se situe largement en deçà du prix de revient moyen constaté dans les coopératives HLM (1 794 €/m²).

La nécessaire prise en compte de la réglementation portant sur le thermique et l'accessibilité tendant à augmenter les coûts de production, a amené la SCIC à réduire la taille des parcelles commercialisées et à remplacer le traditionnel garage par un car-port.

Contrats de réservation en accession sociale	2010	2011	2012	2013	2014
Individuels	40	53	58	40	31
Collectifs	6	3	1	-	-
Total	46	56	59	40	31

Sur la période de contrôle, près de 95% des logements produits par la SCIC – en zone B2 et C - sont des logements individuels. A titre de comparaison, la proportion d'individuels construits dans les mêmes zones par les coopératives HLM est de 62%.

La production de Chacun Chez Soi est, en raison notamment de la prépondérance majeure des logements individuels, largement orientée sur les T4 qui représentent près de 80% de ses réalisations.

Accession directe et location-accession (en €)	2010	2011	2012	2013	2014
Prix de vente HT moyen individuels	127 322	134 633	144 320	154 628	146 755
Prix de vente moyen HT/m ² SU	1 381	1 471	1 527	1 564	1 569
Prix de vente HT moyen collectifs	123 865	129 319	133 779	-	-
Prix de vente moyen HT/m ² SU	1 563	1 666	1 777	-	-

Avec un prix de vente moyen en individuel de 146 755 € HT sur l'année 2014, Chacun Chez Soi pratique des prix de vente sensiblement inférieurs aux standards des autres coopératives et s'avère compétitif sur son territoire d'intervention.

La règle adoptée par le CA pour le lancement des ordres de service (OS) est de 30% de commercialisation. Une convention de garantie de relogement a d'ailleurs été signée depuis 2004 avec la SA HLM Logis 62. Il s'agit d'une garantie de rachat du logement assortie, soit d'une proposition de maintien dans les lieux en tant que locataire soit de propositions de relogement dans le patrimoine locatif. Le rachat des logements est ainsi garanti, à 80% du prix d'origine.

La coopérative est très active en termes de communication et d'outils pour la commercialisation. Elle n'hésite pas à recourir aux annonces sur internet et dans la presse, aux antennes locatives de Logis 62, au mailing ainsi qu'aux « flyers » et plaquettes de présentation.

3.4.2 L'accession sociale classique

Les modalités d'appels des fonds auprès des accédants sont régulières. Les contrats comportent bien les garanties de sécurisation HLM.

Les prix moyens des ventes réalisées sur la période par la SCIC se situent en dessous des plafonds réglementaires. La coopérative assume pleinement sa mission d'opérateur social en logeant les populations modestes.

L'ensemble des ménages occupants respecte les plafonds de ressources. Chacun Chez Soi joue parfaitement son rôle dans la mesure où près de 55% des accédants disposent de ressources inférieures aux plafonds PLUS et atteint largement ses objectifs CUS de 30% de ménages aux ressources inférieures aux plafonds HLM.

Typologie des accédants - accession classique	2010	2011	2012	2013	2014	Total 2010/2014
Investisseur	2	1	0	0	0	3
Occupant	31	39	45	18	6	139
<i>dont < plafond PLUS</i>	20	26	15	12	3	76
% des ventes à des accédants < PLUS	75%	66,6%	33%	66,6%	50%	54,6%

(d'après données fournies par la SCIC et vérifiables)

3.4.3 Les PSLA

Les plafonds de ressources sont respectés.

Les prix de vente sont maîtrisés (148 535 € TTC en moyenne pour 93 m² de SU) au regard des standards des coopératives HLM (155 000 € TTC). Cette politique permet également l'accès à la propriété de ménages aux revenus inférieurs aux plafonds PLUS, dans une proportion encore plus importante qu'en accession sociale classique.

La phase location de la location-accession est désormais gérée par les deux conseillères accession de la coopérative. Le contrat de Chacun Chez Soi prévoit, pour lever l'option, un délai de trois ans à compter de l'entrée dans les lieux.

Les 8 logements PSLA recensés en stock au 31 décembre 2015 sont désormais passés en phase locative en attente de la levée d'option d'acquisition. Sur les quelques cas de non levée d'option recensés, la part acquisitive a bien été remboursée sans délai dès la réalisation de l'état des lieux contradictoire du logement. Un suivi préventif a été mis en place, avec des relances régulières afin de limiter au maximum le nombre de cas de non levée d'option.

3.5 CONCLUSION DE L'ACTIVITE ACCESSION

La SCIC Chacun Chez Soi a réussi à mettre en service plus de 300 logements en 5 ans, mais peine à atteindre les objectifs définis dans la CUS. Dès 2013, la SCIC a progressivement modifié son modèle de production en passant de logements en accession classique à la commercialisation de PSLA en location-accession.

Chacun Chez Soi assume pleinement son rôle d'opérateur social que ce soit au niveau des prix pratiqués que des ressources des accédants.

Sa production étant très fortement orientée sur les logements individuels sur le secteur de la Côte d'Opale, la SCIC devrait tirer les enseignements d'un début de tarissement de la demande d'accession sur son secteur géographique historique d'intervention pour étendre progressivement son territoire de prospective.

4. AUTRES ACTIVITES

Par ailleurs, la SCIC commercialise des parcelles viabilisées, que ce soit pour son propre compte comme pour celui de Logis 62. Dans ce second cas de figure, la SCIC commercialise la partie accession des quelques opérations mixtes et refacture sa prestation pour le compte de la SA HLM dans le cadre de la convention réglementée mentionnée précédemment. Cette activité de viabilisation de parcelles est modeste et tend à le rester.

Sur l'exercice 2016, elle doit intervenir dans le cadre du projet porté par la SCCV Marvas pour assurer la pré-commercialisation du volet accession sociale représentant 30 logements acquis par Logis 62.

Chacun Chez Soi a produit 17 lots libres en moyenne annuelle sur la période 2011 – 2015. Il apparaît que la commercialisation de parcelles viabilisées s'avère plus attractive en zone d'aménagement concerté (ZAC) qu'en lotissement en accompagnement des opérations locatives et d'accession sociale.

5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

L'ensemble des éléments relatifs à la partie comptable est développé en annexe §6.3

Le contrôle a porté sur les exercices 2010 à 2014. L'organisme a également remis les comptes 2015 arrêtés en CA le 1^{er} avril 2016. L'information financière et comptable à la gouvernance est globalement qualitative. Les anomalies identifiées ne font pas obstacle à l'analyse financière.

En matière organisationnelle :

- La fonction comptable et financière est assurée par le service support de la SA Logis 62. La refacturation des prestations est récente et fait suite à l'audit de l'ARECOOP. Les facturations établies en 2014 et 2015 sur la base de la convention de mise à disposition correspondent à un forfait de 10% appliqué à la masse salariale (charges et intéressement compris) pour un montant annuel de 54 k€.
- Les prestations accomplies par Chacun chez Soi pour le montage et le suivi opérationnel de l'activité accession de la SA Logis 62 ne sont facturées également que depuis peu. Cette situation a pénalisé la coopérative en minorant sa marge brute d'autant plus que depuis 2012, suite à une réorganisation, elle prend en charge l'intégralité de l'activité accession du groupe. Les facturations émises en 2014 et 2015 lui ont permis d'enregistrer en produits respectivement 112 k€ et 143 k€.
- Le contrôle relève une fragilité induite par l'absence de procédures formalisées en matière financière et comptable associée à une insuffisance de contrôle interne et/ou hiérarchique. Cet état de fait est à l'origine des quelques anomalies relevées.

En matière comptable :

- Quelques inexactitudes sont identifiées dans la tenue des états réglementaires et sont développées en annexe (§ 6.31). Le principal écueil relevé porte sur des divergences entre les données remises lors du contrôle et les données déposées sur la plate-forme ministérielle Harmonia.
- Un mauvais report entre balance et état réglementaire des charges financières relatives à l'accession rend les soldes intermédiaires de gestion erronés sur les 5 exercices et fausse notamment la marge accession. Les frais financiers sont repris –à tort– dans les états réglementaires au titre de l'activité locative.
- Les coûts internes de production comptabilisés correspondent à un forfait de 1,5 ou 2% du coût du bâtiment et sont imputés au fur et à mesure de l'avancement du chantier. Cette méthode n'est pas conforme aux exigences comptables. Toutefois, le contrôle relève que l'organisme a procédé à un contrôle de cohérence en 2014 sur la base de la masse salariale et des temps passés estimés par tâche durant la phase de construction. Ce test de cohérence conduit à conclure que la méthode employée par l'organisme amène à sous-évaluer les coûts de production internes rattachés aux programmes et donc à majorer la marge brute par opération.
- Le contrôle d'un échantillon de 67 factures sélectionnées sur les comptes 60,61 et 62 ne fait ressortir aucune anomalie significative. Certaines dépenses comptabilisées en «publicité et insertion» devraient avoir des contreparties plus explicites. La période de gestion sous l'égide de l'AG Vilogia est marquée par une certaine confusion dans le circuit des factures, elle a

engendré une multiplication des «opérations diverses», certaines factures étant prises en charge directement dans la comptabilité de la SCIC et non via une refacturation.

5.2 ANALYSE FINANCIERE

Les éléments relatifs à la rentabilité de la société sont développés en annexe \$6.4

5.2.1 Calcul de la marge brute

La marge brute est la différence entre le prix de vente et le coût de production (incluant les coûts internes) des immeubles vendus entre 2010 et 2014 soit 300 ventes dont 39 lots et 261 logements (cf. tableau explicatif en annexe).

Extrait du SIG (Soldes intermédiaires de gestion)

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Ventes de terrains lotis	264	1 187	586	192	71
Ventes d'immeubles bâtis	9 143	6 028	9 698	5 713	5 462
Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	7	0	0	0	0
Loyers des logements en location-accession et invendus	46	73	60	83	118
Aides des collectivités locales	0	0	75	56	15
Terrains	197	-1 077	-1 110	-506	-636
Frais liés à la production de stocks immobiliers (SA)	-7 115	-5 629	-9 798	-6 415	-5 854
Accession à la propriété - crédits relais et avances	-20	-55	-50	-60	-98
Variation de stocks-Travaux en cours	-4 187	1 695	23	273	-932
Variation de stocks- Immeubles achevés	2 749	-1 255	1 589	1 434	2 410
Marges brutes accession*	1 085	968	1 073	769	555

*corrigées cf. partie comptable

L'activité de la société Chacun Chez Soi est rythmée et bien cadencée. La marge brute est stable jusque fin 2012. Au-delà, les effets de la transition vers une production comportant de plus en plus de logements en PSLA commencent à se faire ressentir. La montée en charge est graduelle. Ainsi le PSLA représente un quart des chantiers en cours en 2010, environ un tiers en 2012 et 2013 puis 60% en 2014 jusqu'à atteindre 100% en 2015. Les produits liés aux ventes connaissent donc un repli significatif (-40%) à compter de l'exercice 2013 dans l'attente des levées d'option alors que les charges de production restent très stables sur la période. Le pic enregistré sur l'exercice 2012 est quant à lui induit par la livraison de 24 logements produits en VEFA vendus à la SA Logis 62.

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Charges de production de stock accession (terrains, travaux, honoraires)	-6 938	-6 761	-10 958	-6 980	-6 589
<i>Variation relative</i>		-3%	62%	-36%	-6%

5.2.2 Calcul de la marge nette

Le tableau ci-dessous identifie les produits et charges « fixes » de la structure autrement dit le coût de gestion de la société.

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Frais généraux	-117	-154	-490	-453	-227
Frais de personnel	-334	-423	-43	-48	-359
Frais financiers	-6	-8	-14	-18	-18
Charges exceptionnelles	-20	-11	-180	-27	-11
Total des charges diverses	-477	-596	-728	-546	-615
Autres produits (prestations pour LOGIS 62)	0	0	0	0	112
Produits financiers	28	55	20	9	9
Produits exceptionnels	6	8	22	0	15
Total des produits divers	34	63	42	9	136
(Produits) + (Charges)	-442	-533	-686	-536	-479

La société fait preuve de vigilance à l'égard de l'évolution de ses frais de fonctionnement. L'augmentation sur l'exercice 2011 correspond à un renforcement de l'effectif (soit effectif moyen porté de 4,4 à 5,1 entre 2010 et 2011). Les charges exceptionnelles sur 2012 correspondent à une indemnisation d'acquéreurs sur un programme suite à un trop-versé. Les exercices 2012 et 2013 sont quant à eux caractérisés par un effet de ciseaux entre les frais de personnel et les frais généraux induit par l'appartenance sur cette période de la SCIC à l'AG Vilogia.

Evolution du coût de gestion

En k€	2010	2011	2012*	2013*	2014
Coût de fonctionnement (frais généraux et masse salariale)	451	576	534	501	586
dont frais généraux	26%	27%	nc	nc	39%
dont frais de personnel	74%	73%	nc	nc	61%
Evolution brute des coûts de fonctionnement		125	-43	-32	85
Evolution relative des coûts de fonctionnement		28%	-7%	-6%	17%

*exercices 2012 et 2013 refacturation via redevance globale par l'AG Vilogia

Les frais de fonctionnement sont maîtrisés. Néanmoins, ils absorbent à eux seuls en moyenne 60% de la marge brute dégagée sur la période. Le repli de la marge brute évoquée au §5.2.1 la rend insuffisante à compter de l'exercice 2014.

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Coût de fonctionnement	451	576	534	501	586
Marge brute accession	1 084	969	1 073	769	555
Coût de gestion / Marge brute	42%	60%	50%	65%	106%

En toute logique, la marge nette est en repli. Elle reste positive sur l'exercice 2014 uniquement en raison de la première refacturation à Logis 62 des prestations de montage et de conduite d'opérations effectuées pour son compte (112 k€).

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Marge brute accession	1 084	969	1 073	769	555
Variations des autres produits et charges	-442	-533	-686	-536	-479
Marge nette accession	642	436	387	232	76

5.2.3 Résultat comptable

Le résultat comptable cumulé sur la période est bénéficiaire de 1 756 k€.

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Marge nette accession	642	436	387	232	76
Solde reprise et dotation	-17	-23	8	87	-72
Résultat comptable	625	413	395	319	4

La politique de dotations et reprises correspond essentiellement aux amortissements des locaux, du matériel de bureau et de transport. Le contrôle ne relève aucune provision pour risques et charges induites par des risques contentieux, ou des décotes de prix rendues nécessaires ou encore des dépréciations d'immeubles ou de terrains.

5.2.4 Ratios de rentabilité

	2010	2011	2012	2013	2014
<i>Chiffres d'affaires de l'accession et viabilisation de parcelles</i>	9 407	7 216	10 284	5 905	5 532
Marge brute sur chiffre d'affaires	11,5%	13,4%	10,4%	13,0%	10,0%
Rentabilité nette sur chiffre d'affaires	6,8%	6,0%	3,8%	3,9%	1,4%

Le chiffre d'affaires dégagé peine de plus en plus à couvrir les frais de fonctionnement en raison de la période de transition induite par le passage à une production en PSLA. La société a conscience des effets de cette conversion progressive et des incidences sur son modèle économique. Elle prévoit à ce titre une période de creux d'environ 3 ans. Le contrôle observe des processus qualitatifs en termes de commercialisation et un rythme de levées d'option qui -s'il ralentit sur les programmes récents- permet de confirmer cette analyse. Quelques cas d'impossibilités à lever l'option commencent à émerger mais restent marginaux et reçoivent un traitement approprié par la société (rééchelonnement de redevance).

5.3 ANALYSE DU BILAN

Le bilan fonctionnel fait apparaître le fonds de roulement constaté à la fin de chaque exercice et permet d'apprécier le niveau et l'évolution de la situation financière de la société. La structure de bilan de Chacun Chez Soi se caractérise par des masses de « haut de bilan » stables et qui se renforcent. Son activité d'accession sociale à la propriété génère des dettes et créances court terme en « bas de bilan ».

La structure financière de Chacun Chez Soi est solide au regard de ses ambitions de développement et doit lui permettre de franchir la phase de transition 2015-2017 sous réserve de rester très vigilant sur les opérations engagées.

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Capitaux propres	6 466	6 879	7 273	7 593	7 597
Provisions pour risques et charges	0	0	0	0	25
Amort. et Provisions pour dépréciation de l'actif immobilisé	88	111	137	162	187
Dépôts et cautionnements reçus	10	5	28	52	84
Droits sur immobilisations	622	591	565	544	533
Immobilisations d'exploitation	-1 290	-1 263	-1 237	-1 216	-1 205
Immobilisations financières	-257	-257	-257	-257	-261
Fonds de roulement net global (A)	5 639	6 066	6 510	6 878	6 960
Stocks accession	8 033	8 858	11 046	13 021	14 483
Créances clients et locataires	17	4	10	11	29
Autres créances d'exploitation	1 741	2 850	2 452	2 625	528
Dettes d'exploitation	-4 827	-3 929	-6 421	-5 958	-9 527
Créances diverses	7	210	0	0	248
Dettes diverses	-2 082	-4 803	-1 792	-3 641	-97
Besoin en Fonds de Roulement (B)	2 888	3 191	5 295	6 059	5 665
Valeurs mobil. de placement (Nettes des provis. financières)	0	0	0	0	0
Disponibilités (Valeur nette)	2 751	2 875	1 215	1 120	1 295
Trésorerie active	2 751	2 875	1 215	1 120	1 295
Concours bancaires et soldes créditeurs de banque	0	0	0	300	0
Trésorerie nette (C= A-B)	2 751	2 875	1 215	820	1 295

5.3.1 Fonds de roulement net global

Les capitaux propres se renforcent en raison des résultats bénéficiaires successifs (+17,5%) et constituent l'essentiel du fonds de roulement. La société supporte peu d'immobilisations de structure. Il s'agit pour l'essentiel de l'ancienne activité de location-attribution en cours d'achèvement. Par ailleurs, elle est propriétaire de ses locaux et d'un petit pool de véhicules de service. Les immobilisations financières correspondent aux parts détenues au sein de la société Logis 62. Les ressources de haut de bilan sont donc globalement disponibles et la société dispose d'une bonne assise financière.

Fin 2014, le FRNG s'élève à près de 7 M€ soit plus de 11 mois de dépenses mensuelles moyennes.

5.3.2 Besoin de fonds de roulement

L'analyse du bas de bilan permet de constater l'accroissement progressif des stocks sur la période.

Composition des stocks sur la période

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Terrains à aménager	1 753	2 137	2 713	2 981	2 965
Opérations accession en cours	3 531	5 227	5 250	5 522	4 591
Lots achevés (terrains viabilisés)	236	1 839	1 788	1 788	1 788
Logements en accession achevés	10 862	10 212	17 377	24 059	23 104
Logements temporairement loués	0	590	1 695	1 764	5 432
Coûts des lots achevés sortis du stock	-8 349	-11 146	-17 777	-23 094	-23 397
Total Stock	8 033	8 858	11 046	13 021	14 483
<i>Evolution en %</i>		10%	25%	18%	11%

L'organisme recourt à des prêts relais pour réaliser les acquisitions foncières (1 100 k€ en 2014). Les modalités de financement diffèrent entre la production en accession classique et en location-accession. L'accession classique (en VEFA) est financée sur fonds propres. Pour la location-accession, le portage des stocks est assuré par du préfinancement bancaire et par la mobilisation des prêts PSLA. Les emprunts contractés couvrent le prix de revient estimé. La mobilisation des prêts est repoussée le plus tard possible et intervient généralement lors de la livraison afin de limiter au maximum les frais financiers et de favoriser l'équilibre de l'opération. Cette stratégie implique une gestion prévisionnelle de trésorerie et des disponibilités financières. La société a eu recours ponctuellement à une ligne de trésorerie mais n'a pas reconduit ce procédé pourtant peu onéreux. La société procède bien aux remboursements anticipés au fur et à mesure des levées d'option pour limiter les frais financiers et préserver sa capacité d'emprunt.

Entre 2010 et 2014, la production en accession reste dominée par la production en VEFA (73% des livraisons et 87% des ventes). La montée en puissance de la production en PSLA a été menée progressivement. C'est à compter de l'exercice 2014 que la location-accession représente la majeure part des livraisons et des opérations en cours. A compter de l'exercice 2015, les levées d'option en PSLA constituent l'essentiel des ventes. Les délais induits par le rythme des levées d'option impliquent un besoin bien plus soutenu en fonds de roulement avec une mobilisation accrue des fonds propres et ressources externes. Lors du contrôle, une mobilisation plus précoce des emprunts PSLA, notamment au fur et à mesure du chantier, est constatée. Cette évolution pratique a des incidences sur le prix de revient des opérations qu'il convient de quantifier.

L'analyse de 4 opérations permet de constater que les bénéfices reposent sur des marges au logement satisfaisantes (soit 7% de marges brutes). Le suivi des marges entre service financier et pôle opérationnel est efficient.

5.3.3 Trésorerie

Le pilotage de trésorerie est assuré au sein du pôle opérationnel qui a une fonction d'alerte auprès de la direction financière sur le sujet. Le contrôle observe que ce prévisionnel est tenu à l'échéance de 6 mois. Le flux dépenses-recettes de production stock est fiable. En revanche, la partie relative aux frais de fonctionnement n'est pas actualisée. L'exercice mérite donc que l'organisme y prête une plus grande attention afin de continuer à garantir une mobilisation des prêts corrélés avec l'avancement du chantier.

Les modalités de placement sont conformes à la réglementation (Livret A et rémunération de comptes courants). Les produits financiers contribuent très peu à la rentabilité de la société (9 k€ en 2014).

5.4 PROJECTION D'EXPLOITATION

La société ne tient pas de projection d'exploitation pluriannuelle. Elle établit un budget annuel présenté lors du dernier CA de l'exercice précédent. Le budget étudié est celui présenté le 10 décembre 2015.

5.4.1 Principales données chiffrées

En k€	2014 (réalisé)	2015*	2016
nombre d'actes authentiques en VEFA	15	8	20
nombre de levées d'option PSLA	6	26	20
nombre de lots vendus	1	1	
Nombre de ventes annuelles	22	35	40
Ventes d'immeuble	5 664	5 044	6 595
- honoraires et frais de construction	-5 110	-4 612	-6 075
Marge brute sur accession	555	432	520
<i>Marge brute sur chiffre d'affaires</i>	<i>10%</i>	<i>9%</i>	<i>8%</i>
Variations des autres produits et autres charges	-479	-461	-452
dont refacturation à Logis 62 (produit)	112	143	200
dont frais généraux (charge)	-227	-225	-206
dont frais de personnel (charge)	-359	-368	-430
Marge nette sur accession	76	-29	68
<i>Marge nette sur chiffre d'affaire</i>	<i>1%</i>	<i>-1%</i>	<i>1%</i>
Reprise et provision	-72	56	-27
Résultat comptable	4	27	41

*données calculées par l'Ancols sur la base des comptes 2015 arrêtés au 1^{er} avril 2016 en CA

5.4.2 Analyse

La projection de l'organisme s'appuie sur les postulats suivants :

- Un volume de 70 chantiers lancés en 2016, la répartition de la production entre accession classique et PSLA n'est pas arrêtée à ce stade ;
- 40 marges doivent être réalisées dont 50% suite à des levées d'option en PSLA ;
- L'écart entre prix de vente et prix de revient permet de dégager une marge brute de 8% soit en moyenne 10 k€ par logement produit ;
- Des coûts internes de production forfaitaires de 1,5 à 2% du coût du bâtiment ;
- Des délais de chantier maîtrisés soit en moyenne 12 à 18 mois selon le volume produit ;
- Une période locative moyenne de 36 mois en PSLA, sans désistement et sans défaut de paiement de la redevance locative ;
- Un portage par emprunt des opérations PSLA. Les frais financiers des prêts-accession et les charges de copropriétés sont considérés couverts par les loyers PSLA ;
- L'activité de production de lots est intégrée sans être finement quantifiée ;
- La refacturation des prestations à logis 62 augmente significativement (+40%) ;
- Les frais généraux sont maîtrisés ;
- Les frais de personnel augmente de près de 17% suite au renfort de la fonction commerciale sur 2016 ;

La société ne dispose pas d'outils de projections prévisionnels développés. Son activité économique couvre des cycles courts qui restent très délicats à appréhender étant donné la difficulté de maîtrise sur des paramètres déterminants tels que la capacité de levées d'option des accédants à l'échéance de la phase locative.

La projection 2016 retient un niveau de marge brute de 8% lequel s'appuie sur un rythme de vente crédible compte tenu du contexte des taux en 2016 (et notamment les conditions du prêt à taux 0). Le niveau de marge nette résulte d'une redevance plus soutenue appliqué à Logis 62 suite à un rééquilibrage de la production entre Logis 62 (notamment sur des opérations mixtes) et Chacun Chez Soi permettant de refacturer plus de 45% de la masse salariale de Chacun Chez Soi. Les levées d'option sont bien suivies au sein de l'organisme et le contrôle n'identifie pas de risque particulier sur le sujet. En revanche, une difficulté de commercialisation ressort sur le programme d'Outreau – route de Le Portel aussi bien en accession classique (16 logements) qu'en location-accession (5 logements). Une revente à Logis 62 est envisagée.

La société est en mesure, étant donné la qualité du suivi et du reporting, d'établir une projection à 24 mois.

5.5 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

La société Chacun Chez Soi dispose d'une surface financière solide. Ses marges de manœuvre sont liées à la bonne maîtrise de l'activité. La société est engagée dans une dynamique de production mais les nouvelles opérations sont techniquement plus coûteuses (économies d'énergie...) et socialement plus difficile à monter. Les PSLA dégagent très peu de marges nettes et vont générer une faible rentabilité finale alors que l'organisme doit faire face à des frais fixes constants.

Sur une période de 3 ans, la structure financière de l'organisme va être éprouvée mais sans caractère inquiétant. La vigilance est requise sur le lancement des nouveaux programmes (souplesse de gestion avec agrément global en PSLA). Le pilotage financier de l'organisme mérite d'être amélioré, en effet il dispose de peu d'outils et ceux existants doivent être confortés en partenariat entre le service financier et le pôle opérationnel accession.

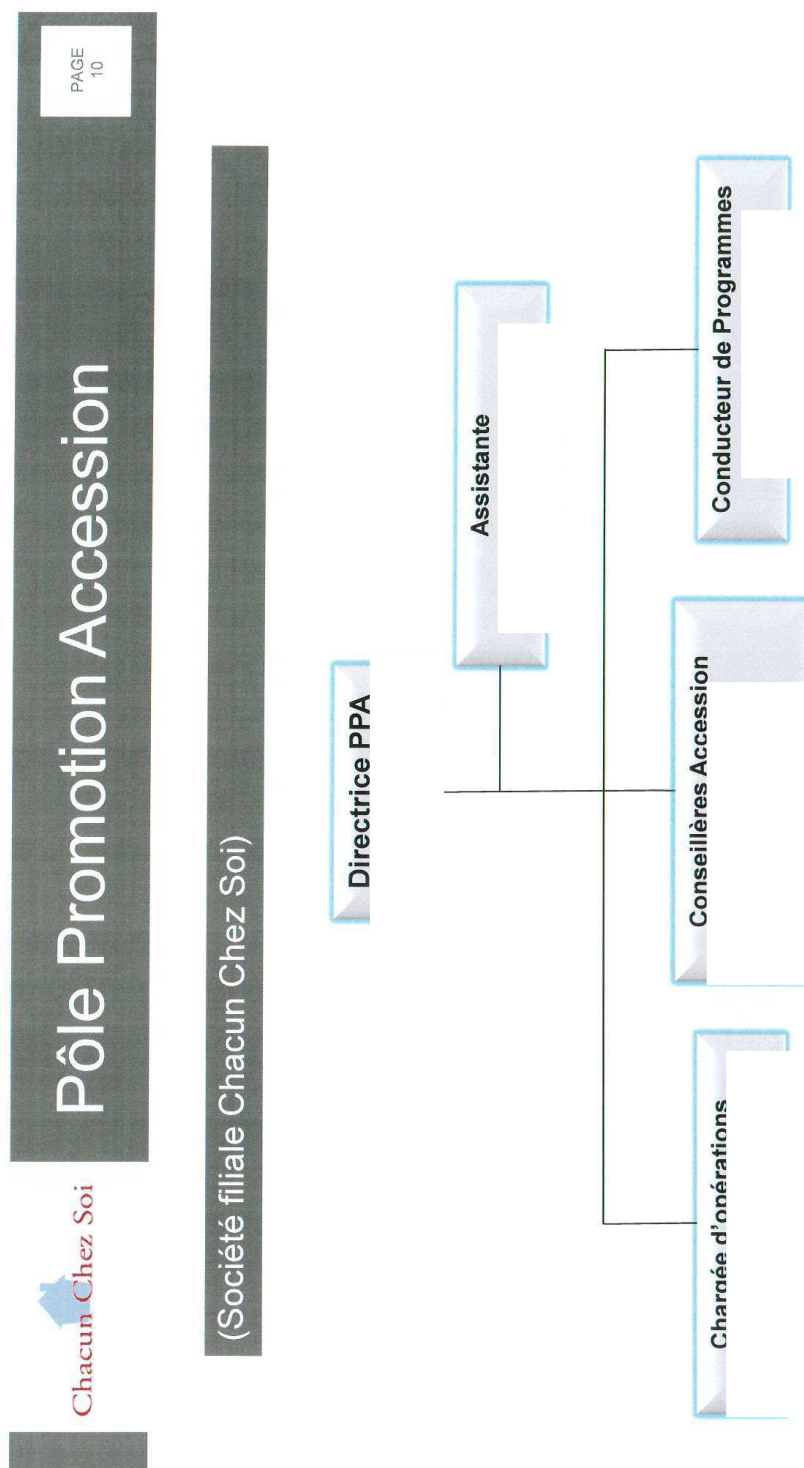
6.ANNEXES

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

(SA avec conseil d'administration)

RAISON SOCIALE :		SCIC HLM Chacun Chez Soi	
SIEGE SOCIAL :			
Adresse du siège :		56 Rue Ferdinand Buisson	Téléphone : 03 21 99 58 58
Code postal :		62205 – CS 50395	Télécopie : 03 21 99 58 70
Ville :		Boulogne sur mer cedex	
PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION : M. Jean-François DIDIER			
DIRECTEUR GENERAL : M. Philippe CLERBOUT			
ACTIONNAIRE DE REFERENCE : ACTION Logement Nord, Caisse d'Epargne Nord France Europe (CENFE)			
CONSEIL D'ADMINISTRATION AU :		31/12/2014	
	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales	
Président :	Jean-François DIDIER		
	Jean NUZILLARD	Vilogia Entreprises	
	Philippe BARON	MEDEF Littoral Pas-de-Calais	
	Jacques GOURLET		
	Philippe KUHN		
	Christophe LEGUAY		
	Marc LEROY		
	Olivier FOURMAINTRAUX		
	Pierre HONVAULT		
	René REOLON		
	Delphine COURTIN		
	Bertrand POUILLY		
	Daniel MAGNIER	C.F.D.T.	
	Christian BALY	Communauté d'agglomération du Boulonnais	
	Claude BLONDE	Communauté d'agglomération de Saint-Omer	
ACTIONNARIAT		Catégorie	Actionnaires les plus importants (% des actions)
	Capital social :	47 900,25€	CENFE 47,85%)
	Nombre d'actions :	3 141	MEDEF Littoral Pas-de-Calais (47,59%)
	Nombre d'actionnaires :	117	
COMMISSAIRE AUX COMPTES : Denys FABRITIUS			
EFFECTIFS AU :	Cadres :		2
	Maîtrise :		1
31/12/2015	Employés :	3	Total administratif et technique : 6
	Gardiens :	0	
			Effectif total : 0

6.2 ORGANIGRAMME GENERAL DE L'ORGANISME



6.3 TENUE DE LA COMPTABILITE

6.3.1. Présentation des comptes

Tenue des états réglementaires :

- **Certains états réglementaires remis dans le cadre du contrôle différent des états déposés sur la plate-forme Harmonia** dans le cadre de la collecte conduite par le ministère en charge du logement. Il s'agit des états récapitulatifs de dettes pour les exercices 2012 et 2013. Les données Harmonia sont erronées en raison d'un mauvais traitement par l'organisme des prêts sortis de l'actif suite aux ventes en accession à la propriété. Les données reprises dans le cadre du présent contrôle sont celles fiabilisées avec l'organisme.
- **Les états des stocks et des opérations accession à la propriété** ne fournissent pas l'ensemble des informations requises. L'annexe relative aux « mouvements des comptes de stock au cours de l'exercice » ne contient pas les précisions demandées notamment quant aux frais financiers et à l'imputation des coûts internes. De même, les annexes relatives au stock-immeubles en cours (c/33) et stock-immeubles achevés (c/35) ne sont pas renseignées concernant les frais financiers, frais de commercialisation et autres frais généraux.
- **Les soldes intermédiaires de gestion sont erronés sur les 5 exercices et notamment la marge accession** en raison du mauvais traitement des frais financiers qui sont repris –à tort– dans les états réglementaires au titre de l'activité locative. A compter de l'exercice 2015, l'organisme s'est engagé à rectifier cette erreur.
- **Comptabilisation des subventions des collectivités locales** : l'organisme a comptabilisé sur un compte 742 « prime de construction » une subvention de 150 k€ pour la construction de 42 logements sur Merlimont. L'organisme bénéficie de peu d'aide des collectivités pour son activité accession. Le contrôle relève que les modalités de comptabilisation retenues –sans être erronées– perturbent l'analyse financière. La subvention ainsi enregistrée vient en effet impacter la marge locative des soldes intermédiaires de gestion. Le présent contrôle réintègre cette subvention sur l'activité accession.

Correction apportée dans le cadre du contrôle sur la marge accession suite aux deux précédents points :

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Marge accession (SIG Organisme)	1 104	1 024	1 048	773	638
Marge accession (SIG Corrigé Ancols)	1 084	969	1073	769	555

- **L'annexe « Capacité d'autofinancement » comporte sur l'exercice 2011 une légère erreur** induite par un mauvais report entre balance et état réglementaire. Ainsi l'état reprend à tort une variation du c/16883 pour 8 213,35 €.

6.3.2. Remarques sur la comptabilité générale

Détermination des marges, précision à apporter sur la détermination des coûts internes de production et calcul des prix de revient définitifs

Précisions sur les notions de « marge brute », « marge nette » et « résultat de l'activité accession » :

Ventes
<u>Moins</u> coûts de production : terrains, travaux, frais annexes de production, frais financiers externes de la période de construction, coûts internes de production
= Marge brute
<u>Moins</u> coûts commerciaux et divers : frais financiers externes postérieurs à l'achèvement, frais de publicité, commissions sur ventes, coût de commercialisation interne, charges de structure hors coûts de production.
= Marge nette

Autres charges : frais financiers de la mobilisation de fonds propres
Bénéfice ou perte

Méthode utilisée par l'organisme pour la détermination annuelle des coûts internes de production imputés aux opérations:

Coût du bâtiment HT * forfait (1,5 % ou 2%) = frais de conduite d'opération

Puis imputation dans la comptabilité au fur et à mesure du chantier selon le taux d'avancement du chantier soit : stade AO (20%), stade ordre de service de démarrage (10%), stade fondation (20%), stade mise hors d'eau (30%), réception (20%) pour atteindre 100%.

Constat

Cette **méthode n'est pas conforme au principe d'imputation rationnelle** prévue dans les instructions comptables (cf. Titre II- commentaires de comptes –instruction comptables des organismes d'habitation à loyer modéré).

Toutefois le contrôle relève que l'organisme a procédé à un contrôle de cohérence en 2014 sur la base de la masse salariale et des temps passés estimés par tâche durant la phase de construction. Ce test de cohérence conduit à conclure que la méthode employée par l'organisme amène à sous-évaluer les coûts de production internes rattachés aux programmes et donc à majorer la marge brute.

Synthèse des coûts internes de productions comptabilisés

En k€	2010	2011	2012	2013	2014	2015
coûts internes de production	71	76	117	103	110	80

Chaîne de la dépense

Echantillon contrôlé : 67 factures- exercices 2013 et 2014- comptes 60, 61 et 62

Ainsi :

Imputation de certaines dépenses de publicité sans contrepartie clairement établies :

- Exercice 2013- Pièce 130000021- Libellé « Amicale du Pont de Brique » – montant 1 000 € comptabilisé au c/6231 « annonces et insertions » : la facture mentionne simplement « partenariat emplacement publicitaire » sans plus de précision (surface publicitaire, durée...).
- Exercice 2013- pièce 130000148- libellé « Le Portel Basket Ball Côte d'Opale »- montant 4 186 € - comptabilisé au c/6231 « annonces et insertions » et inclus pour un montant indéterminé un abonnement central.
- Exercice 2014 – pièce 140000071- libellé « DAD Deutscher »- montant de 958 € pour une « insertion au registre internet Français » soit au total un paiement de 2 874 € pour une inscription sur un annuaire internet tenue par une société allemande.

Imputation en relations publiques

- Exercice 2013- Pièce 130000115- Libellé « Touquet Athlétique Football » - montant 1 196 € comptabilisé au c/6238 « divers-pourboires et dons » mentionne un sponsoring sans plus de détail.
- Exercice 2013 – pièce 130000134- libellé « Stade Olympique Maritime Boulonnais » – montant 6 583 € comptabilisé au c/6238« divers-pourboires et dons » et réparti entre Logis 62 et CCS pour un affichage publicitaire (45% de la facture), un partenariat de match (19% de la facture) et un siège tribune VIP (36% de la facture).

Des difficultés de gestion des factures durant la période Vilogia impliquant la comptabilisation de nombreuses opérations diverses

A titre d'exemple ;

Exercice 2013 – Pièce 130000029 – libellé « Alto » – montant 291,72 € comptabilisé au c/6156 « maintenance logiciel » directement dans la comptabilité de la SCIC et donnant lieu à une OD (130000373) pour être reprise dans la refacturation de l'AG Vilogia.

6.4 EXAMEN DE LA RENTABILITE

Soldes intermédiaires de gestion détaillés

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Ventes de terrains lotis (SA)	264	1 187	586	192	71
Ventes d'immeubles bâtis (SA)	9 143	6 028	9 698	5 713	5 462
Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes (SA)	7	0	0	0	0
Logements en location-accession et invendus	46	73	60	83	118
Bonifications et primes (SA)	0	0	75	56	15
Terrains	-805	-1 461	-1 686	-773	-620
Terrains	1 002	384	576	269	-16
Frais liés à la production de stocks immobiliers (SA)	-7 115	-5 629	-9 798	-6 415	-5 854
Accession à la propriété - crédits relais et avances	-20	-55	-50	-60	-98
Variation des stocks- Travaux en cours (SA)	-4 187	1 695	23	273	-932
Variation des stocks- Immeubles achevés (SA)	2 749	-1 255	1 589	1 434	2 410
Marge brute accession (A)	1 084	969	1 073	769	555
Marge brute sur prêt (B)	0	0	0	0	0
Marge brute sur le locatif (C)	0	0	0	0	0
Redevance versée par LOGIS 62	0	0	0	0	112
Productions diverses (D)	0	0	0	0	112
MARGE BRUTE TOTALE (E= A+B+C+D)	1 084	969	1 073	769	667
Achats non stockés de matières et fournitures	9	20	5	5	20
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	1	1	0	0	1
Autres travaux d'entretien et réparations (SA)	3	5	0	0	8
Primes d'assurances	19	22	17	6	19
Personnel extérieur à l'organisme	0	0	0	2	0
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	10	12	29	35	92
Redevances AG VILOGIA	0	0	369	346	0
Publicité, publications, relations publiques	13	26	26	22	17
Déplacements missions et réceptions	25	31	19	12	11
Autres	22	20	18	14	38
Taxes foncières	13	15	6	8	19
Autres	3	1	1	4	2
CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE (F)	-117	-154	-490	-453	-227
VALEUR AJOUTEE (G= E+F)	967	815	583	316	440
Sur rémunérations	-1	-3	0	0	-6
Rémunérations	-230	-302	-31	-35	-247
Charges sociales	-103	-119	-12	-13	-106
Charges de personnel (H)	-334	-423	-43	-48	-359
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION(I = G+H)	633	392	540	268	81
Solde reprise et dotation (J)	-18	-23	8	87	-72
RESULTAT D'EXPLOITATION (K=I+J)	616	369	547	355	8
D'autres créances et valeurs mobilières de placement	28	55	20	9	9
Intérêts sur autres opérations	-6	0	-14	-18	-18
Autres charges financières (SA)	0	-8	0	0	0
RESULTAT FINANCIER (L)	22	46	6	-9	-9
RESULTAT COURANT (M=L+K)	638	416	553	346	-1
Sur opérations de gestion (2)	0	5	22	0	15
Produits des cessions d'éléments d'actifs	6	3	0	0	0
Sur opérations de gestion	-15	-10	-180	-27	-11
Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés	-4	-1	0	0	0

RESULTAT EXCEPTIONNEL (N)	-13	-3	-158	-27	5
Participation des salariés	0	0	0	0	0
Impôts sur les bénéfices et assimilés	1	0	0	0	0
RESULTAT DE L'EXERCICE (O=M+N)	625	413	395	319	4

6.5 STRUCTURE FINANCIERE

Bilan fonctionnels détaillés –période 2010/2014

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Capital et réserves	5 842	6 466	6 879	7 274	7 593
Report-à-nouveau	0	0	0	0	0
Résultat de l'exercice	624	413	395	319	4
Situation nette	6 466	6 879	7 273	7 593	7 597
Subventions d'investissement	0	0	0	0	0
Provisions réglementées	0	0	0	0	0
Titres participatifs	0	0	0	0	0
Capitaux propres	6 466	6 879	7 273	7 593	7 597
Provisions pour risques et charges	0	0	0	0	25
Amort. et Provisions pour dépréciation	88	111	137	162	187
Emprunts et dettes financières	2 622	897	2 454	2 891	6 297
Dépôts et cautionnements reçus	10	5	28	52	84
Droits sur immobilisations	622	591	565	544	533
Emprunts et dettes financières diverses (Hors ICNE)	-2 622	-897	-2 454	-2 891	-6 297
Intérêts compensateurs	0	0	0	0	0
Ressources stables	7 186	7 585	8 004	8 351	8 426
Immobilisations incorporelles (VB)	4	4	4	4	4
Immobilisations corporelles (VB)	664	668	668	668	668
Immeubles en Location-Vente	623	591	566	544	534
Immobilisations corporelles en cours (VB)	0	0	0	0	0
Immobilisations d'exploitation	1 290	1 263	1 237	1 216	1 205
Immobilisations financières	257	257	257	257	257
Prêts accession	0	0	0	0	0
Autres prêts, dépôts et caution. versés (sans ICNE Actif)	0	0	0	0	4
Immobilisations financières	257	257	257	257	261
Fonds de roulement net global (FRNG)	5 639	6 066	6 510	6 878	6 960
Stocks d'approvisionnement et autres stocks	8 033	8 858	11 046	13 021	14 483
Créances clients et locataires	17	4	10	11	29
Autres créances d'exploitation (avec ICNE Actif)	1 741	2 850	2 452	2 625	528
Actifs d'exploitation nets	9 790	11 712	13 508	15 657	15 040
Avances et acomptes reçus sur commandes	17	7	6	4	4
Dettes sur achats d'exploitation	1 452	1 431	3 084	2 111	2 004
Dettes fiscales et sociales	386	603	167	241	121
Emprunts accession	2 972	1 887	3 164	3 601	7 398
Dettes d'exploitation	4 827	3 929	6 421	5 958	9 527
Besoin de Fonds de Roulement d'Exploitation	4 963	7 783	7 087	9 700	5 514
Créances diverses	0	209	0	0	248
Charges constatées d'avance hors exploitation	7	1	0	0	0
Dettes diverses sur immobilisations	1	0	0	0	0
Autres dettes diverses	67	67	446	452	67
Intérêts courus non échus (sauf compensateurs)	1	2	4	7	21
Produits constatés d'avance hors exploitation	2 014	4 734	1 342	3 182	9
Besoin de Fonds de Roulement Hors Exploitation	-2 075	-4 592	-1 792	-3 641	151
Besoin en Fonds de Roulement	2 888	3 191	5 295	6 059	5 665
Valeurs mobil. de placement (Nettes des provis. financières)	0	0	0	0	0
Disponibilités (Valeur nette)	2 751	2 875	1 215	1 120	1 295

Trésorerie active	2 751	2 875	1 215	1 120	1 295
Concours bancaires et soldes créditeurs de banque	0	0	0	300	0
Trésorerie passive	0	0	0	300	0
Trésorerie nette	2 751	2 875	1 215	820	1 295

6.6 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		