

Rapport définitif de contrôle n°2014-006 Octobre 2015

**Société coopérative de production d'HLM Dauphilogis
Grenoble (38)**

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF

N° 2014-006

SCP DAUPHILOGIS – 38

Présidente : Isabelle Rueff
Directeur général : Bernard Romand
Adresse : 47 avenue Marie Reynoard
38100 Grenoble

Société créée en 1976

Nombre de logements réalisés : 86

Nombre de locaux commerciaux et de bureaux : 3 commerces, 1 immeuble de bureaux,

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 0

Indicateurs	Organisme
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	7,4 mois fin 2013
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	8,7 % en 2013

Présentation générale de l'organisme La SCP d'HLM Dauphilogis a été réactivée en 2005 avec une activité d'accession sociale à la propriété, suite à sa reprise par l'OPH de l'Isère. Initiée avec des ventes en l'état futur d'achèvement, celle-ci monte en régime rapidement, avec la livraison de 33 logements en moyenne par an sur 2009-2013 et un objectif à cinq ans porté à 70 logements par an. La société vient de réaliser une première opération en PSLA. Son fonctionnement repose sur une équipe fortement impliquée et sur des sous-traitances à son actionnaire principal et à un cabinet comptable. Ses effectifs, au départ de deux agents, ont été complétés par le recrutement de deux agents en 2013-2014. L'absence de locaux spécifiques nuit à son identité propre.

Points forts

- Intervention sur des marchés immobiliers tendus ;
- Processus complet et bien maîtrisé d'études préalables, de prospection foncière, de production et de commercialisation ;
- Importance et forte progression du volume d'activité ;
- Rôle social avéré ;
- Rentabilité très satisfaisante ;
- Situation financière saine.

Points faibles

- Effectifs restreints ;
- Manque de rigueur dans le fonctionnement du conseil d'administration (formalisation de la tenue des registres, participation aux votes des conventions réglementées) ;
- Complémentarité avec l'Opac 38 peu mise à profit dans des opérations mixtes locatif-accession ;
- Valorisation de son appui sur la structure de l'Opac 38 apparaissant insuffisante ;
- Volatilité et faiblesse de la trésorerie.

Anomalies ou irrégularités particulières

- Statuts de la société à mettre à jour ;
- Cumul irrégulier d'une fonction salariée et d'un mandat social par le directeur général (jurisprudence constante de la Cour de cassation) ;
- Absence de soumission au conseil d'administration de la rémunération du directeur général (article L 225-53 du code de commerce) ;

- Manque de rigueur de la politique d'achat dans l'application des principes fondamentaux de la commande publique (ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et décret n° 2005-1742 du 30 décembre 2005) ;
- Comptabilisation forfaitaire des coûts internes dans les opérations de construction ;
- Non conformité de la perception de commissions bancaires à l'objet social de la société (article L. 422-3 du CCH).

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

Conclusion

La SCP d'HLM Dauphilogis a été réactivée en 2005 avec une activité d'accession sociale à la propriété, suite à sa reprise par l'OPH de l'Isère. Son fonctionnement repose sur une équipe fortement impliquée et sur des sous-traitances à son actionnaire principal et à un cabinet comptable. Ses effectifs, au départ de deux agents, ont été complétés par le recrutement de deux agents en 2013-2014. L'absence de locaux spécifiques nuit à son identité propre.

Son processus d'études préalables, de prospection foncière, de production et de commercialisation de logements est complet et bien maîtrisé. Son activité est conduite en Isère dans les aires urbaines de Grenoble et de Lyon au marché immobilier tendu. Initiée avec des ventes en l'état futur d'achèvement, elle monte en régime rapidement, avec la livraison de 33 logements en moyenne par an sur 2009-2013 et un objectif à cinq ans porté à 70 logements par an. La société vient de réaliser une première opération en PSLA. Son rôle social est avéré, avec la réalisation d'une forte proportion de logements familiaux aux surfaces maîtrisées, vendus à des prix largement inférieurs aux plafonds réglementaires, et une clientèle à 94 % sous plafonds PLS. Sa complémentarité avec l'OPH de l'Isère dans des opérations mixtes locatif-accession est toutefois peu mise à profit.

La société dispose d'une comptabilité bien tenue. Sa rentabilité très satisfaisante lui permet de consolider progressivement sa structure financière avec une faible trésorerie résultant de son choix de financer principalement son activité par ses fonds propres. Sa situation financière apparaît compatible avec la réalisation des investissements ambitieux programmés dans sa stratégie patrimoniale.

La société doit remédier rapidement aux manquements et irrégularités constatés, notamment dans le fonctionnement de son conseil d'administration, dans la situation juridique de son directeur général, dans le respect des principes fondamentaux de la commande publique, dans la comptabilisation de ses coûts internes et dans la perception de commissions bancaires.

Précédent rapport Miilos : rapport n° 2007-131 de mai 2008
Contrôle effectué du 27 janvier 2014 au 24 novembre 2014
Diffusion du rapport définitif : Octobre 2015

RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-006

SCP DAUPHILOGIS – 38

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE.....	2
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE.....	2
2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME	2
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	3
2.2.1 Gouvernance	3
2.2.2 Organisation et management.....	5
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	9
3. ACTIVITE DE PRODUCTION.....	9
3.1 STRATEGIE PATRIMONIALE.....	9
3.2 CAPACITE DE L'ORGANISME A CONSTRUIRE OU ACQUERIR DES LOGEMENTS.....	10
3.2.1 Prospection et faisabilité	10
3.2.2 Commercialisation et suivi.....	10
3.3 DEVELOPPEMENT DES OPERATIONS D'ACCESSION A LA PROPRIETE.....	11
3.3.1 Rythme de production.....	11
3.3.2 Conditions de vente.....	11
3.4 AUTRES ACTIVITES	13
3.5 CONCLUSION SUR L'ACTIVITE DE PRODUCTION.....	13
4. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	13
4.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	13
4.2 ANALYSE FINANCIERE.....	14
4.2.1 Analyse de l'exploitation	14
4.2.2 Analyse de la structure financière	16
4.3 ANALYSE PREVISIONNELLE.....	17
4.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE.....	17
5. CONCLUSION	18
6. LISTE DES ANNEXES.....	19

1. PRÉAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de la société coopérative de production (SCP) HLM Dauphilogis en application de l'article L.342-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Le dernier rapport de la Mission (rapport n° 2007-131), présenté au conseil d'administration le 17 juin 2008, avait mis en évidence une bonne attractivité des programmes d'accession engagés et leur vocation sociale. Elle avait toutefois relevé que le niveau modeste de la trésorerie était un risque de fragilisation de la société en cas de mauvaise commercialisation ou de retard dans des programmes.

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

La SCP Dauphilogis est née de la reprise de la société coopérative de production "Maison Familiale du Nord", créée en 1976 et dont le siège social se situait à Cambrai. En 2004, l'OPH de l'Isère (Opac 38) a repris une part significative du capital de cette coopérative et a souhaité réactiver cette dernière pour la production de logements en accession sociale. En conformité avec la réglementation, les statuts de Dauphilogis ont été publiés et enregistrés auprès du greffe du tribunal de commerce de Grenoble début 2005 et mis à jour en mai 2008. La SCP a une compétence régionale, toutefois son activité est concentrée sur le département, et majoritairement l'agglomération grenobloise et sur la vallée du Grésivaudan, la communauté d'agglomération Porte de l'Isère, le pays Viennois, la communauté d'agglomération du Pays Voironnais et le sud Grenoblois. Son mode d'intervention est la vente en l'état futur d'achèvement (Vefa) et le prêt locatif social accession (PSLA). Son siège social est situé à Grenoble dans les locaux de l'Opac 38. Dauphilogis a livré sa première opération d'accession sociale à la propriété en novembre 2007.

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

Le département de l'Isère comptait 1 206 000 habitants au 1^{er} janvier 2013. C'est le deuxième département le plus peuplé de la région Rhône-Alpes. Doté d'une population jeune, il est un territoire attractif dont la population a crû de 12 % entre 1999 et 2010, à la fois par excédent naturel et par solde migratoire positif. Cette croissance devrait se poursuivre au cours des prochaines années, pour atteindre 1 343 000 habitants en 2020 ¹.

Les territoires les plus dynamiques démographiquement se situent dans le nord du département entre les métropoles de Lyon et Grenoble (Portes de l'Isère : Bourgoin-Jallieu / L'Isle d'Abeau ; Pays Voironnais) et entre les pôles urbains de Grenoble et Chambéry (vallée du Grésivaudan). Les zones périurbaines et les espaces interstitiels entre les aires urbaines connaissent les croissances démographiques les plus fortes. Les ouvriers et les employés sont plus fortement présents dans le nord du département et le sud de la vallée du Grésivaudan. Le département de l'Isère comptait 80 817 logements locatifs sociaux en Isère au 1^{er} janvier 2013, soit 68 logements pour 1 000 habitants (Rhône-Alpes : 71,5 logements pour 1 000 habitants) ².

Le parc locatif privé isérois se caractérise par des loyers élevés, notamment dans l'agglomération grenobloise, et la hausse du coût énergétique des biens anciens tend à faire augmenter les charges.

¹ données Insee Rhône-Alpes

² source : DREAL Rhône-Alpes

Concernant l'accèsion, le marché isérois reste cher et a retrouvé dès 2011 son niveau d'avant-crise. Le marché du collectif neuf urbain est dopé par le marché des investisseurs, sous l'effet du dispositif Scellier qui a créé un effet de report des acquéreurs de maisons individuelles vers la périphérie, alimentant la péri urbanisation. Le marché de l'ancien est soutenu par l'extension du public-cible du PTZ³. Dans l'agglomération grenobloise début 2014, les prix atteignent jusqu'à 3 509 €/m² de surface habitable pour un appartement neuf (prix moyen 2 306 €). Le prix moyen d'une maison ancienne s'élève à 331 k€ et peut atteindre 450 k€ dans certaines communes.

Sur les marchés urbains et dans les couronnes résidentielles prisées, les clientèles aisées et les investisseurs tirent les prix vers le haut. La montée des prix dans l'ancien provoque une raréfaction du logement abordable en ville pour les accédants modestes et les primo-accédants. Sous l'effet des dispositifs de défiscalisation, le marché du collectif neuf urbain est plus orienté depuis quatre ans vers les investisseurs que vers l'accèsion familiale.

Les intercommunalités et le Département organisent des dispositifs de soutien à l'accèsion sociale. Ainsi, depuis juillet 2011 le Conseil général de l'Isère aide les familles modestes à accéder à la propriété. Ce dispositif cible l'achat d'un logement neuf dans des programmes répondant à des critères de mixité, de prix, de performance énergétique et de sécurisation (garantie de relogement et garantie de rachat). Le Conseil général apporte une subvention d'un montant maximum de 5 000 € qui vient en complément de l'aide d'une collectivité locale à l'accèsion sociale à la propriété. Sont éligibles les ménages respectant les conditions cumulatives suivantes :

- être primo-accédant au sens du PTZ+, une priorité étant donnée aux locataires HLM ou aux demandeurs d'un logement social ;
- respecter les plafonds de ressources PSLA, soit 2 600 € par mois pour un couple et 3 400 € pour une famille de quatre personnes
- avoir un taux d'effort de 30 % maximum.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

Le capital social variable de la SCP s'élève fin 2013 à 900 165,84 € et est composé de 59 066 parts sociales de 15,24 €.

Dans les SCP d'HLM, les associés sont répartis entre les utilisateurs (collège A) et les investisseurs subdivisés en investisseurs HLM et coopératifs (collège C) et autres investisseurs (collège B).

Le collège A dispose d'au minimum 51 % des droits de vote, chacun de ses membres n'ayant droit qu'à une seule voix quelle que soit la part du capital détenu. Le collège « investisseurs » détient au maximum 35 % des droits de vote, plafond porté à 49 % dans le cas de la présence d'investisseurs Hlm ou coopératifs. La répartition des droits de vote se fait au prorata de la part de capital détenu, sous réserve du respect du double plafonnement énoncé ci-dessus.

Fin 2013, l'actionariat et les droits de vote se répartissent comme suit pour les différents collèges :

Répartition au 31/12/2013

	Répartition du capital et des droits de vote				
	Nombre d'actionnaires	Nombre de parts sociales	Montant du capital en €	% du capital	% des droits de vote
Collège A - salariés et acquéreurs	11	11	167,64	0,02 %	51,00 %
Collège B - autres investisseurs	8	8	121,92	0,01 %	0,01 %
Collège C - investisseurs HLM et autres	2	59 047	899 876,28	99,97 %	48,99 %
Total	21	59 066	900 165,84	100 %	100 %

³ Prêt à taux zéro

Les deux principaux actionnaires de la société sont : l'Opac 38 (OPH de l'Isère) avec 77,7 % du capital et la Caisse d'Épargne et de Prévoyance Rhône-Alpes avec 22,2 % du capital.

Le collège « salariés et acquéreurs » n'est que symboliquement présent au capital, mais dispose de 51 % des droits de vote aux assemblées générales (AG).

Lors du contrôle, il avait été constaté dans l'article 5 des statuts que la part du capital détenue par les collègues B et C (associés n'ayant pas recours à la société ou n'en utilisant pas le travail) ne devait pas excéder 99,93 % du capital, alors que dans les faits cette part en représentait 99,96 %. Par ailleurs, l'actualisation des références réglementaires apparaissait nécessaire. Ainsi dans l'article 3, alinéa 4°, il fallait remplacer la référence à l'article L. 421-1 par « au 6° de l'article L. 421-3 », tel que prévu par l'article 2 VII 1° du décret n° 2008-566 du 16 juin 2008. Dans les alinéas 11, 12, 30 et 31, il fallait substituer les références à l'article 116 de la loi 2001-1275 du 28 décembre 2001 par celle à l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation. Dans l'article 10-2, il fallait remplacer la référence à l'article R. 421-56 par celle à l'article R. 421-10 (décret précité). Enfin, la rédaction des articles associés à des clauses-types réglementaires devrait reprendre la formulation prévue au L. 422-3 du CCH.

Pour y répondre, une assemblée générale extraordinaire a été convoquée par la société sur décision du CA le 21 mai 2015. Les statuts ont été mis à jour sur l'ensemble des points relevés lors du contrôle : articles 3 (objet social), 5 (capital social), 10-2 (situation des administrateurs), 12-2 (convocations) et 14-2 (révision comptable).

Le conseil d'administration (CA) se compose de dix administrateurs (annexe 1.3). Aucun n'est issu du collège « acquéreurs ». Le CA se réunit trois à quatre fois par an. L'ordre du jour propose systématiquement un point sur l'avancement technique et commercial de l'ensemble des opérations en cours ou en projet, ainsi que sur la vie sociale de la coopérative. Le taux d'assiduité aux séances n'appelle pas de remarque.

Le CA est présidé par Isabelle Rueff, par ailleurs directrice générale de l'Opac 38 depuis février 2013. Elle est à la fois administratrice en son nom propre et représentante permanente de l'Opac 38. Si ce cumul n'est pas irrégulier en soi, il semble néanmoins contraire à l'esprit de la loi, au niveau de l'application des règles de quorum et de majorité.

Auparavant, Dominique Gaillard, alors directeur général de l'Opac 38, a assuré la fonction de président directeur général de la société coopérative depuis l'assemblée générale mixte du 22 novembre 2004 jusqu'à fin juin 2012, date à laquelle les fonctions de président et de directeur général ont été dissociées (CA du 20 mars 2012). A cette date, Bernard Romand, directeur technique salarié depuis juillet 2005, a été nommé directeur général.

Le fonctionnement des conseils d'administration et des assemblées générales manque de rigueur [articles L. 225-35, R. 225-19, R. 225-32, R. 225-22, R. 225-106 du Code de Commerce] :

- La tenue des registres des conseils d'administration et assemblées générales n'a pas le formalisme nécessaire. La SCP Dauphilogis établit les procès-verbaux et feuilles d'émargement sur des feuilles volantes, conservées dans des pochettes propres à chaque séance classées par année d'exercice. La société indique que les registres prévus à cet effet sont conservés dans les locaux de l'office notarial mandaté par Dauphilogis, sans indiquer s'ils sont cotés ou paraphés. L'Agence rappelle que les articles R. 225-22 (pour les conseils d'administration) et R. 225-106 (pour les assemblées générales) du Code de Commerce précisent : « *Les délibérations du conseil d'administration sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social et coté et paraphé soit par un juge du tribunal de commerce, soit par un juge du tribunal d'instance, soit par le maire de la commune du siège social ou un adjoint au maire, dans la forme ordinaire et sans frais. Toutefois, les procès-verbaux peuvent être établis sur des feuilles mobiles numérotées sans discontinuité, paraphées dans les conditions prévues à l'alinéa précédent et revêtues du sceau de l'autorité qui les a paraphées.* ». L'attention de la société est attirée sur la nécessité d'un strict respect du formalisme prévu par la réglementation.

- Lors de sa séance du 28 novembre 2013, le CA s'est prononcé à l'unanimité pour la reconduction du contrat définissant le contenu et les modalités des prestations réalisées par l'Opac 38 (cf. § 2.2.2.3 ci-après), principal actionnaire de la SCP d'HLM Dauphilogis, sans que le procès-verbal n'indique que les membres communs (6 sur 10) se soient abstenus. Cela était contraire à l'interdiction de participation au vote de conventions réglementées par les administrateurs concernés à un autre titre qu'à celui de la société, pour ne pas se trouver en situation de risque de conflit d'intérêts. Dans sa réponse au rapport provisoire Dauphilogis s'est engagée à ce qu'à l'avenir les administrateurs communs aux deux organismes ne prennent pas part au vote d'une telle délibération.
- Les décisions de lancement des opérations sont dans les faits prises par le comité d'engagement (cf. § 3.2.1) et validées a posteriori par le conseil d'administration. Or, ces décisions doivent impérativement faire l'objet de débats et d'orientations préalables en conseil d'administration, dont le rôle ne peut se résumer à l'entérinement des décisions préparées par le comité d'engagement. En effet, l'article L. 225-35 du Code de Commerce, sur le rôle du CA précise notamment que « *Le conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en oeuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.* ». Afin de satisfaire pleinement à ces exigences, la société a décidé que désormais un CA délibérerait de l'examen du budget de l'année suivante sur les orientations de la coopérative concernant la nature des opérations, les zones géographiques de développement et l'enveloppe des prix de vente. Elle s'engage à présenter à chaque CA un rapport sur la tenue des comités d'engagement.
- Diverses anomalies ont également été relevées. En application de l'article R. 225-19 du Code de Commerce, il apparaît que :
 - chaque administrateur ne peut représenter qu'un seul administrateur absent au cours d'une même séance. Or, lors de la séance du 26 mars 2013, la présidente a représenté à la fois la Caisse d'Épargne et une autre administratrice ;
 - un mandat ne peut qu'être donné à un autre administrateur ou représentant permanent d'une personne morale. Or, lors de la séance du 28 novembre 2013, M. ZZ avait donné pouvoir à une personne qui n'était pas administrateur ;
 - un mandat doit être donné par écrit. A défaut, le mandant ne saurait être considéré comme représenté. Or, lors de la séance du 16 juin 2011, le pouvoir de Mme YY n'a pas pu être fourni par la société.

2.2.2 Organisation et management

2.2.2.1 Direction générale

Par délibération du 20 mars 2012, le CA de Dauphilogis a confié à Bernard Romand le mandat social de directeur général de la société. Cette délibération précise : « *Le conseil d'administration décide, après avoir pris acte de la démission de Dominique Gaillard de la direction générale de la société de nommer en qualité de nouveau directeur général M. Bernard Romand. Le conseil décide que le mandat de M. Bernard Romand s'exercera à compter du 1^{er} juillet 2012 et pour la durée du mandat de M. Dominique Gaillard, soit jusqu'à l'issue de l'AG devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 et devant se tenir dans l'année 2016.(...)* ».

Le directeur général bénéficie par ailleurs dans la société d'un contrat de travail à durée indéterminée de directeur technique depuis le 1^{er} juillet 2015. Ce contrat précise dans son article 9 que « le Directeur Technique devra rendre compte auprès du Président Directeur Général du respect et de l'avancée des objectifs arrêtés par le Conseil d'Administration de la SCP Dauphilogis ». Il n'a fait l'objet d'aucun avenant depuis cette date.

Or la jurisprudence constante de la Cour de Cassation a fixé les trois conditions cumulatives suivantes pour le cumul d'un contrat de travail et d'un mandat social :

- les attributions techniques relevant du contrat de travail et celles relevant du mandat social doivent être totalement distinctes, ce qui n'est pas le cas dans l'organisation de la SCP Dauphilogis ;
- les fonctions techniques doivent faire l'objet d'une rémunération distincte de celle versée au titre du mandat, sans que cela implique nécessairement le versement d'une double rémunération ;
- le dirigeant doit, lorsqu'il exerce les fonctions techniques correspondant à son contrat de travail, être placé dans un état de subordination vis-à-vis de la société

La faible taille de la société (trois agents en dehors du directeur général dont un cadre responsable technique, cf. § 2.2.2) ne permet pas de distinguer clairement les attributions techniques relevant du contrat de travail et celles relevant du mandat social. La première de ces conditions ne peut donc pas être considérée comme remplie dans le cas de la SCP Dauphilogis, contrairement aux affirmations de la société dans sa réponse au rapport provisoire.

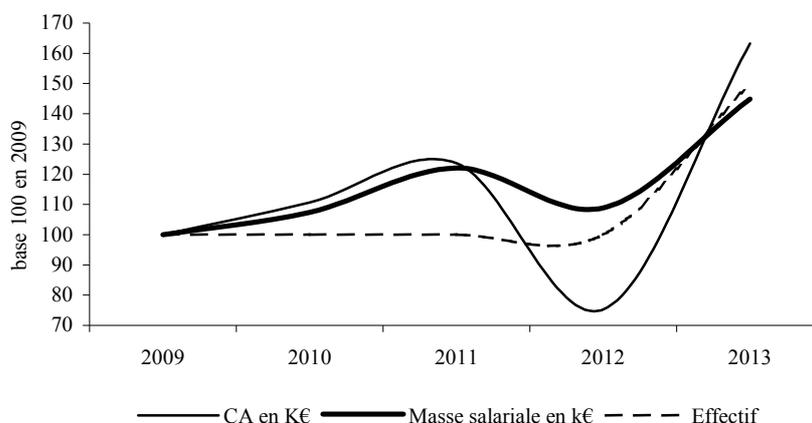
Le cumul, depuis Juillet 2012, d'un contrat de travail avec un mandat social au sein de la SCP Dauphilogis est irrégulier en l'absence de fonctions salariées distinctes de celles couvertes par le mandat. Dès lors, le contrat de travail qui le lie à la société aurait dû être suspendu et ne reprendre effet, le cas échéant, qu'à la révocation par le CA de son mandat social ou à sa démission de ce mandat. La société doit mettre un terme à cette irrégularité.

Par ailleurs, la délibération du 20 mars 2012 nommant le directeur général de Dauphilogis n'apporte aucune précision quant à la rémunération effective totale versée au directeur général, au titre de son mandat social et de ses fonctions salariées. Dans sa réponse au rapport provisoire, la société indique seulement que le mandat social est exercé à titre gratuit. Or, en application des articles L. 225-47 et 53 du Code de Commerce, le conseil d'administration est seul compétent pour décider de la rémunération du directeur général qui inclut la totalité des sommes perçues. La société doit y remédier rapidement en prenant une nouvelle délibération.

2.2.2.2 *Effectifs*

Au 31 décembre 2013, la société compte trois agents. Outre le DG, la société emploie une attachée de direction, en charge de la commercialisation, du suivi des ventes et de l'administration générale et un cadre responsable technique (conducteur de travaux) recruté en fin d'année. Compte tenu de la montée en puissance de l'activité, l'effectif apparaissait restreint. Il vient d'être complété par le recrutement d'un comptable et gestionnaire administratif au second semestre 2014 qui a été décidé par le CA.

Evolution comparées du chiffre d'affaires, de la masse salariale et des effectifs



2.2.2.3 Prestations assurées par l'Opac 38

Dauphilogis s'appuie sur son actionnaire principal, l'Opac 38, pour assurer certaines des fonctions supports indispensables à son fonctionnement. Pour cela, elle dispose d'une convention réglementée unique définissant les moyens généraux mis à disposition par l'Opac 38

Cette convention signée en octobre 2005, prévoit que l'OPH fournit une assistance à la SCP d'HLM Dauphilogis pour ce qui concerne la logistique, l'informatique (cf. ci-après), le traitement de la comptabilité (qui fait également l'objet d'une sous-traitance à un cabinet comptable : cf. § 4.1), l'assistance administrative, l'assistance juridique et la facturation des loyers des PSLA en phase locative. Au-delà de la définition du périmètre de ces prestations, cette convention précise les conditions tarifaires des services rendus, actualisées chaque année par un avenant validé en CA.

En contrepartie de la réalisation de ces prestations, Dauphilogis verse au prestataire tous les trimestres, sur la base d'une facture accompagnée des justificatifs du temps passé par les services, le montant dû pour la mission effectuée par chaque métier, suivant le coût horaire qui est réévalué chaque année en fonction des coûts des services concernés. Pour l'année 2013, le montant des prestations assurées au titre de cette convention s'est élevé à 25 319 €.

En matière d'équipements informatiques et téléphoniques, Dauphilogis s'appuie autant que de besoin sur le service informatique de l'office pour l'assister dans le choix et la maintenance des matériels. Les données numériques sont stockées sur son serveur. Sa messagerie et son site web sont hébergés à l'office.

2.2.2.4 Locaux

L'absence de locaux spécifiques et la localisation des bureaux de la société au milieu de ceux de l'OPH 38 génèrent une mauvaise visibilité de l'organisation des services et nuisent à l'identité propre de la société.

La SCP Dauphilogis est installée avenue Marie Reynoard à Grenoble au sein d'un ensemble immobilier regroupant l'OPH de l'Isère, et diverses sociétés privées. Les salariés de la SCP sont localisés au cinquième étage, à proximité immédiate de la direction de la promotion et de la construction de l'OPH. Faute d'une solide connaissance de l'organisation, il n'est pas aisé de savoir à quelle entité appartient son interlocuteur (OPH ou SCP).

Par ailleurs, dans le contexte de la dispersion des locaux de l'OPH dans deux tours distinctes et de la présence d'autres sociétés, un système de contrôle d'accès a été mis en place avec un

passage obligatoire par l'hôtesse d'accueil qui demande à la personne concernée de venir accueillir son visiteur et l'accompagner dans le bureau idoïne. Ce système est calé sur les horaires d'ouverture de OPH qui ne coïncident pas avec les souhaits des clients de la SCP. Ainsi, après 17 heures, les clients sont obligés de contacter téléphoniquement leur interlocuteur à leur arrivée au pied de l'immeuble pour que ce dernier vienne les chercher.

Consciente de cette situation, la société est actuellement en pourparlers pour déménager dans de nouveaux locaux voisins. Son logo serait installé en façade, permettant une meilleure identification. Dans sa réponse au rapport provisoire, la société s'est engagée par ailleurs à disposer d'une messagerie et d'une téléphonie indépendantes de celle de l'Opac 38 au plus tard le 31/10/2015.

2.2.2.5 *Politique d'achat*

La commission d'appel d'offres est constituée conformément aux dispositions de l'article R. 433-6 du CCH. Son fonctionnement est régi par un règlement modifié par une décision du CA du 4 septembre 2012. Chaque année, en conformité avec les dispositions de l'alinéa 2 de l'article précité, un rapport d'exécution des marchés est présenté au CA.

La politique d'achat de la société manque de rigueur dans l'application des principes fondamentaux de la commande publique [ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et décret n° 2005-1742 du 30 décembre 2005 modifié] :

- Le CA de la société n'a pas défini de politique d'achat, ni fixé de procédure pour les marchés d'un montant inférieur aux seuils réglementaires des procédures formalisées. Au dessous 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. La société doit en conséquence définir les mesures de publicité et de mise en concurrence à mettre en place systématiquement pour ses marchés, dans le respect de ses missions d'intérêt général et des dispositions 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 et du décret 2005-1742 du 30 décembre 2005 modifié.
- Les missions d'assistance à la tenue de la comptabilité et les mandats de commissariat aux comptes ont été confiés et reconduits sans respecter les principes fondamentaux de la commande publique fixés par l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 (cf. § 4.1). Pour le prochain renouvellement de ces contrats, la société devra impérativement se conformer aux dispositions issues de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et de son décret d'application n° 2005-1742 du 30 décembre 2005.
- La traçabilité des différentes étapes des procédures conduites est insuffisante. Lors de l'examen d'un marché de travaux relatif à la construction de 18 logements et de 24 garages à Saint-Égrève (« Les Jardins Sahel », 18 lots séparés), un manque de formalisme des pièces du marché a été constaté : rapport d'analyse des offres se limitant à un tableau ni daté ni signé, négociations avec les entreprises mentionnées seulement de manière manuscrite sur un tableau. Afin d'assurer la traçabilité nécessaire optimale des différentes étapes de la procédure, la société doit y remédier et procéder au classement et à la conservation des pièces des marchés (note de présentation du marché, procédure utilisée, fiches d'émargement des membres des CAO, rapport d'analyse des offres et PV d'analyse des offres ...).

Pour y répondre, la société s'est engagée à proposer au CA une procédure écrite relative aux marchés inférieurs aux seuils des procédures formalisées, à se conformer à la réglementation pour le renouvellement des contrats d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, et à

veiller à améliorer la traçabilité des différentes pièces des dossiers (signature et classement de tous les procès-verbaux notamment).

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

La société qui a été réactivée en 2005 connaît une forte montée en charge de sa production. Son fonctionnement repose sur une équipe restreinte mais fortement impliquée de deux agents jusqu'en 2012, complétée en 2013 et 2014 par deux agents supplémentaires, et sur des prestations réalisées par son actionnaire principal et un cabinet comptable. La société doit mettre à jour ses statuts et tenir avec une plus grande rigueur ses conseils d'administration et ses assemblées générales. Elle doit mettre un terme au cumul irrégulier d'une fonction salariée et d'un mandat social par son directeur général et soumettre l'intégralité de sa rémunération à son conseil d'administration et mettre sa politique d'achat en conformité avec ses missions d'intérêt général et les principes fondamentaux de la commande publique fixés par l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005.

3. ACTIVITE DE PRODUCTION

3.1 STRATEGIE PATRIMONIALE

La SCP d'HLM Dauphilogis a pour objet de réaliser toutes opérations de construction neuve de logements, de locaux commerciaux ou d'activités, ou de lotissement en vue de vente à des personnes physiques dans le respect de la réglementation de l'accession sociale. Ses modes d'intervention sont la Vefa en collectif et individuel groupé et, depuis 2011, le PSLA⁴.

La politique de développement de la société, validée par le CA et reprise dans la Cus⁵ signée avec les services de l'Etat le 5 décembre 2012, repose sur les quatre orientations suivantes :

- être présent sur les secteurs déjà urbanisés et présentant un potentiel de marché suffisant, à savoir prioritairement sur les territoires de la Communauté d'agglomération Grenoble Métropole, de la communauté de communes du Pays du Grésivaudan, des communautés d'agglomération des Portes de l'Isère et du Pays Viennois ;
- être présent dans les zones tendues et les zones de centralité urbaine dotées d'équipements publics et de transports en commun ;
- donner une priorité à une clientèle primo-accédante occupant un logement locatif social ;
- poursuivre l'engagement dans le développement durable en privilégiant les opérations labellisées BBC afin de répondre aux demandes des communes en matière de haute qualité environnementale.

L'attention de la société est appelée sur le fait qu'aucune de ces orientations ne mentionne la réalisation d'opérations mixtes location-accession, malgré la complémentarité de la SCP d'HLM Dauphilogis avec son actionnaire principal, l'OPH de l'Isère. Les possibilités de synergie entre les stratégies des deux organismes apparaissaient peu mises à profit.

En réponse au rapport provisoire, la société indique qu'une action spécifique a été mise en place dans le cadre des nouvelles orientations stratégiques de l'Opac 38. Elle précise que dans ce cadre une procédure a été instaurée entre les deux structures, qu'une convention réglementée a été signée à cet effet en 2014 et que 75 % de son plan de développement prévisionnel est désormais constitué d'opérations mixtes avec l'Opac 38.

⁴ Prêt social location-attribution

⁵ convention d'utilité sociale

Les perspectives de développement à l'horizon 2018 sont de 25 opérations représentant environ 350 logements, soit une moyenne annuelle de 70 à 80 logements de 2014 à 2018.

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

3.2.1 Prospection et faisabilité

La prospection foncière est assurée par le directeur général, qui jouit d'une solide expérience dans le domaine de la promotion immobilière et d'une connaissance fine du contexte isérois.

Certaines opérations sont mixtes avec la réalisation de logements locatifs sociaux et montées conjointement avec l'Opac 38.

Une étude de marché est réalisée systématiquement en amont pour apprécier la réalité de la demande (acquéreurs réglementairement éligibles et aux capacités financières suffisantes) et s'assurer de la bonne commercialisation future des produits. A l'issue de cette phase préalable au dépôt du permis de construire, le volume de l'opération peut être revu, de même que la typologie des appartements ou pavillons. Le bilan financier prévisionnel est établi à partir du prix de vente d'objectif (en général le plafond réglementaire). De ce montant sont déduits des frais forfaitisés de gestion et la marge souhaitée. L'enveloppe globale du projet est établie sur les bases suivantes :

- un objectif de 4% de prix de vente HT de marge nette finale ;
- des frais de gestion de 4 % du prix de vente HT (qui inclut la rémunération de la maîtrise d'ouvrage, de la conduite d'opération et de l'ensemble du suivi) ;
- des frais de commercialisation de 2 % HT du chiffre d'affaires TTC;
- des frais financiers 2 % de (3,5 % en PSLA) ;
- des frais de publicité de 2,5 %.

Le coût de construction et la charge foncière admissibles pour assurer l'équilibre de l'opération en sont ensuite déduits.

Un comité d'engagement, constitué de quatre administrateurs et du directeur général, se prononce mensuellement sur le lancement des opérations envisagées au vu de l'étude d'opportunité et du premier bilan financier. L'ensemble des opérations étudiées et des décisions prises par le comité pour l'année N sont présentées au CA en début d'année N+1. Le CA est ainsi invité à donner quitus au comité d'engagement et à valider a posteriori les opérations.

L'attention de la société est appelée sur la nécessité de bien respecter les prérogatives du conseil d'administration en matière de mise en œuvre des orientations de l'activité de la société en matière de développement (cf. § 2.2.1).

3.2.2 Commercialisation et suivi

La coopérative n'autorise le démarrage des travaux qu'une fois le programme pré-commercialisé à hauteur de 40 %, dépassant en cela les critères imposés par la SGA⁶. Depuis fin 2013, le bon déroulement des travaux est suivi par le conducteur de travaux salarié de la coopérative. Lui sont également confiés l'élaboration du DCE⁷, la réception du chantier, le suivi de la levée des réserves, la gestion du service après-vente et de la garantie de parfait achèvement.

Deux mois avant livraison, la phase d'OPR⁸ permet de détecter les dernières réserves qui devront être levées avant la remise du logement aux accédants. Cette dernière est organisée et effectuée par l'équipe de la coopérative qui informe les accédants de la date et de l'heure de la

⁶ Société de Garantie de l'Accession Hlm

⁷ dossier de consultation des entreprises

⁸ opérations préalables à la réception

livraison un mois avant. Sous la responsabilité du conducteur de travaux, la remise des clés à l'accédant s'effectue en présence de la commerciale, du maître d'œuvre et des principales entreprises de second œuvre (menuiserie, papier peints, plomberie, peinture...). Un procès-verbal des réserves émises par l'accédant est établi, puis adressé aux entreprises concernées qui disposent d'un mois pour lever les observations notifiées.

L'ensemble des réserves est saisi sur un tableau Excel qui permet de suivre précisément le processus de levée, logement par logement, pour chaque corps d'état. Le bilan financier définitif du programme est présenté en CA.

3.3 DEVELOPPEMENT DES OPERATIONS D'ACCESSION A LA PROPRIETE

3.3.1 Rythme de production

Depuis sa création en 2005, la société a commercialisé 16 programmes totalisant 207 logements. Le bilan des cinq dernières années est présenté dans le tableau ci-après :

	2009	2010	2011	2012	2013	moyenne annuelle
logements mis en chantier	23	19	20	84	0	29
logements livrés	47	23	22	14	59	33
réservations	20	26	50	32	49	35

La première opération réalisée en PSLA (28 logements à Crolles) a été livrée en 2013,.

3.3.2 Conditions de vente

3.3.2.1 Cadre

Les dispositions de l'article L. 215-1 du CCH et le protocole conclu par la fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM le 28 mars 2002 avec l'Etat fixent aux coopératives d'Hlm des prix de vente maxima et des plafonds de ressources pour les accédants.

Les coopératives d'Hlm sont ainsi tenues d'accueillir sur les ventes de l'année des personnes physiques dont les ressources sont inférieures aux plafonds de ressources PLI. Par ailleurs, 10% de ces ménages doivent disposer de ressources inférieures aux plafonds des prêts PAS ou PSLA. La vente à des personnes physiques souhaitant acquérir un logement pour le mettre en location est autorisée uniquement dans le cadre des dispositifs d'amortissement « Scellier social » et « Dufлот social » à compter du 1^{er} janvier 2013.

3.3.2.2 Profil des accédants

L'analyse des ventes réalisées de 2007 à 2011 montre que 76 % des acquéreurs étaient auparavant occupants d'un logement locatif social ou inscrits sur les listes de demande d'un logement social.

40 % des ventes ont été effectuées au profit de personnes seules et 48 % au profit de couples avec deux ou trois enfants. Enfin, en termes de mensualités, 41 % des ménages avaient une mensualité comprise entre 700 et 1 000 €, voisine du coût moyen d'un loyer privé. Un quart d'entre eux avait une mensualité comprise entre 500 et 700 €, essentiellement les ménages qui disposaient d'un apport conséquent lors de l'acquisition.

Le profil des accédants en Vefa de la coopérative se distingue sensiblement de la moyenne constatée dans les coopératives Hlm. En effet, les ménages justifiant de ressources inférieures au plafond PLS sont particulièrement bien représentés, comptant pour 94 % de sa clientèle (78 % dans l'ensemble des coopératives). Avec 83 % de la clientèle sous plafond Plus, la coopérative répond largement à l'objectif de 40 % inscrit dans sa Cus Accession.

La clientèle de la coopérative Dauphilogis présente un caractère social avéré, conforme à son objet social.

3.3.2.3 Respect des plafonds de ressources

Pour l'ensemble des opérations en Vefa, les plafonds de ressources sont respectés comme le montre le tableau ci-après.

Opération en Vefa	Nombre de logements	Revenus inférieurs aux plafonds PAS	Revenus PAS<r<PLS	Revenus PLS<r<PLI	Revenus supérieurs aux plafonds PLI
Les Terrasses St Robert	8	75 %	12,5 %	12,5 %	0 %
Espace Lumière	23	61 %	35 %	4 %	0 %
La Bâtie	10	100 %	0 %	0 %	0 %
Le Château	3	100 %	0 %	0 %	0 %
Le Carré des Sources	6	100 %	0 %	0 %	0 %
Le Cèdre	10	70 %	30 %	0 %	0 %
La Pierre	5	80 %	20 %	0 %	0 %

Pour l'opération PSLA de Crolles, l'ensemble des ménages disposaient de ressources inférieures aux plafonds PSLA, de surcroît 79 % d'entre eux se situaient sous le plafond Plus et 11 % sous le plafond PLAI. Le caractère social des ménages accédants est particulièrement affirmé.

3.3.2.4 Contrôle des prix de vente

Le prix de vente des logements PSLA et Vefa est inférieur ou égal au prix maximum réglementaire (en moyenne de 18 %) comme le montre le tableau ci-après.

Opération	Type	Nombre de logements	Surface habitable moyenne	Prix de vente moyen TTC au logement	Prix de vente au m ² SU ⁹	% par rapport au plafond
Les Terrasses St Robert	Vefa	8	85 m ²	189 252 €	2 113 €	99 %
Espace Lumière	Vefa	23	65 m ²	143 979 €	2 128 €	100 %
La Bâtie	Vefa	10	85 m ²	210 000 €	2 308 €	88 %
Le Château	Vefa	3	85 m ²	175 365 €	1 936 €	74 %
Le Carré des Sources	Vefa	6	65 m ²	186 412 €	2 371 €	90 %
Le Cèdre	Vefa	10	68 m ²	155 447 €	1 959 €	85 %
La Pierre	Vefa	5	83 m ²	207 800 €	2 345 €	89 %
Crolles	PSLA	28	85 m ²	160 143 €	1 701 €	65 %

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

Pour les 28 logements PSLA de l'opération de Crolles, le montant des redevances mensuelles totales varie de 581 € pour un T2 de 56 m² à 1 150 € pour un T5 de 98 m². Tous logements confondus, elle atteint en moyenne 939 €. La coopérative a délibérément choisi de caler au maximum autorisé par les textes réglementaires l'indemnité moyenne d'occupation du logement en phase locative. Le montant de la part acquisitive apparaît significatif, oscillant entre 72 € et 213 € (164 € en moyenne). Dans 90 % des cas, les levées d'option se sont déroulées entre trois et cinq mois après le début d'occupation des lieux.

	T2	T3	T4	T5	Min	Max	Moyenne
Redevance totale	613 €	749 €	927 €	1 092 €	581 €	1 150 €	939 €
Dont indemnité d'occupation	521 €	616 €	766 €	896 €	506 €	937 €	775 €
Dont part acquisitive	92 €	133 €	160 €	196 €	72 €	213 €	164 €

3.3.2.5 Sécurisation du parcours résidentiel

⁹ SU : surface utile

La sécurisation du parcours résidentiel a été prévue dans les engagements du protocole d'accord signé le 28 mars 2002 par l'Etat et la fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM. Ce dispositif a été repris pour partie par le décret du 16 janvier 2008¹⁰.

Il comprend deux mesures obligatoires :

- une garantie de rachat : pendant 15 ans la société s'engage suite à un décès, une invalidité, un divorce ou une mutation professionnelle, à racheter le logement au prix de vente indexé sur l'ICC, affecté d'un coefficient de vétusté déterminé par expertise ;
- une garantie de relogement : en cas de difficulté la société s'engage à loger l'acquéreur dans le parc social (convention avec l'Opac 38).

La société propose également une assurance revente complémentaire (durant 10 ans après l'acquisition), dont le coût est à la charge de l'acquéreur (150 € pour un PSLA, 198 € pour une Vefa – contrat groupé

A ce jour, ce dispositif de sécurisation n'a été sollicité que par un accédant.

3.4 AUTRES ACTIVITES

Une expérience de commercialisation de lotissement a été réalisée en 2008 par la SCP avec six parcelles à la Bâtie-Divisin. Dauphilogis commercialise également des bureaux et commerces.

3.5 CONCLUSION SUR L'ACTIVITE DE PRODUCTION

Le processus d'études préalables, de prospection foncière, de production et de commercialisation de logements est complet et bien maîtrisé.

L'activité de la société est conduite en Isère dans les aires urbaines de Grenoble et de Lyon au marché immobilier tendu. Initiée avec des ventes en état futur d'achèvement, elle monte en régime progressivement, avec la livraison d'une trentaine de logements par an au cours des cinq dernières années, un objectif à cinq ans porté à 70 logements par an et une diversification en PSLA initiée en 2013. Sa complémentarité avec l'OPH de l'Isère, son principal actionnaire, apparaît peu mise à profit dans des opérations mixtes locatif-accession.

La coopérative réalise pleinement sa mission sociale, avec la production d'une forte proportion de logements familiaux aux surfaces maîtrisées, commercialisés en moyenne à un prix de vente se situant 18 % en deçà des plafonds réglementaires, et une clientèle à 94 % sous plafond PLS.

4. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

4.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Dans le cadre de la convention de prestations de services évoquée ci-avant (cf. § 2.2.2.2), l'OPH 38 a assuré de 2005 à 2012 la tenue comptable quotidienne des opérations de la société. La préparation et l'établissement des comptes ainsi que de la liasse fiscale étaient quant à eux réalisés par le cabinet comptable Le CA du 20 novembre 2012 a décidé de confier à ce cabinet l'ensemble des prestations comptables jusqu'alors réalisées par l'OPH 38, une continuité de service de l'OPH étant toutefois maintenue afin de pallier les absences de la salariée affectée à cette mission, à raison en moyenne de deux jours par semaine. Au moment du contrôle de Dauphilogis, le recrutement d'un comptable et gestionnaire administratif était par ailleurs en cours (cf. § 2.2.2.2).

Le cabinet comptable XX assure des prestations pour Dauphilogis depuis 2005, dont le périmètre de ses prestations a fortement augmenté à compter de fin 2012 sans consultation. De la même façon, la société YY a été reconduite, sans mise en concurrence préalable, par

¹⁰ Décret n° 2008-55 du 16 janvier 2008 relatif aux opérations d'accession à la propriété réalisées par les organismes d'HLM

l'assemblée générale du 9 mai 2012 pour la mission de commissariat aux comptes (cf. § 2.2.2.5).

Les comptes des exercices 2009 à 2013 ont été certifiés sans réserve. 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. La SCP Dauphilogis indique que les imputations comptables erronées constatées au moment du contrôle ont fait l'objet de corrections sur l'exercice 2014 conformément à l'instruction comptable n° 92-10 modifiée par les avenants n° 95-8 et 98-5 spécifiques au secteur HLM, sans autre précision. L'Ancols rappelle que les comptes 7012 et 66114 doivent être substitués respectivement aux comptes 7011 et 66115 ; ce dernier compte a dû faire l'objet d'un retraitement par l'Ancols compte tenu de son incidence sur le calcul de la marge sur accession, afin d'assurer une meilleure transparence des opérations et de permettre une analyse plus fine des données.

Le mode de comptabilisation des coûts internes dans les opérations de construction ne respecte pas les préconisations réglementaires [Instruction comptable¹¹]. La société impute en effet de façon forfaitaire sur ses opérations les coûts internes (notamment les frais de personnel affectés) engagés pendant la phase construction sans respecter le principe de l'imputation rationnelle par opération. En outre, jusqu'en 2013, ces frais ont été valorisés à 4 % du prix de revient HT, puis à 6 % en 2014, ce qui paraît élevé au regard des dépenses effectivement constatées (voir ci-après). La faible taille des effectifs de la SCP Dauphilogis doit lui permettre d'imputer facilement ces frais de manière précise et non forfaitaire, contrairement à l'affirmation de la société dans sa réponse au rapport provisoire.

Depuis 2013, la société n'inclut plus les frais de publicité dans les coûts de production, conformément au règlement de l'ANC¹² du 8 novembre 2012. Il est précisé que cette note confirme sur ce point le règlement n° 99-03 du 29 avril 1999.

4.2 ANALYSE FINANCIERE

4.2.1 Analyse de l'exploitation

Les soldes intermédiaires de gestion présentés ci-dessous et détaillés en annexe 1.5 constituent les paliers dans la formation du résultat net de l'exercice.

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Chiffre d'affaires	4 099	4 536	5 067	3 085	6 693
Marge sur accession	933	784	1 108	880	1 158
<i>En % du chiffre d'affaires</i>	<i>22,78 %</i>	<i>17,28 %</i>	<i>21,87 %</i>	<i>28,52 %</i>	<i>16,25 %</i>
Productions diverses	0	10	12	3	11
Frais de personnel	- 197	- 212	- 241	- 215	- 286
Autres charges de fonctionnement	- 88	- 80	- 94	- 111	- 285
Solde provisions d'exploitation	2	0	0	- 28	- 37
Résultat d'exploitation	650	502	785	530	562
Résultat financier	21	11	13	25	13
Résultat exceptionnel (y/c impôt sur les bénéfices)	- 11	- 17	- 5	82	- 33
Résultat net de l'exercice	650	488	792	637	542
<i>En % du chiffre d'affaires</i>	<i>15,86 %</i>	<i>10,76 %</i>	<i>15,63 %</i>	<i>20,65 %</i>	<i>8,10 %</i>
Capacité d'autofinancement net HLM	651	490	794	668	582
<i>En % du chiffre d'affaires</i>	<i>15,88 %</i>	<i>10,80 %</i>	<i>15,67 %</i>	<i>21,65 %</i>	<i>8,70 %</i>

La société dégage une capacité d'autofinancement fluctuante, mais tout à fait satisfaisante sur l'ensemble de la période étudiée. Celle-ci représente en moyenne 13,6 % du chiffre d'affaires.

¹¹ Instruction comptable n° 92-10 applicable aux sociétés anonymes et fondations d'HLM et aux sociétés coopératives d'HLM modifiée par les avenants successifs n° 95-8 et 98-5

¹² Autorité des normes comptables

L'écart entre le résultat net et la capacité d'autofinancement net provient presque exclusivement des dotations et reprises sur amortissements et provisions.

4.2.1.1 Niveaux du chiffre d'affaires et de l'autofinancement

La société a dégagé un chiffre d'affaires et une capacité d'autofinancement (Caf) qui ont évolué de manière erratique sur la période étudiée. Cela s'explique par la jeunesse de la société (livraison de sa première opération en 2007 – cf. § 2) et le développement progressif de ses opérations d'accession.

4.2.1.2 Analyse des éléments constitutifs de la capacité d'autofinancement

La société percevait chaque année des commissions bancaires pour un montant moyen de 9 k€ depuis 2010. Elle annonce avoir mis fin à la date du contrôle à cette activité rémunérée qui n'est pas prévue dans l'objet social d'une coopérative HLM.

La rentabilité de la société repose sur les éléments suivants :

- L'activité Vefa représente la presque totalité du chiffre d'affaires de la société. Ce dernier a évolué en fonction du nombre de livraisons et du prix moyen par logement livré. Il a connu successivement une baisse sensible en 2012 en raison de la réduction du nombre de logements livrés (14) et une forte hausse en 2013 par suite de l'augmentation de ce nombre (59). L'activité PSLA a participé dans une moindre mesure sur la période étudiée à la réalisation du chiffre d'affaires (en 2013, les redevances se sont élevées à 70 k€).
- Globalement, l'activité accession (Vefa et PSLA) a dégagé sur la période une marge moyenne de 973 k€, soit 18,7 % du chiffre d'affaires, qui est très supérieure à la médiane nationale (8 % en 2012 pour les sociétés coopératives ayant une activité de construction similaire¹³) et élevée au regard de la jeunesse de la société. Les coûts du terrain et de son aménagement sont supérieurs aux médianes. Les coûts de construction sont, eux, comparables. En revanche, les autres charges constitutives du prix de revient (frais de gestion - cf. ci-après, de commercialisation, de publicité et financiers) sont bien moindres que celles de la médiane. Elles sont d'ailleurs sensiblement inférieures à celles prises en compte au bilan financier prévisionnel établi en amont (cf. § 3.2.1).
- En 2012, cette marge s'est fortement réduite en valeur absolue en raison de la combinaison de la baisse du chiffre d'affaires et de l'augmentation du nombre d'acquisitions de terrains pour les opérations futures.
- Le résultat d'exploitation s'élève en moyenne à 606 k€ sur la période étudiée, soit à 11,6 % du chiffre d'affaires. Les coûts de gestion (annexe 1.6) ont augmenté sensiblement en 2013 en raison notamment de l'acquisition de logiciels (notamment pour la gestion des PSLA), de l'augmentation du volume des prestations du cabinet comptable et de l'intégration des frais de publicité et de commercialisation qui étaient auparavant imputés à tort aux comptes de stocks. Néanmoins ils restent faibles au regard de la médiane nationale. En 2013, les frais de personnel de la société s'élèvent à 286 k€, bien en-deçà de la médiane des coopératives comparables (759 k€ en 2012). Cela s'explique par un effectif très restreint aux coûts salariaux unitaires néanmoins très élevés. Les autres charges de fonctionnement de Dauphilogis s'élèvent à 285 k€ en 2013, également bien en-deçà de celles de la médiane (961 k€ en 2012). Certaines charges (ex : prestations assurées par l'Opac 38 et loyers – cf. § 2.2.2.2 et § 2.2.2.3) apparaissent très faibles et ne semblent pas refléter une juste rémunération des coûts.
- Le résultat financier s'est élevé à 17 k€ en moyenne sur la période. Il provient de la rémunération de la trésorerie sur un compte livret A et un compte sur livret (CSL).
- Le résultat exceptionnel est presque toujours déficitaire. En 2013, son solde négatif de 33 k€ provient pour l'essentiel de la régularisation sur les années antérieures de la mauvaise

¹³ Source : FNSCHLM – DIS 2013 – coopératives ayant une activité de construction supérieure à 50 logements l'an

imputation des frais de publicité évoquée ci-avant. Par ailleurs, la société est assujettie partiellement à l'impôt sur les sociétés, conformément à la loi de finances rectificative pour 2005. En 2012, elle a bénéficié d'un report en arrière de son déficit lui permettant de dégager un résultat exceptionnel de 82 k€.

- L'écart constaté entre le résultat net et la capacité d'autofinancement de la société provient des dotations et reprises sur amortissements et provisions. En 2013, 50 k€ ont été provisionnés en raison de difficultés de commercialisation de quelques logements (pour trois sur les quatre concernés, la vente a été réalisée au moment du contrôle) et 12 k€ ont été repris après la vente d'un garage, qui avait l'objet d'une provision en 2012.

4.2.2 Analyse de la structure financière

Le bilan fonctionnel fait apparaître le fonds de roulement constaté à la fin de chaque exercice et permet ainsi d'apprécier le niveau et l'évolution de la situation financière de la société.

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Capitaux propres	2 766	3 254	4 046	4 683	5 225
Amortissements et provisions d'actifs immobilisés	1	4	6	6	8
Droits sur location-accession	0	0	0	0	2
Actif immobilisé brut	- 19	- 29	- 39	- 41	- 46
Fonds de Roulement Net Global	2 748	3 228	4 013	4 648	5 189
<i>En nombre de mois de dépenses mensuelles moyennes</i>	<i>8,72</i>	<i>12,24</i>	<i>15,01</i>	<i>13,35</i>	<i>7,39</i>
Stocks (immeubles en cours)	4 086	3 181	2 089	5 038	7 228
Autres actifs d'exploitation	1 849	1 593	3 130	1 322	885
<i>dont créances clients acquéreurs</i>	<i>1 594</i>	<i>1 426</i>	<i>3 091</i>	<i>916</i>	<i>691</i>
Provisions d'actif circulant	0	0	0	- 29	- 67
Dettes d'exploitation	- 2 640	- 3 128	- 3 299	- 2 835	- 3 054
Créances diverses	5	0	0	0	0
Dettes diverses	- 4	- 4	- 4	- 4	- 4
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	3 295	1 642	1 916	3 492	4 988
Trésorerie active	937	1 587	2 096	1 156	752
Trésorerie passive (crédits de trésorerie)	1 484	0	0	0	551
Trésorerie nette	- 547	1 587	2 096	1 156	201

4.2.2.1 Fonds de roulement net global

La structure du bilan de la SCP d'HLM Dauphilogis caractérise une société dont les activités ne sont pas patrimoniales. Elle se traduit par des masses de « haut de bilan » peu importantes par rapport aux dettes et créances à court terme générées par le cycle d'exploitation lié à l'activité d'accession à la propriété.

La société dispose d'un fonds de roulement global (FRNG) proche du montant de ses capitaux propres (supérieur à 99 %). En effet, elle ne supporte pas d'immobilisation de structure, les moyens nécessaires à son fonctionnement étant fournis par l'OPH de l'Isère. Les immobilisations corporelles ne sont constituées que de mobilier et de matériel de bureau et informatique (8 k€ en 2013). Les immobilisations financières qui sont des participations auprès de la société de développement de l'habitat coopératif (SDHC) s'élèvent à 30 k€.

Fin 2013, le FRNG s'élève à 5,2 M€ (7,4 mois de dépenses moyennes), ratio comparable à la médiane nationale 2012 pour les sociétés coopératives ayant une activité de construction similaire. Sur l'ensemble de la période, la moyenne a été de 10,6 mois, caractérisant une situation financière saine.

Les résultats comptables ont permis de pratiquement doubler le montant des capitaux propres qui ont été portés de 2 766 k€ à 5 225 k€ sur la période. La coopérative ne verse pas de dividende à ses associés. Aucun autre événement marquant n'est venu impacter significativement les fonds propres.

4.2.2.2 *Besoin en fonds de roulement*

Le besoin en fonds de roulement de la société a suivi l'évolution de son activité accession et en particulier de la production stockée.

Les stocks se sont réduits entre 2009 et 2011, période où le nombre de livraisons était supérieur au nombre d'opérations mises en chantier (cf. § 3.3.1). Le lancement d'un grand nombre de chantiers en 2012 a augmenté considérablement les stocks jusqu'en 2013, traduisant la montée en puissance de l'activité (4 520 k€ de terrains et immeubles en cours et 2 708 k€ d'immeubles achevés disponibles à la vente).

De manière corrélative, le besoin de financement s'est accru fortement à compter de 2012. En effet, pour faire face à ses engagements (constitués des stocks et des créances sur acquéreurs pour 691 k€), la société n'a pu mobiliser suffisamment de ressources (produits des ventes sur lots en cours, dettes fournisseurs de stocks immobiliers et concours bancaires). Ce besoin de financement est néanmoins comblé par le FRNG.

Des provisions pour dépréciation des stocks ont été constituées : 29 k€ en solde en 2012 et 67 k€ en 2013 (voir ci-avant). Cela traduit la prudence de la société au regard de risques identifiés inhérents à son activité.

4.2.2.3 *Trésorerie*

Le montant de la trésorerie est variable car il est directement lié au portage des opérations d'accession de cette société en développement. Son niveau est très réduit fin 2013, les ressources internes ayant tout juste suffi à financer les opérations en cours. Avec 201 k€, il correspond à seulement 0,3 mois de dépenses moyennes, largement au-dessous de la médiane des sociétés coopératives similaires.

Aucun placement exposé aux risques financiers n'a été constaté.

4.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

La société ne dispose pas de véritable étude prévisionnelle à long terme dans la mesure où la réalisation de programmes d'accession à la propriété est une activité économique à cycle court.

Des budgets prévisionnels ont néanmoins été établis jusqu'en 2016 (cf. annexe 1.7). L'activité programmée est en forte hausse : 32 livraisons en 2014, 67 en 2015 et 92 en 2016. L'augmentation significative des charges de fonctionnement de la société due pour l'essentiel au recrutement au second semestre 2014 d'un quatrième agent entraîne une corrélation des résultats attendus. Néanmoins le FRNG devrait poursuivre sa croissance et atteindre 8,4 mois de dépenses moyennes fin 2016.

Ces perspectives apparaissent cohérentes des points de vue tant économique que stratégique.

4.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

La société dispose d'une comptabilité bien tenue. Elle doit mettre fin à l'imputation forfaitaire de ses coûts internes dans ses opérations de construction. Elle doit également veiller à la juste valorisation de son appui sur la structure de l'Opac 38.

La société se développe dans le cadre d'une situation financière saine, son activité unique d'accession génère une rentabilité très satisfaisante lui permettant de consolider progressivement sa structure financière. L'évolution de sa trésorerie reste volatile en rapport avec son stade de développement et reflète ses choix en matière de mobilisation des fonds propres dans le financement de son activité. Si l'activité d'accession est fortement dépendante du contexte économique général, Dauphilogis paraît cependant avoir les capacités de tenir les objectifs de sa stratégie patrimoniale.

5. CONCLUSION

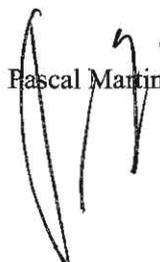
La SCP d'HLM Dauphilogis a été réactivée en 2005 avec une activité d'accession sociale à la propriété, suite à sa reprise par l'OPH de l'Isère. Son fonctionnement repose sur une équipe fortement impliquée et sur des sous-traitances à son actionnaire principal et à un cabinet comptable. Ses effectifs, au départ de deux agents, ont été complétés par le recrutement de deux agents en 2013-2014.

Son processus d'études préalables, de prospection foncière, de production et de commercialisation de logements est complet et bien maîtrisé. Son activité est conduite en Isère dans les aires urbaines de Grenoble et de Lyon au marché immobilier tendu. Initiée avec des ventes en l'état futur d'achèvement, elle monte en régime rapidement, avec la livraison de 33 logements en moyenne par an sur 2009-2013 et un objectif à cinq ans porté à 70 logements par an. La société vient de réaliser une première opération en PSLA. Son rôle social est avéré, avec la réalisation d'une forte proportion de logements familiaux aux surfaces maîtrisées, vendus à des prix largement inférieurs aux plafonds réglementaires, et une clientèle à 94 % sous plafonds PLS. Sa complémentarité avec l'OPH de l'Isère dans des opérations mixtes locatif-accession est toutefois peu mise à profit.

La société dispose d'une comptabilité bien tenue. Sa rentabilité très satisfaisante lui permet de consolider progressivement sa structure financière avec une faible trésorerie résultant de son choix de financer principalement son activité par ses fonds propres. Sa situation financière apparaît compatible avec la réalisation des investissements ambitieux programmés dans sa stratégie patrimoniale.

La société doit remédier rapidement aux manquements et irrégularités constatés, notamment dans la situation juridique de son directeur général, dans le respect des principes fondamentaux de la commande publique, et dans la comptabilisation de ses coûts internes.

Le Directeur général,



Pascal Martin Gousset

RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-006 SCP DAUPHILOGIS – 38

6. LISTE DES ANNEXES

1. ANNEXES AU RAPPORT

- 1.3 Informations générales

- 1.5 Soldes intermédiaires de gestion
- 1.6 Coûts de fonctionnement
- 1.7 Budgets prévisionnels
- 1.8 Sigles utilisés

RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-006 SCP DAUPHILOGIS – 38

1. ANNEXES AU RAPPORT

INFORMATIONS GENERALES SUR LA SOCIETE

RAISON SOCIALE : SCP HLM DAUPHILOGIS

SIÈGE SOCIAL :	
Adresse du siège : 47, avenue Marie Reynoard	Téléphone : 04.76.20.51.10
Code postal : 38035	
Ville : Grenoble	Télécopie : 04.76.20.51.27

PRÉSIDENTE : Isabelle RUEFF

DIRECTEUR GÉNÉRAL : Bernard ROMAND

ACTIONNAIRE DE RÉFÉRENCE : OPH de l'Isère (Opac 38)

CONSEIL D'ADMINISTRATION au : 31/12/2013			
	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'actionnaire d'appartenance
Président :	Isabelle Rueff		Collège B
	Caisse d'Epargne RA	Laurent Pascal Loire	Collège C
	Opac 38	Dominique Gaillard	Collège C
	Pierre Mendousse		Collège B
	Daniel Girard		Collège B
	Arielle Raynaud		Collège B
	Gérard Orsini		Collège B
	Guy Granier		Collège B
	Dominique Gaillard		Collège B
	Arielle Poncin		Collège B
	Patrick Di Gennaro		Collège B
	Pascale Clerc		Collège B

ACTIONNARIAT			Actionnaires les plus importants (% des actions)
	Capital social :	900 172,21	OPH 38 (77,7 %)
	Nombre d'actions :	59 066	Caisse d'Epargne des Alpes (22,2%)
	Nombre d'actionnaires :	21	

:

EFFECTIF au : 31/12/2013			Total administratif et technique : 3
	Cadres :	2	
	Maîtrise :	1	
	Employés :	0	
	Gardiens :	0	
	Employés d'immeuble :	0	
Ouvriers régie :	0	Effectif total : 3	

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION DETAILLES					
SCP Dauphilogis	2009	2010	2011	2012	2013
Ventes de terrains lotis (SA)	76 600	53 594	0	0	0
Ventes d'immeubles bâtis (SA)	4 023 064	4 466 953	5 054 292	3 081 930	5 611 744
Logements en location-accession et livrés	0	0	0	0	69 996
Total ventes et activité de promoteur	4 098 564	4 520 547	5 054 292	3 081 930	6 681 740
Terrains	5 66 934	394 391	4 720 40	1 693 078	333 777
Frais liés à la production de stocks immobiliers (SA)	2 896 946	2 442 532	2 384 337	3 680 813	7 436 694
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication	0	0	0	6 875	45 222
Variations des stocks:					
Variation des stocks - Travaux en cours (SA)	1 619 348	-195 274	497 211	-2 321 020	-731 216
Variation des stocks - Immeubles achevés (SA)	-1 808 125	1 100 183	594 096	-527 944	-1 560 472
Total coût des ventes	3 185 102	3 741 833	3 946 044	2 201 832	5 523 805
MAR GEBR U T E S URACCESS ION	933 461	793 714	1 108 248	880 098	1 157 835
Autres (SA)	0	9 707	2 389	3 442	11 089
PRO D UCTIONS DIVERSES	0	9 707	1 233 69	3 442	11 089
M ARGEBR UT ET O TALE	933 461	793 421	1 120 617	883 540	1 168 924
Total subventions pour travaux	0	0	0	0	0
Consommations de l'exercice en provenance de tiers					
Achats non stockés de matières et fournitures	6 619	5 657	4 156	5 626	6 529
Autres travaux d'entretien et réparations (SA)	6 929	2 410	1 667	2 160	13 863
Primes d'assurances	6 714	5 389	13 485	11 810	42 324
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	35 141	36 768	40 673	47 204	109 968
Redevances (SA)	7 493	6 183	6 211	7 179	6 929
Publicité, publications, relations publiques	4 428	4 716	3 940	10 768	71 333
Déplacements missions et réceptions	3 032	2 436	4 233	3 990	4 893
Autres	17 072	15 437	19 076	21 375	28 626
Autres	1 490	1 044	670	702	1 076
Total consommations de l'exercice	87 918	80 039	94 008	110 613	284 634
CONSO MMATIONS DE L'EXERCICE	-87 918	-80 039	-94 008	-110 513	-284 534
VALEUR AJOUT EE	845 544	713 382	1 026 609	773 027	884 390
Charges de personnel:					
Sur rémunérations	2 226	1 787	3 010	3 149	3 863
Rémunérations	136 913	146 309	166 064	147 940	197 399
Charges sociales	69 912	63 619	72 142	64 321	84 636
Total charges de personnel	197 061	211 716	241 216	215 410	286 796
EXCEDENT BR UTIOUINS UFFIS ANCED'EXPLOIT AT ION	648 493	501 668	785 393	557 617	598 604
Reprises:					
Autres r eprises (SA) (1)	0	0	0	0	11 852
Autres	2 747	2 304	2 304	3 045	3 894
Total reprises et transferts	2 747	2 304	2 304	3 045	15 666
Dotations:					
Amortissements Autres Immobilisations (SA)	1 013	2 409	2 409	1 854	2 206
Pour dépréciation des Stocks et en-cours (SA)	0	0	0	28 720	60 418
Total dotations et irrécouvrables	1 013	2 409	2 409	30 574	62 624
S OLD R EPRIS ES O TATIONS	1 734	-105	-105	-27 529	-36 968
RES ULTAT D' EXPLOIT ION	650 227	501 563	785 288	530 088	561 636
quota-part de resultat sur oper. faites en commun	0	1 309	1 429	0	0
Total	0	1 309	1 429	0	0
quota part de result. sur oper. faites en commun	9 780	9 675	3 114	0	0
Total	9 780	9 675	3 114	0	0
R ES ULT A NET S UOPERAT IONSAITES EN COMM UN	-9 780	-8 366	-1 685	0	0
Revenus sur autres titres, autres formes de particip. et créances rattachées (SA)	3 301	0	0	0	0
D'autres créances et valeurs mobilières de placement	17 587	11 510	12 792	25 320	13 101
Total	20 888	11 510	12 792	25 320	13 101
Intérêts sur autres opérations	22	39	0	26	0
Total	22	39	0	26	0
R ES ULT A FINANCIER	20 866	11 471	12 792	25 294	13 101
R ES ULT A COURANT	661 313	504 668	796 395	555 382	574 737
Sur opérations de gestion (2)	579	322	2	0	5 222
Produits des cessions d'éléments d'actifs	0	0	0	126	0
Autres	1 808	2	0	2	203
Total	2 387	324	2	127	5 425
Sur opérations de gestion	18 461	1 800	0	0	38 441
Autres	1	15 283	4 776	4	1
Total	18 462	17 083	4 776	4	38 442
RES ULT A EXCEPT IONNEL	-16 075	-16 709	-4 773	123	-33 017
Impôts sur les bénéfices et assimilés	-4 734	0	0	-81 677	0
R ES ULT A DE L'EXERCICE	649 972	487 959	791 622	637 082	541 721

COUT DE FONCTIONNEMENT DE 2009 à 2013						
SCP Dauphilogis						
COMPTES	POSTES DE CHARGES NON RECUPERABLES	2009	2010	2011	2012	2013
	FRAIS GENERAUX					
606	Achats non stockés de matières et fournitures	6 619	5 657	4 155	5 525	6 529
6185/66158	Autres travaux d'entretien (biens mobiliers, informatiques)	5 929	2 410	1 567	2 160	13 863
616	Primes d'assurances	6 714	5 389	13 485	11 610	42 324
622	Rémunération d'intermédiaires et honoraires	35 141	36 768	40 673	47 204	109 958
623	Publicité, publications, relations publiques	4 428	4 715	3 940	10 768	71 333
626	Déplacements missions et réceptions	3 032	2 436	4 233	3 990	4 893
6285	Redevances (SA)	7 493	6 483	6 211	7 179	5 929
Autres 61-62	Autres services extérieurs	17 072	15 437	19 075	21 375	28 629
	TOTAL FRAIS GENERAUX	86 428	78 995	93 338	109 811	283 458
	IMPOTS ET TAXES					
Autres 626/638	Impôts (hors TFPB et hors taxes sur salaires)	1 490	1 044	670	702	1 076
	TOTAL IMPOTS TAXES (Hors TFPB et Taxes sur salaires)	1 490	1 044	670	702	1 076
	CHARGES DE PERSONNEL					
641-648-6481	Rémunérations	135 913	146 309	166 064	147 940	197 398
646-647-6486	Charges sociales	58 912	63 619	72 142	64 321	84 535
631-633	Sur rémunérations	2 225	1 787	3 010	3 149	3 853
	TOTAL DES CHARGES DE PERSONNEL	197 051	211 715	241 216	215 410	285 786
	COUT DE FONCTIONNEMENT TOTAL	284 969	291 754	335 224	325 923	570 320

DAUPHILOGIS
 Société d'habitation :
 26, rue 14
 Prévisionnel : 2014-2015, 2016

TABIEAUN°7

**RESULTATS : 2006 - 2007 - 2008 - 2009 - 2010 - 2011 - 2012 - 2013
 PREVISIONNEL DE RESULTATS : 2014 - 2015 - 2016
 (KE)**

LIBELLE DES POSTES	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
	(RAPPEL)										
CHARGES de Fonctionnement	219	230	281	296	303	341	356	668	700	736	727
CHARGES exceptionnelles					17	4	6	38	6	15	15
PRODUITS de fonctionnement			42	31	32	43	36	124	23	25	25
PRODUITS des opérations : Marges et Frais de gestion	302	449	1 468	926	772	1 093	983	1 123	834	950	1 000
RESULTAT :	83	219	1 229	661	488	791	637	541	151	224	283
IMPÔTS	0	0	224	11	0	0	0	0	0	0	0
RESULTAT après Impôt société	83	219	1 005	650	488	791	637	541	151	224	283
RESERVES : (Avant affectation du résultat)	-93	-10	209	1 214	1 864	2 352	3 143	3 780	4 321	4 472	4 696
RESERVES : (Après affectation du résultat)	-10	209	1 214	1 864	2 352	3 143	3 780	4 321	4 472	4 696	4 979

INDICATEURS SIGLES UTILISES**REFERENCES DES INDICATEURS DE LA FICHE DE PRESENTATION**

Indicateurs	Organisme
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	7,4
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	8,7

SIGLES UTILISES

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

**REPONSES DE LA SOCIETE COOPERATIVE
DE PRODUCTION D'HLM DAUPHILOGIS (38)**



ANCOLS
Agence Nationale de contrôle
du Logement Social
Délégation territoriale de LYON
Cité Administrative
165 Rue Garibaldi
69 401 LYON CEDEX 03

Lettre recommandée avec A.R.

OBJET : Rapport définitif de contrôle n° 2014-006 Octobre 2015
Réponse de l'organisme sur le rapport définitif de contrôle

Nous accusons réception de votre rapport définitif de contrôle de l'organisme et nous vous en remercions.

Cependant, nous portons à votre connaissance les réponses argumentées de l'organisme sur divers points ; les remarques réglées en cours de contrôle n'étant pas toutes mentionnées dans la version définitive.

- 1) Nous avons bien noté les points positifs du rapport définitif :
 - Une intervention sur des marchés immobiliers tendus
 - Un processus complet et bien maîtrisé d'études préalables, de prospection foncière, de production et de commercialisation
 - Une importance et une forte progression du volume d'activité
 - Une rôle social avéré conforme à l'objet social de l'organisme
 - Une rentabilité satisfaisante
 - Une situation financière saine.
- 2) Sur les points faibles notés, certains d'entre eux ont été régularisés (cf. 3.1) ; pour les autres points, la société a mis en œuvre des réflexions afin de mener les actions en 2016.
- 3) Depuis la date du contrôle, nous avons procédé à la régularisation d'un certains nombres de points notés dans le rapport et nous avons planifié la mise en conformité des points restants à lever lors des prochains conseils d'administration.

3.1 - Les points régularisés depuis la date du contrôle sont :

- **Les statuts de la société** ont été mis à jour sur l'ensemble des points relevés lors du contrôle au cours de l'Assemblée générale du 21 Mai 2015.
- **Le fonctionnement des conseils :**
 - . La tenue des registres : Les procès-verbaux des délibérations des Conseil d'Administration et des Assemblées Générales sont consignés, depuis le démarrage de la société dans les registres qui sont conservés dans les locaux de l'office notarial :
GRENOBLE.
 - . Depuis vos remarques émises lors de votre venue, nous nous conformons à la réglementation avec la mise en place d'une petite procédure pour faire le point sur les pouvoirs.
- **Téléphonie, messagerie, site internet** : La société s'est équipée d'une messagerie et d'une téléphonie indépendante de celle de l'OPAC 38 en octobre 2015. Le site internet est hébergé chez le prestataire externe qui a créé le site internet ; ceci depuis la mise en place du site internet.
- **Politique d'achat - traçabilité des procédures d'appels d'offres** :
Pour chaque opération, il existe un dossier spécifique « appel d'offres » qui comprend : l'avis d'appel public à la concurrence, le PV d'ouverture des plis, le PV de vérification des offres et le PV de négociation et d'attribution des marchés de travaux. Pour l'opération de SAINT EGREVE, nous avons procédé à sa régularisation sur le formalisme et le classement.

- **La convention réglementée** entre l'OPAC 38 et DAUPHILOGIS a été signée en juillet 2014 ; elle mentionne que 75 % des opérations sont mixtes avec l'OPAC 38.
- **Les commissions bancaires** : la société ne perçoit plus les commissions bancaires depuis la date du contrôle.

3.2 - Les points en cours de régularisation sont :

- **Les comités d'engagement**

Nous avons inscrit à l'ordre du jour du Conseil d'Administration du 19/11/2015 :

- o la prise d'une délibération sur une lettre de mission stratégique du Conseil d'Administration adressée au Comité d'engagement pour fixer les grandes lignes des orientations 2016 en terme de nature des opérations, zones géographiques de marché, gamme de prix de vente.

Nous nous engageons à délibérer sur ce point à chaque conseil d'administration de fin d'année pour l'année suivante.

- o Le bilan des comités d'engagement tenus depuis le début de l'année

Nous nous engageons pour l'avenir à présenter un rapport des comités d'engagement écoulés à chaque Conseil d'Administration.

- **Les locaux** : Nous sommes actuellement en pourparlers pour déménager dans de nouveaux locaux voisins. Cela permettra de positionner le logo sur la façade du bâtiment et de bien identifier la société.

- **La politique d'achat**

La société proposera au premier Conseil d'Administration de l'année 2016 la procédure écrite relative aux marchés dont les niveaux sont inférieurs aux seuils réglementaires.

Concernant les missions « expertise comptable » et « commissariat aux comptes », nous nous conformerons à la réglementation et nous lancerons une consultation lors de la fin de leurs contrats.

- **La gouvernance et management :**

DAUPHILOGIS étudie actuellement la révision de la gouvernance de son Conseil d'Administration afin de l'élargir à des administrateurs extérieurs provenant de la société civile, de collectivités locales, d'acquéreurs.

L'OPAC 38 prévoit de désigner son représentant qui sera une personne physique salariée de l'OPAC 38 et non administrateur lors d'un prochain Conseil d'Administration en 2016.

Ainsi, Mme RUEFF, Présidente de la société et administratrice en son nom propre ne sera plus la représentante permanente de l'OPAC 38.

- **La direction générale** : Cumul du contrat de travail et mandat social de Bernard ROMAND en droit du travail le cumul d'un contrat de travail et d'un mandat social n'est admis que sous réserve de respecter les 4 conditions suivantes, lesquelles ont été élaborées par la jurisprudence de la Cour de Cassation.

- 1) dissociation des fonctions

L'emploi doit correspondre à l'exercice de fonctions techniques différentes des fonctions du mandat social. Ces fonctions techniques sont bien effectuées au quotidien par Bernard Romand, En parallèle, Bernard Romand exerce bien les fonctions liées à son mandat : représentation de la société vis-à-vis des tiers, développement de liens avec l'ensemble des entreprises de l'économie sociale ainsi qu'avec les collectivités territoriales.

- 1) Antériorité du contrat de salarié

Pour les sociétés anonymes avec conseil d'administration, l'article L 225-22 du Code du Commerce précise que le cumul entre le mandat social et le contrat de travail n'est possible que si le contrat de travail est antérieur à la nomination du mandat social.

Le contrat de travail de M. ROMAND a été contracté en 2005 ; sa nomination au poste de Directeur général a été prise en 2012.

- 2) La rémunération

La rémunération de M. ROMAND est liée à l'exercice de ses fonctions techniques selon son contrat de travail. Le mandat social est exercé à titre gratuit selon la délibération prise le 20 Mars 2012.

- 3) Le lien de subordination :

Dans l'exercice de ses fonctions techniques, Monsieur ROMAND se trouve dans un état de subordination juridique à l'égard de la société : Il est sous l'autorité et le contrôle du conseil d'administration et du comité d'engagement ; il doit également se conformer aux règles fixées par la convention réglementée.

Nous pensons que compte-tenu du respect de ces conditions, le poste de Bernard ROMAND est juridiquement correct.

Cependant pour les années à venir, le Conseil d'Administration réfléchira sur un nouveau statut de Directeur Général.

4) Concernant le mode de comptabilisation des coûts internes.

Les frais de gestion :

Ils sont toujours analysés et pris en compte sur la base du montant global des coûts de fonctionnement annuels pour pouvoir les imputer individuellement à chaque opération.

La comptabilisation des frais de gestion au réel nécessiterait la mise en place d'une analytique de coûts : Dauphilogis n'en a ni les moyens humains ni les moyens informatiques.

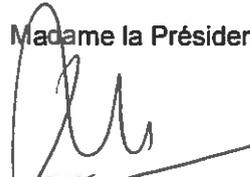
Nous vous remercions par avance de l'attention que vous voudrez bien porter à nos arguments de réponse au rapport définitif de contrôle,

Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire,

Nous vous prions de croire, à l'assurance de notre considération distinguée.

Fait à GRENOBLE le, 29/12/2015

Madame la Présidente de DAUPHILOGIS



Isabelle RUEFF.

DAUPHILOGIS
Société Anonyme Coopérative de Production d'HLM à capital variable
Siège social : GRENOBLE (38035)
47 avenue Marie Reynoard
998 437 602 RCS GRENOBLE

PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SEANCE DU 19 NOVEMBRE 2015
N°2015-03

L'AN DEUX MILLE QUINZE,
Le DIX NEUF NOVEMBRE,
A quatorze heures,

Les membres du conseil d'administration se sont réunis au siège social sur convocation de Madame la Présidente.

Il résulte du registre de présence signé par les administrateurs à leur entrée en séance que sont présents :

- L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT OPAC 38, Etablissement public Industriel et Commercial a compétence régionale, dont le siège est à GRENOBLE (38100), 47, avenue Marie Reynoard, identifiée au SIREN sous le numéro 779 537 125 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GRENOBLE.

Représenté par Madame Isabelle RUEFF,

- la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE RHONE ALPES, Société Anonyme Coopérative à Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance au capital de 402 356 720 Euros et dont le siège social est à LYON (69000) 42, Boulevard Eugène Deruelle, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés et identifiée sous le numéro 384 006 029 RCS LYON.

Représentée par Monsieur Laurent LOIRE,

- Madame Isabelle RUEFF,
- Madame Pascale CLERC,
- Monsieur Christophe DELMASTRO,
- Monsieur Patrick DI GENNARO,
- Monsieur Dominique GAILLARD,
- Monsieur Guy GRANIER.

Monsieur Laurent LOIRE, est ici représenté par Madame Isabelle RUEFF aux termes d'un pouvoir en date du 18 Novembre 2015.

Monsieur Pierre MENDOUSSE, est ici représenté par Monsieur Patrick DI GENNARO aux termes d'un pouvoir en date du 12 Novembre 2015

Monsieur Gérard ORSINI, est ici représenté par Madame Pascale CLERC aux termes d'un pouvoir en date du 10 Novembre 2015

Les administrateurs présents ou représentés réunissant plus de la moitié des membres en fonction, le conseil peut valablement délibérer et prendre toutes décisions figurant à l'ordre du jour.

1
BR IR

La séance est ouverte sous la présidence de Madame Isabelle RUEFF.

Madame Isabelle RUEFF constate la présence de Monsieur Bernard ROMAND, Directeur Général.

M. Bernard ROMAND, remplit les fonctions de secrétaire.

La Présidente rappelle que l'ordre du jour est le suivant :

- 1 – Rapport définitif de contrôle de l'ANCOLS,
- 2 - Comités d'engagement du 1/01 au 3/11/2015 – Bilan des opérations présentées et quitus,
- 3 - Lettre de mission sur les orientations du Conseil d'Administration au Comité d'Engagement pour l'année 2016,
- 4 - Avenant à la convention réglementée :
 - * Intégration des missions : appuis en matière de commercialisation par prospection active et suivi des chantiers dans le nord-Isère,
- 5 - Budget de fonctionnement pour l'année 2016

La Présidente ouvre la séance et aborde l'ordre du jour.

1 – Rapport définitif de contrôle de l'ANCOLS,

En application des articles L 342-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), Madame la Présidente communique au Conseil d'Administration le rapport définitif de contrôle de l'organisme effectué par l'ANCOLS.

Il s'agit du deuxième contrôle de la société par l'ANCOLS. Le premier a été effectué en 2008

Le dit contrôle a été effectué du 24 janvier 2014 au 24 Novembre 2014. Il a été ouvert en présence de Madame la Présidente, du Chargé de Mission d'Inspection et des vérificateurs. Il a donné lieu à compte-rendu oral des principales remarques de la Mission et discussion avec les dirigeants de l'organisme.

Un rapport provisoire d'inspection de la société a été communiqué en Mai 2015. Il a fait l'objet de réponses apportées par la société sur les points faisant l'objet de remarques, le 5/06/2015.

Madame la Présidente informe le Conseil d'Administration que le rapport définitif ne mentionne pas toutes les remarques réglées en cours de contrôle et propose au Conseil d'Administration d'exercer un droit de réponse.

Après cet exposé, Madame la Présidente rend lecture au Conseil d'Administration des arguments de réponses en précisant les points forts notés dans le rapport, les points régularisés depuis la date du contrôle et les points en cours de régularisation.

Madame la Présidente précise que le rapport définitif sera rendu public par l'ANCOLS ainsi que la lettre de réponse de l'organisme.

IR

IR

Le Conseil d'Administration, sous la présidence de Mme Isabelle RUEFF, après avoir entendu cet exposé délibère sur :

- La lettre de réponse faite à l'ANCOLS suite au rapport définitif et ses arguments.

Commentaires et divers :

Il a bien noté, après lecture du rapport que la société était saine financièrement mais il s'interrogeait sur la remarque faite par l'ANCOLS quant au poste de Directeur Général.

Madame Isabelle RUEFF précise que DAUPHILOGIS a atteint un niveau de développement qui nécessite que la structure s'étoffe et recrute.

La coopérative est dans un développement conjoint avec l'OPAC 38 ; la couverture géographique est plus étendue avec un potentiel de développement aussi important dans le Nord Isère qu'au Sud Isère. A ce jour, DAUPHILOGIS n'est pas « outillé » pour intervenir au Nord et au Sud. De ce fait, un besoin de recruter répond à cette croissance continue avec le choix stratégique plutôt que juridique d'avoir au sein de la société un Directeur Général de plein exercice, avec à ses côtés des personnes techniques pour couvrir le territoire.

Après en avoir ainsi délibéré, le Conseil d'Administration se déclare à l'unanimité en accord avec Madame la Présidente sur la lettre de réponse faite à l'ANCOLS suite au rapport définitif et ses arguments.

2 - 0

1

BR

IR³

100

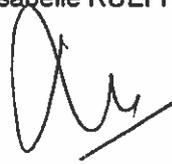
~~IR~~

IR

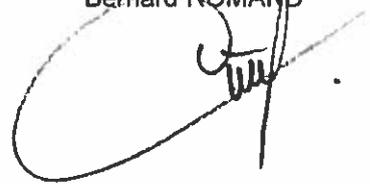
Madame La Présidente,
Isabelle RUEFF

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'I' followed by 'RUEFF' in a cursive script, with a horizontal line underneath.

Une Administratrice,
Isabelle RUEFF

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'I' followed by 'RUEFF' in a cursive script, with a horizontal line underneath.

Le Secrétaire de Séance
Bernard ROMAND

A handwritten signature in black ink, featuring a large, sweeping initial 'B' followed by 'ROMAND' in a cursive script, with a horizontal line underneath.