

SOCIETE COOPERATIVE DE PRODUCTION D'HLM DE LA HAUTE-GARONNE

Toulouse (31)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2017

N° 2017-027

RAPPORT DE CONTRÔLE 2017

N° 2017-027

**SOCIETE COOPERATIVE DE PRODUCTION D'HLM DE LA
HAUTE-GARONNE**

Toulouse (31)

Document confidentiel

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2017-027 SOCIETE COOPERATIVE DE PRODUCTION D'HLM DE LA HAUTE-GARONNE – (31)

N° SIREN : 550800502

Raison sociale Société Coopérative de production d'HLM de la Haute-Garonne

Président : M. Louis Palosse

Directeur général : M. Jean-Paul Coltat jusqu'au 31/12/2016

M. Pierre Marchal à compter du 1/01/2017

Adresse : 29 bd Gabriel Koenigs - CS 23148 – 31027 TOULOUSE CEDEX 3

Actionnaire principal : SA d'HLM des Chalets

Nombre de logements en propriété : 0

Chiffre d'affaires 2016 : 1,9M€

POINTS FORTS :

- ▶ Une activité accession sociale importante dans le cadre de la participation aux sociétés civiles de construction vente (SSCV)
- ▶ Activité de syndic solidaire permettant une bonne gestion des copropriétés issues des activités du groupe

POINTS FAIBLES :

- ▶ Coopérateurs absents des instances décisionnaires
- ▶ Dépendance à la SA d'HLM des Chalets
- ▶ Activité de syndic déficitaire de manière chronique et autofinancement dégradé
- ▶ Absence d'analyse financière pour le futur.

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Prestations de commercialisation confiées sans mise en concurrence

Précédent rapport de contrôle : n° 2012-024 Mars 2013

Contrôle effectué du 30 mars 2017 au 19 septembre 2017

RAPPORT DE CONTRÔLE: août 2018

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2017-027

SOCIETE COOPERATIVE DE PRODUCTION D’HLM DE LA HAUTE-GARONNE – 31

Synthèse	5
1. Préambule	6
2. Présentation générale de l’organisme	6
2.1 Contexte socio-économique	6
2.2 Gouvernance et management	7
2.2.1 Évaluation de la gouvernance	7
2.2.2 Relations intra-groupes	8
2.2.3 Évaluation de l’organisation et du management	9
3. Activité	11
3.1 Accession sociale	11
3.2 Syndic de copropriété	13
3.3 Autres activités	14
4. Tenue de la comptabilité et analyse financière	15
5. Annexes	18
5.1 Informations générales, capital et répartition de l’actionnariat de l’organisme	18
5.2 Organigramme du groupe	19
5.3 Organigramme général de la société au 1 ^{er} janvier 2017	20
5.4 Visualisation des transactions du groupe des chalets en 2016	21
5.5 Sigles utilisés	22

SYNTHESE

La SCP d'HLM de Haute-Garonne fait partie du groupe des Chalets constitué également de la SA d'HLM des Chalets et du GIE « Garonne développement ». Son capital est détenu à 95,3 % par la SA d'HLM des Chalets, dont l'actionnaire majoritaire est le conseil général de Haute-Garonne.

Elle a pour mission principale la production d'opérations d'accession à la propriété, en partenariat avec la SA d'HLM des Chalets et la SCP Notre maison (groupe Valophis), dans le cadre de sociétés civiles de construction vente (SCCV) au sein desquelles la société détient des participations variables selon les périodes (10 % depuis 2013). La majorité des programmes est située en zone tendue de l'agglomération toulousaine dont le coût du foncier élevé rend difficile l'accession à la propriété des ménages les plus modestes. Elle assure également une fonction de syndic des copropriétés issues des différentes activités du groupe.

Jusqu'en 2010, la SCP de Haute-Garonne assurait la relation avec les acquéreurs (signature des contrats de réservation et des actes, gestion administrative et l'information) et la SCP Notre maison gérât les études de marchés préliminaires, la publicité, l'organisation et le suivi de la commercialisation. Suite à un transfert de l'activité de commercialisation des logements en accession sociale à la SCP Notre maison à compter du 1^{er} janvier 2011, l'activité de la SCP s'est réduite sur la période contrôlée à la fonction de syndic et à la gestion administrative et financière des SCCV. Un nouveau développement est engagé avec la reprise de la commercialisation du PSLA, la mise en œuvre de la politique de vente de la SA des Chalets et la recherche d'un élargissement de son activité à la gestion locative pour compte de tiers et à la transaction immobilière.

Sa situation financière est confortable. L'activité accession sociale est bénéficiaire tant que les participations de la SCP dans cette activité sont encore conséquentes. Toutefois la chute de l'autofinancement, liée en particulier à l'activité de syndic déficitaire, nécessite la prise de décision en matière de gestion et l'élaboration d'un plan prévisionnel sur le court et moyen terme.

Les interactions entre ces deux structures juridiques distinctes au sein d'un même groupe sont sources de complexité et d'insécurité juridique, qui préjudicient à l'efficacité organisationnelle et de gestion sans que la plus-value de cette organisation ait été démontrée. Et ce d'autant que la SCP est totalement dépendante de sa maison mère.

Le Directeur général


Pascal MARTIN-GOUSSET

1. PREAMBULE

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

L'Agence rappelle par ailleurs qu'en application des dispositions des articles L. 342-12 et L. 342-14 du CCH, l'ensemble des faits qui constituent :

- des manquements aux dispositions législatives et réglementaires qui sont applicables à l'organisme,
- des irrégularités dans l'emploi des fonds de la participation à l'effort de construction ou des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics,
- une faute grave de gestion,
- une carence dans la réalisation de l'objet social ou un non-respect des conditions d'agrément

et qui sont éventuellement relevés dans le présent rapport de contrôle sont passibles de sanctions. Le cas échéant, les sanctions sont prises par le Ministre chargé du logement, sur proposition du Conseil d'administration de l'Agence, après examen du rapport par son Comité du contrôle et des suites et après que l'organisme a été mis en demeure de procéder à la rectification des irrégularités relevées ou mis en mesure de présenter ses observations sur les irrégularités identifiées et les propositions de sanctions envisagées.

Le précédent rapport de la Miilos diffusé en juin 2010 soulignait un parc bien entretenu et une approche sociale de la gestion locative. Il relevait toutefois une organisation inadaptée à l'évolution du patrimoine entraînant de nombreuses irrégularités et un déficit d'outils de gestion et d'analyses. Enfin il interpelait le CA sur l'opportunité d'un rapprochement avec une structure en mesure de pallier ces difficultés, en partie liées à la petite taille de la société.

Le précédent rapport de la Miilos diffusé en mars 2013 soulignait un objet social globalement rempli avec une production importante en accession sociale. Il relevait toutefois la complexité des modes de fonctionnement au sein du groupe et une activité de syndic déficitaire.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

La SCP d'HLM de Haute-Garonne, créée en 1949, est une filiale de la SA d'HLM des Chalets, dont l'actionnaire majoritaire est le conseil général de la Haute-Garonne. La SA d'HLM des Chalets fait l'objet d'un contrôle concomitant¹.

¹ Cf. rapport n° 2017-005

La SCP a pour activité principale la production d'opérations d'accession à la propriété, en partenariat avec la SA d'HLM des Chalets, dans le cadre de sociétés civiles de construction vente (25 SCCV simples et 5 SCCV multiprogrammes au 31 décembre 2016). La majorité des programmes est située en zone tendue de l'agglomération toulousaine (96 % de la production en zone B1).

Le dynamisme démographique du département de Haute-Garonne (1 317 668 habitants au 1^{er} janvier 2014) est entraîné par la forte attractivité de la métropole toulousaine. Avec 1 312 300 habitants et une augmentation de 1,5 % par an depuis 1999, l'aire urbaine de Toulouse a connu la plus forte croissance parmi les aires urbaines de plus de 500 000 habitants. Ce dynamisme économique et démographique se traduit par une tension certaine du marché du logement, avec un déficit de logements sociaux en dépit d'un récent développement important qui a permis une amélioration de la situation par rapport au précédent contrôle.

Les zones les plus tendues se sont développées sur la métropole de Toulouse, où le coût du foncier élevé rend difficile l'accession à la propriété des ménages les plus modestes qui repoussent leur projet hors des territoires de l'agglomération, contribuant à l'étalement urbain.

Pionnier en matière d'accession sociale, le groupe des Chalets reste un acteur majeur sur l'agglomération toulousaine, mais doit aujourd'hui faire face à la présence de nombreux bailleurs sociaux sur ce marché et à la forte production du secteur privé.

En complément, la SCP de Haute-Garonne gère l'activité de syndic des sociétés du groupe depuis 2002, activité en croissance en lien avec le développement de l'accession (2 658 lots fin 2011, 3 372 lots fin 2016). Enfin elle fournit diverses prestations de services de gestion locative, administrative, financière et comptable dans le cadre des activités du groupe.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

La SCP d'HLM de Haute-Garonne fait partie du groupe des Chalets constituée également de la SA d'HLM des Chalets et du GIE « Garonne développement » (cf. annexe 5.2). Depuis le dernier contrôle, deux autres SCP inactives ont été cédées.

Le capital statuaire de la SCP est fixé à 1 524 490 € et son capital social variable s'élève fin 2016 à 800 692,63 €. Il est composé de 52 522 actions à 15,24 € détenues par 51 actionnaires répartis en 3 collèges.

Les principaux actionnaires sont la SA d'HLM des Chalets (50 048 parts soit 95,3 % du capital), le conseil départemental de Haute-Garonne (1 500 parts, soit 2,9 % du capital) et la société de développement de l'habitat coopératif, SDHC, société créée en 1981 par la Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM (910 actions représentant 1,7 % du capital). Aucun employé de la société n'est présent au capital.

L'actionariat et les droits de vote se répartissent comme suit pour les trois collèges :

Répartition du capital et des droits de vote au 31 décembre 2016	Nombre de parts sociales	Montant du capital en €	% du capital	% des droits de vote
Collège A (associés coopérateurs)	20	304,90	0,04 %	51,01 %
Collège B (associés non utilisateurs)	1 544	23 538,12	2,94 %	1,44 %
Collège C (organismes HLM ou à statut coopératif)	50 958	776 849,61	97,02 %	47,55 %
Total	52 523	800 692,63	100 %	100 %

Le CA est présidé depuis le 27 juin 2000 par M. Louis Palosse, maire de Mauremont. Il est constitué de 6 membres, dont le DG de la SA des Chalets et 5 membres du CA de la SA d'HLM des Chalets (cf. annexe 5.1). Il s'est réuni cinq fois par an en moyenne au cours des quatre dernières années avec une bonne assiduité des membres (68 % de présents et 23 % de représentés). Il fonctionne dans de bonnes conditions.

Bien que les associés coopérateurs disposent statutairement de la majorité des droits de vote, leur absence totale relevée lors des trois dernières assemblées générales laisse toute latitude à la SA des Chalets dans le processus de décision et remet en question le caractère coopératif de la société. De plus aucun coopérateur n'est présent au CA.

Afin de remédier à cette situation, la société a décidé de renforcer la proposition de souscription d'une part sociale à chaque accédant lors de sa réservation d'un logement, pour tout nouveau programme engagé à partir de 2017. Par ailleurs, l'AG du 30 juin 2017 a décidé de transformer la SCP en société civile d'intérêt collectif (SCIC)² et d'ouvrir le capital et le CA aux salariés. Suite à ces évolutions, la société nous annonce avoir accueilli de nouveaux coopérateurs et désigné, lors du CA du 30 mars 2018, une administratrice représentant le collègue des utilisateurs et une autre représentant le collègue des salariés.

2.2.2 Relations intra-groupes

La SCP de Haute-Garonne est totalement dépendante de la SA des Chalets et le maintien des deux structures au sein du groupe génère des lourdeurs de fonctionnement et des dépenses injustifiées ainsi qu'une insécurité juridique.

La SA des Chalets détient 95,3 % du capital et les deux sociétés avaient le même directeur général jusqu'à fin 2016. Le nouveau directeur général ainsi que les autres directeurs de la SCP sont également salariés de la SA.

Le siège social des deux sociétés est à la même adresse et une partie des locaux de la SCP, sont mis à disposition par la SA (coût annuel 3 863,89 € depuis 2013).

Les activités des deux sociétés sont fortement imbriquées et les difficultés pour obtenir des données fiables et des documents de synthèse sur l'activité d'accession témoignent de la lourdeur de cette organisation avec l'éclatement en quatre structures distinctes : SCP d'HLM 31 (gestion des SCI et reprise de la commercialisation depuis 2016), SA des Chalets (stratégie du groupe), GIE (conduite d'opération), SCP Notre Maison (commercialisation des logements).

La SA des Chalets assure des prestations pour le compte de la SCP de Haute-Garonne dans de multiples domaines : informatique, communication externe, contrôle de gestion, ressources humaines, juridique et secrétariat légal, accueil - courrier et logistique, comptabilité. Chaque année, un avenant aux conventions initiales est établi afin de réactualiser le prix des prestations. Pour l'année 2016 l'ensemble de ces prestations ont représenté un montant total de 259 k€.

Ces prestations ont le caractère de marchés de services au sens de l'article 1^{er} de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005, puis de l'article 5 de l'ordonnance du 24 juillet 2015. Ces relations conventionnelles ne bénéficient pas de l'exception « in house » : le critère de l'exercice d'un contrôle comparable à celui que l'organisme exerce sur ses propres services ne peut être rempli par une filiale et la présence de capitaux privés dans le capital de la SCP est incompatible avec l'établissement d'une relation de quasi-régie. En conséquence, la passation de ces marchés de services par la SCP aurait dû faire l'objet de mesures de publicité et de mise en concurrence préalables. Cette observation, qui figurait déjà dans le précédent rapport de la Miilos, est également formulée

² Arrêté ministériel en cours d'instruction lors du contrôle.

à l'encontre de la société-mère « SA d'HLM de la Haute-Garonne », objet d'un rapport de contrôle réalisé concomitamment.

Ayant pris en compte tardivement cette situation, le CA du 9 décembre 2016 a décidé d'engager la transformation de la SCP en SCIC, position validée par l'AG du 30 juin 2017.

Par ailleurs, lors du contrôle, la SCP de Haute-Garonne n'avait pas de règlement de la commande publique validé par son CA et la composition de sa CAO arrêtée par le CA du 3 juin 2010 n'avait pas été mise à jour depuis, malgré le départ d'un des membres (salarié ayant quitté la société). Elle appliquait les règles définies par la SA des Chalets et soumettait les propositions des candidats et les offres à la CAO de la SA, y compris pour les opérations d'accession pour lesquelles la maîtrise d'ouvrage est exercée par la SCP pour le compte des SCI d'accession.

Le CA du 19 mai 2017 a validé la nouvelle composition de la CAO commune avec celle de la SA et le règlement intérieur de la CAO identique à celui de la SA.

Enfin, le maintien de deux structures génère des coûts redondants sans aucune valeur ajoutée : comptabilités séparées, double cotisation aux instances professionnelles (19 k€ en 2016 pour la SCP), double prestation de commissaire aux comptes (12 k€ en 2016), etc...

Dans sa réponse la société justifie cette situation par l'histoire du groupe des Chalets ou par l'opportunité de faire de la SCIC une future société de coordination telle qu'envisagée par la loi ELAN.

2.2.3 Évaluation de l'organisation et du management

Jusqu'à fin 2016, la direction générale a été assurée par M. Jean-Paul Coltat, mandataire social et directeur général depuis le 1^{er} avril 2011. Il était également Directeur général des autres structures du groupe : la SA d'HLM et le GIE « Garonne développement ».

A compter du 1^{er} janvier 2017 il est remplacé par M. Pierre Marchal, ancien directeur général adjoint (DGA). Il est également directement général adjoint du GIE « Garonne développement » et directeur du patrimoine de la SA des Chalets. Le CA du 9 décembre 2016 a validé sa rémunération annuelle. La répartition de son temps de travail est estimé à 30 % pour la SCP, 10 % pour la SA et 60 % pour le GIE.

Depuis le précédent contrôle, l'organisation et les effectifs de la SCP ont été impactés par le regroupement de l'activité de commercialisation des logements en accession au sein de la SCP d'HLM Notre maison intervenu en janvier 2011, puis par la création au 1^{er} janvier 2012 du GIE « Garonne développement » qui a entraîné le transfert de l'activité de maîtrise d'ouvrage (cf. § 3.1). L'activité de la SCP d'HLM de la Haute-Garonne a donc fortement été réduite pour se limiter à partir de 2012 à la gestion de syndic et à la gestion administrative des SCCV.

Depuis avril 2015, la commercialisation est à nouveau ventilée entre les deux SCP sur la base d'une programmation biannuelle avec la volonté affichée de récupérer progressivement la globalité de cette activité au sein du groupe des Chalets.

Par ailleurs, la SA des Chalets a décidé lors de son CA du 1^{er} avril 2016 d'engager une politique de vente et a confié à la SCP de Haute-Garonne une mission de montage des dossiers d'agrément préalables et de commercialisation.

L'activité est organisée autour de deux pôles « syndic de copropriétés » et « commercialisation », pilotés avec l'assistance d'un directeur général adjoint. Les fonctions support sont assurées par une directrice juridique (12 % de son temps de travail), un directeur administratif et financier (10 %) et une responsable des opérations en montage (5 %), tous également salariés de la SA des Chalets.

Fin 2016, la SCP employait 17 salariés (13,57 ETP) dont, 5 agents à la commercialisation et 5 à la gestion de syndic.

Les salariés bénéficient d'une gestion au sein de l'union économique et sociale (UES) constituée entre les membres du groupe, incluant un accord d'intéressement basé sur l'autofinancement et des critères de performance liés aux métiers.

Les dépenses de fonctionnement et de « train de vie » n'appellent pas de remarque.

Le dernier rapport de révision coopérative date de janvier 2011 et s'appuie sur des données 2009 qui n'ont plus aucun rapport avec la situation actuelle. Une nouvelle mission de révision coopérative a été confiée à l'ARECOOP par l'assemblée générale du 30 juin 2017.

3. ACTIVITE

3.1 ACCESSION SOCIALE

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

Cette activité est réalisée soit en maîtrise d'ouvrage directe de la SA (266 logements livrés sur la période 2012-2016), soit par l'intermédiaire de sociétés civiles de construction ventes (SCCV) créées pour chaque programme (480 logements livrés). Jusqu'en 2016, ces SCCV étaient constituées systématiquement par la SA des Chalets, la SCP de Haute-Garonne (membre du groupe des Chalets) et la SCP Notre maison (filiale du groupe Valophis³) avec une participation au capital qui a évolué selon les périodes. Depuis la signature du protocole d'octobre 2013, elle était respectivement de 80 %, 10 % et 10 %. A compter de 2016, des SCCV multiprogrammes ont été créées afin de simplifier la gestion. Leur capital est détenu à 90 % par la SA des Chalets et à 10 % par la SCP de Haute-Garonne.

Le groupement d'intérêt économique « GIE «Garonne développement » a été créé au 1^{er} janvier 2012, regroupant la maîtrise d'ouvrage des deux sociétés du groupe (SA et SCP de Haute-Garonne) ainsi que de l'OPH 31 et, depuis 2014, la SA Gasconne dont le siège est à Auch (32). Il assure une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage qui englobe la prospection foncière, les études d'opportunité et de faisabilité, le montage et le suivi des opérations.

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

- Jusqu'en 2010, la SCP de Haute-Garonne assurait la relation avec les acquéreurs (signature des contrats de réservation et des actes, gestion administrative et l'information) et la SCP Notre maison gérât les études de marchés préliminaires, la publicité, l'organisation et le suivi de la commercialisation.
- A compter du 1^{er} janvier 2011, la SCP notre maison a repris la globalité de l'activité de commercialisation.
- Depuis avril 2015, avec la création d'un service commercial au sein de la SCP de Haute-Garonne, la commercialisation est à nouveau ventilée entre les deux SCP sur la base d'une programmation biannuelle avec la volonté affichée de récupérer progressivement la globalité de cette activité au sein du groupe des Chalets. Un nouveau protocole d'accord a été signé entre la SA des Chalets et les deux SCP pour l'organisation de la commercialisation durant la période 2016-2017.

Sur le plan juridique, les SCCV portent les opérations. La SCP de Haute-Garonne intervient comme représentant de la maîtrise d'ouvrage des SCCV dans toutes les phases de l'opération d'accèsion dont elle assure aussi la gestion administrative, fiscale et financière. Ce montage juridique permet de sécuriser chaque opération en isolant les risques et de partager les remontées de marges entre les partenaires. Bien qu'une certaine simplification soit intervenue depuis le dernier contrôle avec la création de GIE, le recours aux SCCV limité aux opérations de plus de 20 logements et la mise en place de SCCV multiprogrammes, cette organisation reste toutefois source de complexité administrative.

³ La présence du groupe Valophis a pour origine la recapitalisation de la SA des Chalets intervenue en 2005 face aux difficultés financières

Chaque SCCV passe des conventions avec différents prestataires qui sont également ces actionnaires : une convention avec la SCP d'HLM de la Haute-Garonne au titre de la gestion générale, une pour la commercialisation des logements avec la SCP Notre Maison ou avec la SCP Haute-Garonne depuis le nouveau protocole et une avec la SCP de Haute-Garonne pour la gestion du PSLA en phase locative (quittancement et recouvrement). Lors du contrôle, 85 conventions actives ont été recensées.

Elle crée également un comité d'engagement chargé de valider l'opération et de prendre les décisions importantes à chaque phase de réalisation.

De plus, la création et la gouvernance de chaque SCCV obéissent à des règles statutaires avec notamment dépôt de statut, assemblée générale, tenue et vérification des comptes, sources de lourdeur administratives et consommatrice de moyens.

Aujourd'hui avec la disparition de la SCP Notre maison du capital des SCCV et la reprise progressive de la commercialisation par la SCP de Haute-Garonne, cette organisation semble d'autant moins justifiée. Elle génère une complexité sans que la valeur ajoutée ne soit démontrée.

Dans sa réponse la société justifie cette organisation par l'exigence des organismes bancaires qui « *veulent pouvoir contrôler aisément que le montant correspondant au préfinancement prévu est effectivement versé et dédié à l'opération d'accession prévue* ». Toutefois elle reconnaît le besoin de simplification et annonce une réduction à 5 SCCV d'ici 4 à 5 ans.

Les protocoles d'accord et les conventions passées avec la SCP Notre maison pour la commercialisation des logements n'ont pas fait l'objet d'une mise en concurrence préalable.

Les obligations respectives entre la SA des Chalets, la SCP de Haute-Garonne et la SCP Notre maison pour la commercialisation des logements sont définies dans le cadre d'un protocole d'accord tripartite. Trois protocoles successifs ont été établis pour prendre en compte les évolutions évoquées précédemment. Le dernier porte sur la période 2016-2017.

Cette prestation de service de commercialisation relève des services d'agence immobilière et aurait dû faire l'objet d'une mise en concurrence préalable, conformément aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et de son décret d'application qui régissent les règles de la commande publique. À compter du 1^{er} avril 2016, l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 et le décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 viennent confirmer les principes de liberté d'accès à la commande publique, d'égalité de traitement des candidats et de transparence des procédures, ces principes permettant d'assurer l'efficacité de la commande publique et la bonne utilisation des deniers publics.

Or, la SCP n'a pas mis en œuvre la procédure d'appel d'offres, alors que le seuil des procédures formalisées était atteint (220 k€ d'honoraires perçus par la SCP notre maison pour la seule année 2016 au titre des SCCV), et n'a pas fait intervenir la commission d'appel d'offres en contradiction avec l'article R. 433-6 du CCH.

Sur la période 2012-2015, le rôle de la SCP de Haute-Garonne s'est essentiellement concentré sur la gestion administrative et financière des SCCV avec 25 SCCV simples et 5 SCCV multiprogrammes actives fin 2016 et à la gestion de la phase locative du PSLA (cf. § 3.3). Compte-tenu de cette organisation, l'analyse de l'activité d'accession a été réalisée globalement dans le cadre du contrôle de la SA des Chalets⁴.

Depuis avril 2015 la SCP de Haute-Garonne a réalisé 30 réservations préalables. La prestation de commercialisation des logements est rémunérée à 3,5 % HT du chiffre d'affaire HT dans le cadre d'une convention établie pour chaque opération. Il n'existe aucune différence entre la commercialisation des

⁴ Cf. rapport concomitant n° 2017-005

logements SCCV ou SA. Les honoraires perçus par la SCP de Haute-Garonne suite à la reprise de l'activité de commercialisation se sont élevés à 200 k€ en 2015 et 644 k€ en 2016.

La remontée des marges pour la SCP de Haute-Garonne représente un montant de 314 k€ en 2015 et 232 k€ en 2016.

3.2 SYNDIC DE COPROPRIETE

L'activité de syndic vient compléter l'offre globale de service du groupe. Au 31 décembre 2016 la société gère 66 copropriétés et ASL regroupant 3 605 lots, dont 6 nouvelles copropriétés n'ayant pas fait l'objet de perception d'honoraires en 2016. Le volume d'affaire a fortement augmenté au cours des cinq dernières années du fait du développement de l'activité d'accession qui se traduit par la création de nouvelles copropriétés ou associations foncières libres. La société a quasiment doublé son portefeuille.

Evolution de l'activité de syndic ⁵	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Nombre de copropriétés (y compris ASL)	32	40	40	49	61	60
Nombre de lots principaux ayant fait l'objet de paiement d'honoraires	2 658	2 916	2 921	2 943	3 226	3 372
Honoraires (en k€)	194	239	256	264	313	318

Malgré la perte de deux grosses copropriétés consécutive à leur démolition (« les Floralties » à Ramonville : 121 logements et « Messenger » à Toulouse : 260 logements), le développement de cette activité devrait se poursuivre avec une croissance de l'activité d'accession prévue dans le plan moyen terme 2016-2025 du groupe des Chalets (200 ventes par an) et la mise en œuvre de la politique de vente HLM par la SA des Chalets à partir de 2017.

Le règlement de copropriété des opérations d'accession impose en effet que les copropriétaires choisissent la SCP comme syndic provisoire pour un an. Dans les faits, à l'issue de la première année elle reste le plus souvent syndic, ce qui est un bon indice de satisfaction de la clientèle.

Le contrat de syndic a fait l'objet d'une mise en conformité avec les nouvelles obligations introduites par la loi ALUR du 24 mars 2014. Le compte bancaire séparé a été mis en place systématiquement. La mise en place du fonds de travaux est proposée quatre ans après la livraison. Lors du contrôle, 18 copropriétés représentant 31 % des logements en bénéficiaient. En revanche seulement 2 copropriétés ont fait l'objet d'un diagnostic énergétique. Cette situation est en partie liée à la faible ancienneté d'une grande partie du parc géré.

La société adhère à la charte du syndic solidaire, qui prévoit un accompagnement renforcé des copropriétaires. Malgré cela, les honoraires restent contenus. Fin 2016, ils s'élèvent en moyen à 130 € TTC par lot principal. De plus la facturation de prestations hors contrat est très peu pratiquée par la société. En 2016, aucune prestation n'a été facturée. Chaque copropriété est visitée en moyenne une fois par mois et 4 bénéficient de gérants, salariés de la copropriété qui assurent une présence sur place. La plupart des suivis de travaux ne donnent pas lieu à perception d'honoraires, excepté les réhabilitations importantes.

Afin de limiter les risques d'impayés, la société a développé les différents moyens de paiement usuels. La mensualisation représentait la moitié des lots et la mise en place du télépaiement était en cours lors du contrôle. En cas de retard de paiement, des délais sont négociés. Trois copropriétés fragiles situées en QPV

⁵ Données issues des rapports de gestion de la SCP dans lesquelles les copropriétés n'ayant pas fait l'objet de perception d'honoraires dans l'année ne figurent pas

ont nécessité un suivi renforcé et la mise en œuvre de procédures contentieuses allant jusqu'à la saisie immobilière.

Bien que le volume d'impayés soit significatif (508 k€ fin 2016), son évolution n'est pas suivie, ni analysée par la société. De plus la mise en place d'un échelonnement du remboursement de la dette est peu utilisé et non formalisée : 17 copropriétaires identifiés dans le cadre du contrôle, sans plan d'apurement contractualisé.

Le développement de l'activité de syndic doit s'accompagner d'une réflexion sur la stratégie et l'organisation dans ce domaine.

L'activité de syndic est déficitaire de manière chronique avec une moyenne de -115 k€ sur la période (cf. § 4). L'application de tarifs globalement inférieurs à ceux de la profession, conjugué à l'absence de facturation des prestations complémentaires, expliquent principalement ce déficit. La société doit toutefois s'interroger sur le volume d'activité nécessaire par gestionnaire pour retrouver un équilibre et sur les besoins de professionnalisation des équipes.

Suite à ces constats, la société s'est engagée à rechercher une taille critique en obtenant notamment des mandats auprès de copropriétés non issues de la production HLM, à rehausser progressivement sa grille tarifaire et à développer les activités connexes évoquées au paragraphe suivant.

3.3 AUTRES ACTIVITES

La SCP de Haute-Garonne assure des prestations administrative et financière pour le compte des SCCV d'accession. Ces prestations concernent le secrétariat légal, la représentation du maître d'ouvrage dans toutes les phases de l'opération d'accession, l'établissement des plans de financement, les demandes de concours financiers et le suivi des dépenses. Elles font également l'objet de conventions pour chaque opération.

Depuis le 1^{er} juillet 2011, la SCP assure également la gestion de la clientèle de la phase locative du PSLA. Cette prestation qui comprend notamment les fonctions de quittance et de recouvrement des redevances fait l'objet de conventions avec les SCCV ou avec la SA des Chalets. Les honoraires liés à cette activité se sont élevés à 53 k€ en 2016.

Par convention du 12 avril 2016, la SA des Chalets lui a confié une mission de montage des dossiers d'agrément préalables et de commercialisation suite à la mise en œuvre de sa politique de vente HLM. Cette mission sera rémunérée sur la base de 5 000 € par logement vendu, payable à 50 % lors de la signature du compromis de vente et à 50 % à la signature de l'acte authentique. Les consultations réglementaires et la définition des grilles de prix ont été réalisées début 2017 et les premières ventes étaient en cours lors du contrôle.

Afin de compenser le déficit de l'activité de syndic, elle envisage également de développer de nouvelles activités la gestion locative pour compte de tiers et de transaction immobilière (accompagner les accédants qui veulent faire évoluer leur patrimoine : vente du bien et accompagnement financier).

4. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

Par convention révisée annuellement, la SA les Chalets assure une prestation comptable et de contrôle de gestion de la SCP 31 (cf. 2.2.2).

La comptabilité est bien tenue. Les rapports de gestion sont exhaustifs.

Bilan comptable :

Bilan fonctionnel	2012	2013	2014	2015	2016
Fonds propres	3 042 897	3 197 051	3 465 886	3 597 530	3 565 895
Résultat	154 155	268 865	131 628	- 31 620	- 36 650
Immobilisations de structure	- 464 772	- 212 079	- 134 293	- 98 828	- 156 916
FRNG	2 732 280	3 253 837	3 463 221	3 467 082	3 372 329
Créances à court terme	1 377 253	1 052 275	1 491 936	2 435 152	2 083 524
Dettes à court terme	925 504	839 502	887 362	1 327 974	957 217
BFR	451 749	212 773	604 575	1 107 178	1 126 307
FRNG-BFR	2 280 531	3 041 064	2 858 647	2 359 904	2 246 022
<i>Trésorerie</i>	<i>2 280 531</i>	<i>3 041 064</i>	<i>2 858 647</i>	<i>2 359 904</i>	<i>2 246 022</i>

Les ressources permanentes constituées par les fonds propres sont faiblement mobilisés pour les immobilisations de structure. Il en ressort un FRNG élevé pour accompagner les activités de promotion immobilières (18 mois de dépenses mensuelles)

Les dettes à court terme sont relativement faibles et stables en comparaison des créances à court terme.

Etude de la ventilation du chiffre d'affaires

SCP Haute Garonne	2012	%	2013	%	2014	%	2015	%	2016	%
Maîtrise d'ouvrage pour SCI	372	42%	472	51%	474	50%	467	39%	475	29%
gestion admin et comptable	189	21%	145	16%	165	18%	157	13%	158	10%
Honoraires gestion locative PSLA	57	6%	43	5%	37	4%	51	4%	53	3%
Honoraires commercialisation		0%				0%	200	17%	644	39%
s/total Accession	618	69%	660	72%	676	72%	875	74%	1330	81%
Honoraires de syndic	239	27%	256	28%	264	28%	312	26%	318	19%
Refacturation	36	4%	7	1%						
CA	893		923		940		1 187		1 648	

Jusqu'en 2015, l'essentiel du chiffre d'affaire était porté par l'activité de syndic et de maîtrise d'ouvrage pour le compte des SCCV. Depuis avril 2015, la SCP commercialise des lots accession et à bâtir de la SA et des SCI dont les honoraires représente 39 % du chiffre d'affaire de 2016.

Répartition des charges

	2012	2013	2014	2015	2016
<i>frais liés à la production stocks immo</i>	20	12	0	469	46
<i>services extérieurs</i>	921	852	928	1041	1098
<i>Dont redevance GIE</i>	490	512	600	639	666
<i>Impôt taxes</i>	12	8	13	14	23
<i>salaires</i>	461	445	439	642	889
Total charges	1 414	1 317	1 380	2 166	2 056
% masse salariale sur total charges	33%	34%	32%	30%	43%
Effectif moyen (etat réglementaire)	7,3	6	6,8	10,5	11
Evolution effectif moyen		-18%	13%	54%	5%

La prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage confiée au GIE et la masse salariale représentent l'essentiel des dépenses de fonctionnement. La part de la masse salariale dans le total des charges évolue notamment en raison des réorientations des activités arrêtées en 2015 (cf. 2.2.3).

Evolution de l'autofinancement

Le résultat de l'exercice est déficitaire depuis 2 ans.

	2013	2014	2015	2016	Moyenne sur les 3 dernières années
Résultat de l'exercice	268 865	131 628	-31 619	-36 650	
<i>dotation aux amortissements et aux dépréciations</i>	30 647	95 170	74 892	55 466	
<i>reprise sur amortissements et dépréciations</i>	157 772	15 997	13 795	17 075	
Autofinancement net	141 740	210 801	29 478	1 741	
CA	1 551 343	1 452 823	1 538 623	1 924 779	
%	9,14%	14,51%	1,92%	0,09%	5,51%

Avec deux années de résultats négatifs, l'autofinancement se dégrade sur la période en dépit d'une hausse du chiffre d'affaires. L'activité de syndic est déficitaire et la SCP cherche à développer son portefeuille de lots à gérer afin d'améliorer la rentabilité de cette activité. Des mesures de gestion devront être prises pour redresser l'autofinancement.

A partir de la liasse fiscale (*après répartition des coûts de structure*), la répartition du résultat par activités s'établit comme suit :

Résultat comptable/fiscal							
Activités	détail	2012	2013	2014	2015	2016	moyenne
Accession	Maitrise d'ouvrage des SCI	-166	45	-76	-18	-52	-53
	Gestion admin et fin des SCI	-31	-66	-4	-60	-65	-45
	Commercialisation	0		0	-47	12	-9
	Gestion de participation	408	392	380	197	214	318
	s/Total	211	371	300	72	109	211
Syndic	Syndic	-56	-102	-168	-103	-145	-115
	S/Total	-56	-102	-168	-103	-145	-115
Résultat		155	269	132	-31	-36	96

L'activité de syndic est structurellement déficitaire. L'activité d'accession présente un résultat moyen supérieur à 200 k€ soit plus de 10 % du CA du fait du bon résultat des participations dans les SCI, mais celles-ci sont en baisse en raison du moindre nombre d'opérations menées sous forme de SCI (stratégie de la SA des Chalets à partir de 2013). L'activité de gestion pour autrui (toutes les SCCV d'accession) a un solde structurel négatif, le niveau des produits (160 K€/an) et des charges restant constant (220 k€/an) sur la période.

En réponse, la société présente un résultat 2017 positif de 15k€, issu d'une réduction du déficit de l'activité « syndic » (-96k€) et d'une amélioration de l'activité de gestion pour autrui, des activités de commercialisation, de conduite d'opérations et de gestion de participation.

La SCP ne dispose pas d'une analyse financière pour le futur.

Le rapport de gestion évoque des perspectives d'avenir mais il n'existe pas de prévisionnel sur le moyen terme. Le repositionnement de la SCP 31 comme partenaire privilégié de la SA des Chalets conjugué à l'érosion de l'autofinancement et le déficit structurel de l'activité de syndic devraient être traduits dans un prévisionnel à court ou moyen terme afin de mieux anticiper les évolutions financières.

En réponse, la société annonce qu'un plan prévisionnel à moyen terme de 5 ans sera mis en place, portant sur les exercices 2019 à 2023, au cours de l'exercice 2018,

5. ANNEXES

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

Raison sociale : SCP d'HLM de la Haute-Garonne

SIEGE SOCIAL :	
Adresse du siège : 29 Bld Gabriel Koenigs – C.S. 23148	Téléphone : 05.62.13.25.25.
Code postal : 31027	Télécopie : 05.62.13.25.16.
Ville : Toulouse cedex 3	

PRESIDENT : M. Louis PALOSSE

DIRECTEUR GENERAL : M. Jean-Paul COLTAT (jusqu'au 31.12.2016) M. Pierre MARCHAL (à compter du 01.01.2017)
--

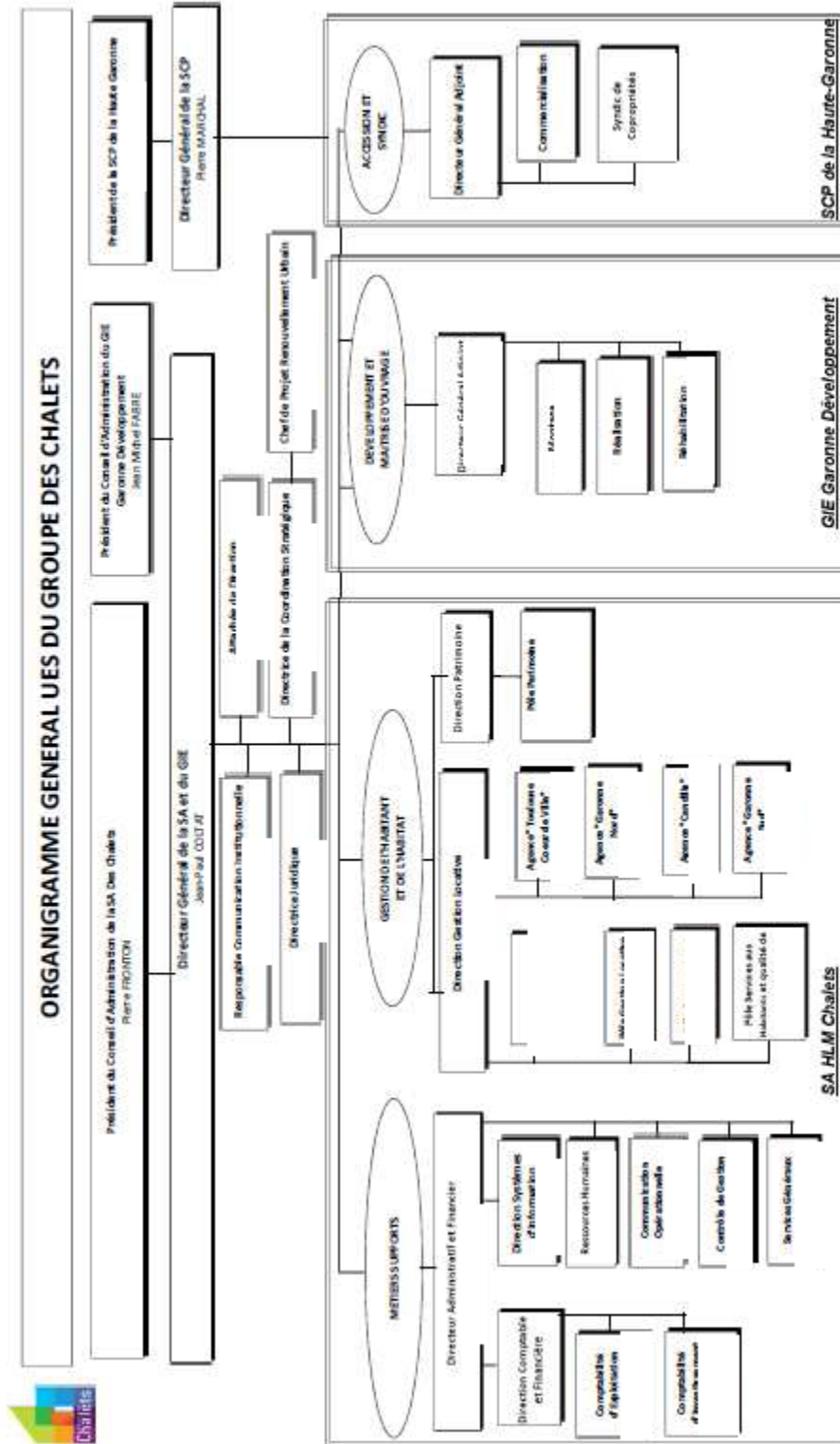
CONSEIL D'ADMINISTRATION AU : 31.12.2016			
	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'actionnaire d'appartenance
Président :	M. Louis PALOSSE		2 ^{ème} collège ni coop ni org. HLM
	M. Pierre BOURREL (démission 02.02.2017 - à compter de cette date, Président d'honneur)		2 ^{ème} collège ni coop ni org. HLM
	M. Jean-Pierre EMERIAU		2 ^{ème} collège ni coop ni org. HLM
	M. Michel ANGLADE		2 ^{ème} collège ni coop ni org. HLM
	M. Jean-Michel FABRE		2 ^{ème} collège ni coop ni org. HLM
	La SA HLM des Chalets	M. Pierre FRONTON	3 ^{ème} collège - org. HLM
	M. Jean-Paul COLTAT (à compter du 02.02.2017, cooptation M. BOURREL)		2 ^{ème} collège ni coop ni org. HLM

ACTIONNARIAT	Actionnaires les plus importants (% des actions)	
	Capital social : 800 692,63	SA des Chalets (95,3%)
	Nombre d'actions : 52 522	Cons. Départ de Haute-Garonne (2,9%)
	Nombre d'actionnaires : 51	

COMMISSAIRE AUX COMPTES : AUDIT EUROPE EXPERT
--

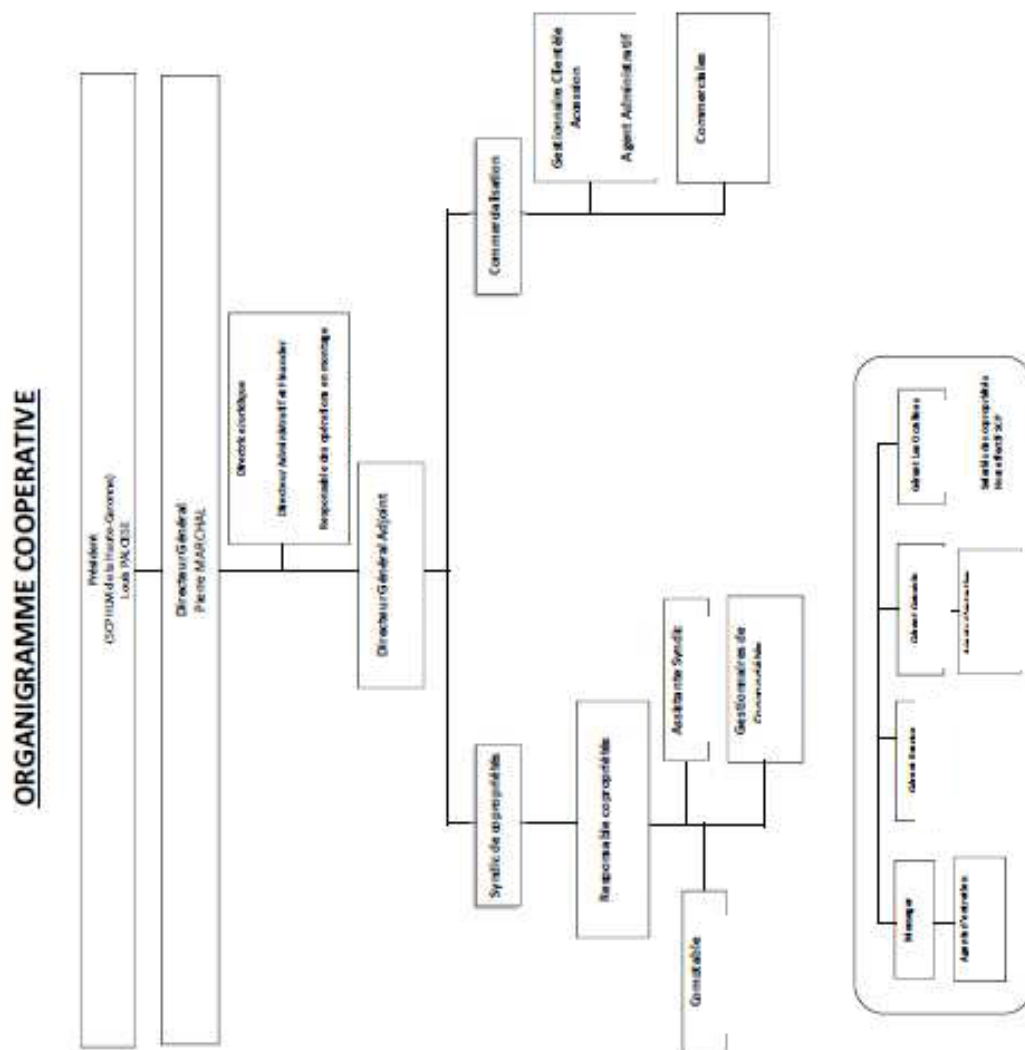
EFFECTIFS AU : 31/12/2016	Cadres :	2.57	Total administratif et technique : 13.57
	Maîtrise :	7	
	Employés :	4	
	Gardiens :	0	Effectif total : 13.57

5.2 ORGANIGRAMME DU GROUPE



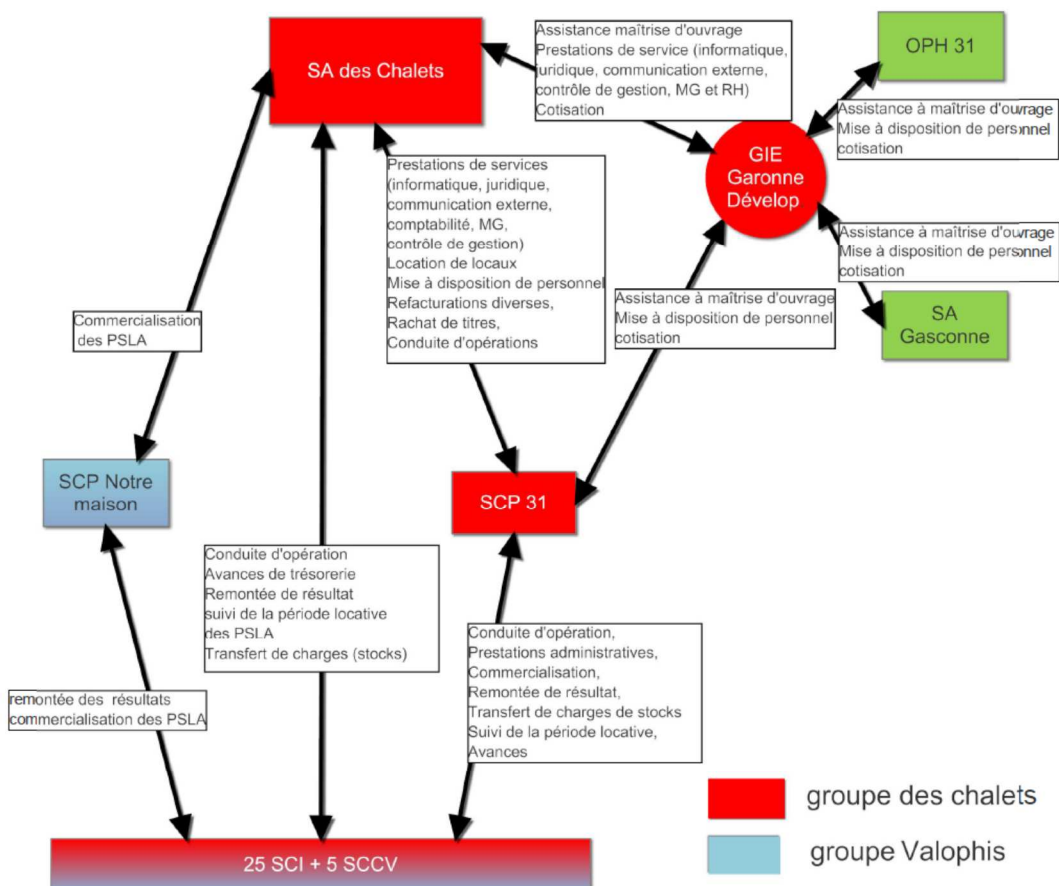
March 6, 2017

5.3 ORGANIGRAMME GENERAL DE LA SOCIETE AU 1^{ER} JANVIER 2017



* Fichier CDD

5.4 VISUALISATION DES TRANSACTIONS DU GROUPE DES CHALETS EN 2016



5.5 SIGLES UTILISES

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
ARECOOP	Association pour la révision, l'assistance et la garantie des sociétés coopératives des organismes d'HLM et d'habitat social	PLI	Prêt Locatif Intermédiaire
CAF	Capacité d'AutoFinancement	PLS	Prêt Locatif Social
CAL	Commission d'Attribution des Logements	PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation	PSLA	Prêt social Location-accession
CDC	Caisse des Dépôts et Consignations	PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
CGLLS	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social	QPV	Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale	SA d'HLM	Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré
CUS	Conventions d'Utilité Sociale	SCI	Société Civile Immobilière
DALO	Droit Au Logement Opposable	SCCV	Société Civile de Construction Vente
DPE	Diagnostic de Performance Energétique	SCIC	Société Coopérative d'Intérêt Collectif
DTA	Dossier Technique d'Amiante	SCP	Société Coopérative de Production
EHPAD	Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes	SIEG	Service d'Intérêt Economique Général
ESH	Entreprise Sociale pour l'Habitat	SIG	Soldes Intermédiaires de Gestion
FRNG	Fonds de Roulement Net Global	TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
GIE	Groupement d'Intérêt Économique	VEFA	Vente en État Futur d'Achèvement
HLM	Habitation à Loyer Modéré		

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

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

