

SCP d'HLM Le Foyer de l'Isère

Grenoble (38)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2017

N° 2017-019

RAPPORT DE CONTRÔLE 2017
N° 2017-019
SCP d'HLM Le Foyer de l'Isère
Grenoble (38)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2017-019

SCP d'HLM Le Foyer de l'Isère – (38)

N° SIREN : 779537133

Présidente : Françoise Charavin

Directrice générale : Cécile Céret

Adresse : 23, rue du Maréchal Foch

38 100 Grenoble

Actionnaire principal : Groupe Procivis Alpes Dauphiné

AU 31 DÉCEMBRE 2016

Nombre de logements familiaux gérés :	0	Nombre de logements familiaux en propriété :	0	Nombre de places en résidences spécialisées en propriété :	0
--	----------	---	----------	---	----------

POINTS FORTS :

- ▶ Marché immobilier tendu
- ▶ Vente à des acquéreurs disposant de ressources inférieures aux plafonds du PAS et du PLS accession.

POINTS FAIBLES :

- ▶ Activité limitée en accession sociale
- ▶ Performance de l'exploitation insuffisante sur les exercices 2014 à 2017

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Cumul contrat de travail et mandat social de la directrice générale

Précédent rapport de contrôle : n° 96-104 de février 1997

Contrôle effectué du 4 avril 2017 au 4 décembre 2018

RAPPORT DE CONTRÔLE : mai 2019

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2017-019

SCP d'HLM Le Foyer de l'Isère – 38

Synthèse	7
1. Préambule	8
2. Présentation générale de l'organisme	9
2.1 Contexte socio-économique	9
2.1.1 Historique de la SCP Le Foyer de l'Isère	9
2.1.2 Contexte	9
2.2 Gouvernance et management	10
2.2.1 Actionnariat	10
2.2.2 Assemblée générale	11
2.2.3 Conseil d'administration	11
2.2.4 Direction générale	11
2.2.5 Ressources humaines	13
2.2.6 Relations avec le GIE « Procivis Alpes Dauphiné Services »	13
2.2.7 Politique d'achat	14
2.3 Conclusion	14
3. Production	15
3.1 Stratégie de développement	15
3.2 Accession sociale à la propriété	16
3.2.1 Volume d'activité	16
3.2.2 Commercialisation et suivi	16
3.2.3 Conditions de vente	17
3.3 Autres activités	20
3.3.1 Activité de syndic	20
3.3.2 Activité d'administration de sociétés civiles coopératives de construction	20
4. Tenue de la comptabilité et analyse financière	21
4.1 Tenue de la comptabilité	21
4.2 Performance de l'exploitation	22
4.2.1 Formation du résultat	22
4.2.2 Accession à la propriété	22
4.2.3 Syndic de copropriété	23

4.2.4	Activité locative.....	24
4.2.5	Résultat financier et résultat exceptionnel.....	24
4.2.6	Les coûts de gestion	24
4.2.7	Formation de l'autofinancement	25
4.2.1	Tableau des flux.....	25
4.3	Structure bilancielle.....	25
4.5	Conclusion	27
5.	Annexes.....	28
5.1	Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme	28
5.2	Sigles utilisés.....	29

SYNTHESE

La société coopérative de production (SCP) d'HLM Le Foyer de l'Isère fait partie du groupe Procivis Alpes Dauphiné. Elle fait l'objet d'un contrôle concomitant de ceux de la Société d'Habitation des Alpes (SHA)¹, et du groupement d'intérêt économique (GIE) Procivis Alpes Dauphiné Services². Ses principaux actionnaires sont la SHA et la Sacicap³ Procivis Alpes Dauphiné (ex-Crédit Immobilier des Alpes).

La SCP développe sous la marque Pluralis deux activités principales : la production de logements en accession sociale et le syndic de copropriétés, essentiellement sur le territoire de la métropole de Grenoble.

Ses instances de gouvernance fonctionnent de façon satisfaisante. Toutefois, la société doit mettre un terme au cumul irrégulier du contrat de travail avec le mandat social de sa directrice générale, et mettre à jour ses statuts conformément à la réglementation. Pour son fonctionnement, la société s'appuie sur le GIE Procivis (dans des conditions lui permettant de bénéficier de l'exception dite de quasi régie) pour un ensemble de missions administratives, commerciales et d'assistance à maîtrise d'ouvrage. Fin 2016, la société dispose d'un effectif de neuf salariés correspondant à huit salariés en équivalent temps plein.

Sur la période 2012-2016, la société a livré en moyenne 9 logements par an, proratisés en fonction des participations au capital des différentes SCI (sociétés civiles immobilières) en accession sociale à la propriété, principalement dans le cadre des SCI. L'activité de la SCP est conforme à son objet social, tant en termes de prix de vente que de proportions d'acquéreurs disposant de ressources inférieures aux plafonds réglementaires (PLS accession). L'objectif de la CUS est respecté avec une moyenne de 81 % des contrats signés avec des ménages aux revenus inférieurs au plafond PLUS (pour un objectif minimum de 30 %).

La faible activité en accession à la propriété sur les trois dernières années étudiées de la période sous revue, conjuguée à l'absence de rentabilité de l'activité de syndic de copropriété, s'est traduit par des pertes de 0,6 M€ sur ces exercices. Néanmoins sa structure bilancielle demeure satisfaisante compte tenu de l'importance de ses capitaux propres. Le développement de l'activité accession en maîtrise d'ouvrage directe plutôt qu'en SCI devrait permettre de retrouver un résultat bénéficiaire mais l'absence de prévisions basées sur un plan de développement à moyen terme ne permet pas aujourd'hui de garantir la soutenabilité du modèle économique de cette petite société coopérative. La Sacicap Procivis Alpes Dauphiné, actionnaire de référence de la coopérative souhaite cependant maintenir cet outil spécialisé dans l'accession sociale à la propriété.

Le Directeur Général,

Pascal MARTIN-GOUSSET

¹ Rapport de contrôle 2017-020

² Rapport de contrôle 2017-021

³ Société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété

1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de la société anonyme coopérative de production d'HLM Le Foyer de l'Isère 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'ANCOLS rappelle par ailleurs qu'en application des dispositions des articles L. 342-12 et L. 342-14 du CCH, l'ensemble des faits qui constituent :

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

et qui sont éventuellement relevés dans le présent rapport de contrôle sont passibles de sanctions. Le cas échéant, les sanctions sont prises par le ministre chargé du logement, sur proposition du conseil d'administration de l'ANCOLS, après examen du rapport par son comité du contrôle et des suites et après que l'organisme 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 contrôle précédent de la Mission interministérielle de contrôle du logement social, très ancien (rapport définitif n° 96-104 de février 1997) mentionnait le respect du rôle social de la SCP dans son activité de promotion mais constatait toutefois des prix de revient importants sur deux opérations, un autofinancement négatif et une surface financière fragilisée par les déficits cumulés de ses résultats. Il suggérait d'affiner les études préalables des opérations de promotion, de développer les activités de syndic et de gestion immobilière, afin de rentabiliser l'exploitation.

Le dernier rapport de révision coopérative produit par l'A.RE.COOP⁴ fin 2017, dresse un certain nombre de critiques et de propositions assorties de pistes d'amélioration destinées à être mises à profit par la société. Certaines d'entre elles ont d'ores et déjà été prises en compte par la coopérative.

Le présent contrôle est exercé concomitamment avec ceux de la SA d'HLM dénommées Société d'Habitation des Alpes (SHA) et du groupement d'intérêt économique (GIE) Procivis Alpes Dauphiné Services.

⁴ Association pour la révision, l'assistance et la garantie des sociétés coopératives des organismes d'HLM et d'habitat social.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

2.1.1 Historique de la SCP Le Foyer de l'Isère

Créée en 1955, la SCP d'HLM Le Foyer de l'Isère fait partie du groupe Procivis Alpes Dauphiné qui exerce, sous la marque Pluralis, des métiers transversaux au service du logement social⁵. La SCP a deux activités principales : d'une part la production de logements en accession sociale et d'autre part leur gestion en tant que syndic de copropriété (81 copropriétés représentant 2 350 lots gérées fin 2016). L'ampleur de son activité est limitée : les produits d'activités en propre sont faibles (839 k€ en 2016). Au 31 décembre 2016, son effectif est de neuf salariés.

2.1.2 Contexte

La société intervient sur le département de l'Isère, plus particulièrement sur le territoire de la métropole de Grenoble.

Avec 1 243 597 habitants au 1^{er} janvier 2014, l'Isère est le deuxième département le plus peuplé de la région Rhône-Alpes. C'est un territoire attractif dont la population est jeune et qui 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 2020⁶. Le taux annuel de croissance démographique s'est élevé à 0,8 entre 2009 et 2014, au même niveau que la région Auvergne-Rhône-Alpes, mais à un rythme supérieur à celui de la France métropolitaine (+ 0,5)⁷.

Les secteurs les plus dynamiques démographiquement se situent, d'une part, entre les métropoles de Lyon et de Grenoble dans les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) des Portes de l'Isère, de Bourgoin-Jallieu, de L'Isle d'Abeau et du Pays Voironnais, et d'autre part entre les pôles urbains de Grenoble et de Chambéry, dans la 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.

La métropole Grenoble Alpes Métropole, créée le 1^{er} janvier 2015, regroupe aujourd'hui 49 communes et compte 444 078 habitants en 2014. Elle a connu une croissance démographique annuelle de 0,6 % entre 2009 et 2014, qui est supérieure à la période précédente (+ 0,2 %), malgré un déficit migratoire sur cette même période. Le territoire de la métropole grenobloise se caractérise par un niveau de revenus globalement élevé par rapport à la moyenne nationale, avec une forte proportion d'emplois qualifiés. La présence de ménages à hauts revenus et à forte mobilité, ainsi que l'importance de la population estudiantine, contribuent à tirer le marché du logement vers le haut. Par ailleurs, le foncier est rare et cher en raison de la géographie et des risques naturels et technologiques. Les valeurs immobilières et foncières constatées sont en conséquence élevées. Début 2014, le prix est de 2 306 €/m² pour un appartement neuf, tandis que le prix d'une maison ancienne s'élève en moyenne à 331 k€ et peut atteindre 450 k€ dans certaines communes. Ces tensions éloignent du territoire un grand nombre de familles, ce qui tend à renforcer un marquage social déjà très élevé : les cadres et les catégories sociales les plus aisées se concentrent au nord de la ville-centre et de

⁵ Le groupe Procivis Alpes Dauphiné est constitué d'un secteur social (dont l'enseigne commerciale est Pluralis) comprenant la Société d'Habitation des Alpes » (SHA), la SCP Le Foyer de l'Isère et la SAIEM Le Logement du Pays de Vizille, et d'un secteur concurrentiel de promotion immobilière avec deux filiales « Plurimmo » et « Immo de France »

⁶ Données Insee Rhône-Alpes

⁷ Source recensement de la population 2009 et 2014 et programme local de l'habitat 2017-2022 de la métropole Grenoble Alpes Métropole

l'agglomération, tandis que les ouvriers et employés sont davantage présents dans les quartiers sud de Grenoble et les communes de Fontaine, Echirolles, Pont-de-Claix et Saint-Martin-d'Hères.

La communauté d'agglomération Porte de l'Isère (CAPI), proche de l'agglomération lyonnaise, regroupe 22 communes et compte 103 529 habitants en 2014. Elle a connu une croissance démographique annuelle de 1,0 % entre 2009 et 2014, supérieure à celle du département. La population de la communauté d'agglomération du pays voironnais (33 communes en périphérie de la ville-centre de Voiron) s'établit en 2014 à 20 162 habitants et elle est stable depuis 2009.

Au regard de la tension du marché, le département de l'Isère et la métropole de Grenoble ont mis en place des dispositifs d'aide à l'accession sociale à la propriété qui sont soumis à des critères concernant les programmes (situation géographique, mixité, prix, performance énergétique, sécurisation) et d'éligibilité pour les ménages, (plafonds de revenus, occupation précédente, taux d'effort). Dans ce cadre, la métropole et le département apportent chacun une aide forfaitaire de 4 000 € par ménage⁸.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Actionnariat

Au 31 décembre 2016, le capital variable de la société s'élève à 1 512 k€. Il est réparti en 99 267 parts sociales d'une valeur nominale de 15,24 €, entre 121 actionnaires. Le sociétariat de la SCP est organisé en trois collèges :

- le collège A qui est composé des salariés, des personnes physiques bénéficiaires des services de la coopérative et des accédants auprès des sociétés civiles constituées par la coopérative,
- le collège B qui regroupe les autres partenaires présents au capital,
- le collège C composé de personnes morales au statut HLM ou coopératif.

Seuls les utilisateurs des services de la société sont présents au collège A. Le collège C est composé de la Sacicap Procivis Alpes Dauphiné et de la Société d'Habitation des Alpes (SHA). Le collège B est composé principalement de la ville de Grenoble ainsi que de quatorze autres sociétaires, personnes physiques ou morales.

Sociétariat au 31 décembre 2016

COLLEGES		Nombre d'associés	Parts sociales	% Droits de vote
Collège A – Salariés et usagers		104	104	51,0 %
Collège B - Autres	Ville de Grenoble	1	2 000	1,0 %
	Autres personnes physiques ou entreprises	14	149	0,1%
	Sous total	15	2 149	1,1 %
Collège C – Coopératives et HLM	Société d'Habitation des Alpes	1	46 865	23,1 %
	Sacicap Procivis Alpes Dauphiné	1	50 149	24,8 %
	Sous total	2	97 014	47,9 %
TOTAL		121	99 267	100 %

Les principaux associés de la SCP sont la Sacicap Procivis Alpes Dauphiné qui détient 50,5 % du capital et 24,8 % de droits de vote en assemblée générale, et la SHA qui a 47,2 % du capital et 23,1 % des droits de vote. La ville de Grenoble dispose de 2,0 % du capital et 1,0 % des droits de vote.

⁸ Source : Programme local de l'habitat de Grenoble-Alpes Métropole 2017-2026

2.2.2 Assemblée générale

L'assemblée générale statue chaque année sur les comptes de l'exercice écoulé, entend les rapports annuels de gestion et du commissaire aux comptes et décide de l'affectation des résultats.

2.2.3 Conseil d'administration

Le conseil d'administration (CA) comprend 10 membres, dont les trois personnes morales que sont la Sacicap, la SHA et la ville de Grenoble (composition en annexe 5.1). Le CA se réunit en moyenne trois à quatre fois par an. Le taux d'assiduité des administrateurs, de 83 % en moyenne sur la période de 2012 à 2016, est très satisfaisant. Chaque séance prévoit à l'ordre du jour un point sur les programmes en cours (opérations livrées, en cours de chantier et en études) en précisant l'avancement de leur commercialisation.

Depuis le 28 mars 2017, le CA est présidé par Madame Françoise Charavin qui a succédé à Monsieur Didier Monnot⁹, directeur général actuel de la SHA.

Les statuts de la société comportent quelques erreurs formelles pour être en conformité avec les articles R. 422-6 du CCH et R. 225-101 du code de commerce.

Les statuts devront en effet faire l'objet des modifications suivantes :

- 1) Article 3 - objet social (clause type 3) :
 - Au 4° : faire référence au 6° de l'article L. 421-3 du CCH (Décret n° 2008-566 du 18 juin 2008) ;
 - Aux 11°, 12°, 30° et 31° : faire référence à l'association foncière logement mentionnée à l'article L. 313-34 du CCH créé par la loi 2009-323 du 25 mars 2009 ;
 - Au 18 : c'est l'avis préalable du directeur départemental ou régional des finances publiques qui est requis, non celui du service des domaines ;
- 2) Article 7 – cessions de parts sociales (clause type 7) : choisir l'option « conseil d'administration » et supprimer les mentions « conseil de surveillance » et « directoire » ;
- 3) Article 10-2 – situation des administrateurs et membres du conseil de surveillance (clause type 9) : la bonne référence réglementaire est l'article R. 421-10 ;
- 4) Article 12-4 – bureau : les scrutateurs de l'assemblée sont deux membres disposant du plus grand nombre de voix et non de parts sociales (article R 225-101 du code de commerce).

En réponse au rapport provisoire, la société précise que les mises à jour correspondantes seront effectuées lors de l'assemblée générale de juin 2019.

2.2.4 Direction générale

Madame Cécile Céret assure la direction générale de la société depuis le 23 juin 2010. La délibération correspondante du CA précise que son mandat social n'est pas rémunéré. Au titre de ses fonctions salariées, Madame Céret dispose de trois contrats de travail : l'un avec la société coopérative en date du 1^{er} février 2006, à raison de 30 % de son temps de travail, pour des « fonctions techniques liées au développement et à la gestion des activités d'accession et de syndic »¹⁰ ; le second avec le groupement d'intérêt économique (GIE) Procvivis Alpes Dauphiné Services, à raison de 60 % de son temps de travail, pour assurer la direction

⁹ La société a changé de président en 2016 suite à l'atteinte de la limite d'âge pour l'ancien président Jean Noël Eymery. Didier Monnot a assumé la fonction de président jusqu'à la nomination de Mme Françoise Charavin.

¹⁰ Ces fonctions techniques sont mentionnées dans la délibération du 23 juin 2010.

commerciale et du renouvellement urbain¹¹ ; et le troisième avec la Sacicap sur le suivi des missions sociales pour les aides aux copropriétaires¹².

La directrice générale cumule de manière irrégulière un mandat social et un contrat de travail [Jurisprudence de la Cour de Cassation]. En effet, au titre de ses fonctions salariées, Mme Céret dispose d'un contrat à durée indéterminée avec la société coopérative Le Foyer de l'Isère. Elle cumule ainsi un contrat de travail et un mandat social pour la société coopérative. Or, le cumul d'un contrat de travail avec un mandat social est strictement encadré par la jurisprudence de la Cour de Cassation¹³. Il n'est en effet autorisé qu'à trois conditions cumulatives. Le contrat de travail doit :

- porter sur l'exercice de fonctions techniques distinctes du mandat, ce qui suppose l'existence de fonctions délimitées et distinctes des attributions relevant du mandat social pour lesquelles l'intéressé mobilise une technicité particulière ;
- impliquer une rémunération distincte : 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 ;
- induire le maintien d'un lien de subordination : le dirigeant doit, lorsqu'il exerce les fonctions techniques correspondant à son contrat de travail, être placé dans un état de subordination hiérarchique.

Concernant la première condition, le contrat de travail à durée indéterminée du 1^{er} février 2006 indique que Mme Céret est engagée en tant que directrice dans la catégorie cadre, coefficient C3. Ce contrat de travail n'est pas assorti d'une fiche de poste qui précise les fonctions techniques qui lui sont attribuées. Cependant, la délibération du 23 juin 2010 qui entérine la nomination de Mme Céret comme directeur général, rappelle que celle-ci « ...exerce, par ailleurs, es qualité de salariée, des fonctions techniques rémunérées, liées au développement et à la gestion des activités accession, syndic et gérance¹⁴... ». L'organigramme de la société indique que Mme Céret assure les fonctions de directeur général et qu'elle dispose, sous sa hiérarchie, des services copropriétés et accession sociale.

Concernant la deuxième condition, relative à la rémunération distincte des fonctions techniques et du mandat social, la rémunération de Mme Céret, au titre de ses fonctions salariées dans la société, est indiquée dans la délibération du 23 juin 2010 qui précise aussi qu'il n'est pas prévu de rémunération spécifique pour son mandat de DG. Les fonctions salariées font donc l'objet d'une rémunération distincte. Cependant, chaque année, le CA du Foyer de l'Isère délibère sur la rémunération du directeur général, conformément aux dispositions de l'article L. 225-53, al.3 du code de commerce. Si la société considère que Mme Céret est une salariée de droit commun, le CA n'a pas à se prononcer sur les modalités de sa rémunération, qui devrait évoluer dans le cadre de la négociation annuelle obligatoire (NAO). Dès lors, il y a manifestement confusion entre les statuts de mandataire social (DG) et de salarié. La deuxième condition dégagée par la Cour de Cassation ne semble donc pas être satisfaite.

S'agissant de la troisième condition, le CA du 23 juin 2010 précise que dans le cadre de ses fonctions salariées, Mme Céret se trouve et reste sous la subordination du bureau. Or, selon une jurisprudence de la Cour de

¹¹ La directrice générale du Foyer de l'Isère est chargée de mission pour l'ensemble des opérations de renouvellement urbain. Elle assure la coordination interne avec les agences de la SHA et la direction du développement de la SHA, et participe à l'animation technique et opérationnelle avec les collectivités partenaires.

¹² Les opérateurs Soliha ou Urbanis proposent au Foyer de l'Isère des dossiers de propriétaires modestes ou très modestes pouvant bénéficier de subventions de l'ANAH (Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat). Chaque année, la Sacicap vote un budget de 1 M€ dont 600 k€ pour le territoire de la métropole dans ce cadre, pour assurer des avances de ces subventions. La Sacicap Procivis Alpes Dauphiné débloque les sommes correspondantes au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

¹³ Cass. soc., 5 févr. 1981 : Bull. civ. 1981, V, n° 105. – Cass. soc., 14 juin 2005. n° 25 ; – Cass. soc., 29 nov. 2006

¹⁴ Cette activité d'administrateur de biens a disparu depuis plusieurs années.

Cassation, l'exercice d'un mandat social sous le contrôle des administrateurs ne peut être assimilé à un lien de subordination hiérarchique.

Par conséquent, aucune des trois conditions cumulatives autorisant le cumul mandat social/contrat de travail n'est satisfaite. Le contrat de travail qui lie la directrice générale à la société Le Foyer de l'Isère 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 se mettre en conformité avec la réglementation en matière de cumul.

En réponse au rapport provisoire, la société précise qu'une étude est lancée visant à mettre en conformité le statut de la directrice générale.

2.2.5 Ressources humaines

En 2016, la SCP comprend neuf salariés représentant 7,9 équivalents temps plein (ETP), mais certains agents disposent de différents contrats de travail au sein du « pôle social » du groupe Procivis dans le cadre de l'unité économique sociale (UES) Procivis Alpes Dauphiné-Pluralis qui permet d'harmoniser la gestion des ressources humaines au sein du groupe.

L'évolution des rémunérations relève de la négociation annuelle des salaires (NAO). Sur les trois dernières années, les augmentations générales ont été de 0,7 % en 2016, 0,4 % en 2017 et 0,95 % en 2018. Les revalorisations salariales liées à l'évolution des carrières, qui se sont élevées à 0,9 % en 2018, résultent d'un équilibre entre une gestion dynamique des emplois et la nécessaire maîtrise globale de la masse salariale.

Les salariés des différentes entités du groupe Procivis bénéficient d'un accord d'intéressement. Le dernier accord triennal signé en juin 2017 entre les différentes sociétés et le comité d'entreprise de l'UES Procivis prévoit quatre critères variables calculés sur les comptes consolidés de la SHA et du Foyer de l'Isère : l'autofinancement, les frais de fonctionnement, la qualité et les activités déclinés en cinq sous critères. Ce mode de calcul n'appelle pas d'observation. En 2016, le montant moyen de la prime d'intéressement s'élève à 2 300 € par salarié, modulé en fonction du salaire brut.

2.2.6 Relations avec le GIE « Procivis Alpes Dauphiné Services »

La SCP Le Foyer de l'Isère fait partie du GIE « Procivis Alpes Dauphiné Services » avec la Sacicap « Procivis Alpes Dauphiné », la société d'Habitation des Alpes et la société anonyme immobilière d'économie mixte « Logement du Pays de Vizille ». Ce GIE bénéficie de l'exception dite de quasi régie pour la facturation de ses prestations à ses membres. Son fonctionnement s'inscrit dans le cadre :

- d'une convention interne du 18 juin 2014 qui définit les modalités d'administration du GIE et de contrôle exercé par ses membres, les obligations des parties, les modalités de mise en commun des moyens mis à disposition des membres, les missions du GIE et les conditions générales d'application ;
- d'un manuel de procédure qui précise de manière détaillée la méthode de comptabilisation et d'affectation analytique des charges, les clés de répartition par activité et par temps de travail et les appels de fonds ;
- d'un rapport annuel conjoint des contrôleurs de gestion du GIE (un par société membre) qui se prononce chaque année sur la répartition des charges de l'exercice ; celui établi en mars 2017 pour l'exercice 2016 a noté « la ventilation au plus juste » des charges et la conformité « de la méthode de répartition au mode opératoire validé par le conseil d'administration ».

Le Foyer de l'Isère fait appel au GIE pour un ensemble de missions d'ordre administratif, comptable, financier, juridique et informatique ainsi que pour l'ensemble des missions de prospection foncière, assistance à maîtrise d'ouvrage et commercialisation de logements neufs ou de vente HLM. Les charges qui lui ont été facturées par le GIE en 2016 se sont élevées à 453 k€ (203 k€ au titre de l'administration de la société et 250 k€ au titre de la maîtrise d'ouvrage déléguée et la commercialisation des opérations en direct ou en SCI).

2.2.7 Politique d'achat

La politique d'achat est centralisée dans le pôle marché du GIE Procivis Alpes Dauphiné Services. Une information concernant l'évolution des seuils de procédures formalisées est portée à la connaissance des administrateurs en tant que de besoin. La plus récente a été diffusée lors du CA du 17 février 2017.

Les marchés de la société étaient soumis jusqu'au 31 mars 2016 à l'ordonnance du 6 juin 2005. L'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 et son décret d'application du 25 mars 2016 sont applicables aux consultations engagées depuis lors.

Lors de sa séance du 17 février 2017, le CA a validé les nouveaux seuils de mise en concurrence des prestataires. Ce document regroupe l'ensemble des règles de procédures relatives à la passation des marchés de travaux, de fournitures et services et de maîtrise d'œuvre passés par la société. Il présente une grille fixant, en fonction de différents seuils¹⁵, la procédure à appliquer, le mode de consultation, les délais de publicité, le type de commission d'appels d'offres compétente et le type de contrat requis.

La composition et le fonctionnement des trois types de commissions d'appel d'offres qui ont été validés en CA du 29 juin 2015 n'appellent pas de remarques. La commission de type A concerne les procédures d'appel d'offres et de concours européens, tandis que les commissions de type B ou C sont réunies pour les procédures adaptées¹⁶.

La politique d'achat est assurée par le GIE pour l'ensemble de ses membres. Le service marchés, qui compte quatre agents (dont la responsable), est situé au siège de la SHA à Voiron au sein de la direction du développement. Il assure l'ensemble des consultations pour le compte des membres du groupement pour toute commande d'un montant supérieur à 10 k€. En dessous de 10 k€, la procédure adoptée prévoit la demande d'un devis au minimum. Les marchés d'un montant inférieur à 25 k€ (et supérieur à 10 k€), ou compris entre 25 k€ et 90 k€ font l'objet d'une procédure plus souple (au minimum trois offres, journal d'annonces légales, site internet).

Cette procédure d'achat respecte les principes fondamentaux de liberté d'accès à la commande publique, d'égalité de traitement des candidats et de transparence des procédures. Elle s'applique à toutes les sociétés du groupe et au GIE.

2.3 CONCLUSION

La société coopérative d'HLM Le Foyer de l'Isère fait partie du groupe Procivis Alpes Dauphiné qui exerce, sous la marque Pluralis, des métiers transversaux au service du logement social. Ses principaux associés sont la Sacicap Procivis Alpes Dauphiné et la SA d'HLM Société d'Habitation des Alpes, qui détiennent respectivement 50,5 % et 47,2 % de son capital. La SCP assure deux activités principales : la production de logements en accession sociale et le syndic de copropriétés.

¹⁵ Les différents seuils sont : 10 k€ ; 25 k€ ; 90 k€ ; 209 k€ pour les marchés de fournitures, services, maîtrise d'œuvre et un seuil supplémentaire de 5 225 k€ pour les marchés de travaux.

¹⁶ La commission de type A se tient pour toutes les procédures formalisées, au-dessus du seuil de 5 225 k€ pour les marchés de travaux ou au-dessus de 209 k€ pour les autres marchés. Elle compte un membre du collège I, le Président ou un administrateur ou le DG, au moins un membre du collège II choisi parmi les chefs de services (directeurs ou responsable de service) et au moins un membre du collège III soit le chargé du dossier, le conseil externe ou le maître d'œuvre de l'opération.

La commission B concerne les marchés de travaux compris entre 200 k€ et 5 225 k€ et les marchés de fournitures, services ou de maîtrise d'œuvre d'un montant supérieurs à 90 k€ et inférieurs à 209 k€. Elle compte un membre du collège I, et au moins un des membres de chacun des collèges II et III. Elle peut être présidée par un des chefs de services en cas d'indisponibilité de membres du collège I.

La commission C est réunie pour les marchés de travaux compris entre 90 k€ et 200 k€ et peut être convoquée pour des marchés de services inférieurs à 90 k€. Elle est composée d'un membre du collège I et de deux membres du collège II ou III.

Ses instances de gouvernance fonctionnent de façon satisfaisante avec notamment une assiduité satisfaisante des administrateurs au conseil d'administration. Cependant, la société doit régulariser la situation de sa directrice générale qui cumule irrégulièrement un contrat de travail avec un mandat social. Pour son fonctionnement, la société s'appuie sur le GIE « Procivis Alpes Dauphiné Services » (dans des conditions lui permettant de bénéficier de l'exception dite de quasi régie), pour un ensemble de missions administratives, commerciales et une assistance à maîtrise d'ouvrage.

3. PRODUCTION

3.1 STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT

La stratégie de la société repose sur les orientations figurant dans sa convention d'utilité sociale (CUS) Accession :

- Production de logements prioritairement sur les secteurs de Grenoble et son agglomération, des communes du Haut-Grésivaudan, du Voironnais et du Nord Isère, avec une localisation des programmes à proximité des services et desservis en transport en commun et prenant en compte les principes d'aménagement des schémas de cohérence territoriale ;
- Implication dans les opérations de renouvellement urbain.

L'objectif de production est de 40 à 50 logements en accession sociale par an en VEFA¹⁷.

Le Foyer de l'Isère s'engage à commercialiser des logements, à titre de résidence principale pour des ménages disposant de revenus situés dans une fourchette moyenne de 2 à 3 SMIC¹⁸, prioritairement primo accédants et issus du parc locatif social.

Deux indicateurs de performance ont été définis : l'un portant sur la politique sociale de la société, l'autre sur la qualité de service :

- En matière de politique sociale, la société s'engage à adapter l'offre de logements aux besoins des populations et des territoires : à ce titre, un minimum de 30 % de contrats doit être signé annuellement avec des ménages dont les revenus n'excèdent pas les plafonds PLUS, soit davantage que l'objectif préconisé par la fédération des coopératives qui est de 20 % à 30 % ;
- En termes de qualité de service, la société accompagne les accédants à la propriété dans leur parcours et dans la durée. Dans ce cadre, au moins 90 % des contrats signés par an, sur la totalité des ventes, doivent comporter les clauses de garanties de rachat et de relogement prévues aux articles R. 443-2 et R. 331-76-5-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Le bilan de la CUS Accession du 17 février 2017, portant sur la période 2011-2016, montre que les deux objectifs précités ont été largement dépassés : le taux atteint est de 77 % en moyenne pour la politique sociale, et de 100 % pour la qualité de service.

¹⁷ Vente en l'état futur d'achèvement

¹⁸ Salaire minimum de croissance

3.2 ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE

3.2.1 Volume d'activité

L'activité porte essentiellement sur la production en accession sociale sécurisée à la propriété, soit en maîtrise d'ouvrage directe (via le GIE), soit dans le cadre de SCI avec la Société d'Habitation des Alpes et Actis (OPH de la ville de Grenoble). Dans le cadre de l'activité promotion, la société assure des prestations de commercialisation et de gestion administrative pour le compte des SCI.

Sur la période 2012-2016, l'activité a été d'autant plus faible que la moitié des livraisons a été réalisée sous maîtrise d'ouvrage SCI :

3.2.1.1 Suivi de l'activité

	2012*	2013	2014	2015	2016	Moyenne annuelle
Nombre de programmes	9	8	11	9	10	9,4
Nombre total de logements	148	148	162	120	169	149,4
Nombre total de logements du Foyer de l'Isère (quote-part SCI)	86,4	87,4	74,3	67,4	155,5	94,2
En cours d'études l'année N	132	87	98	29	119	93
En cours de chantier l'année N	16	45	64	42	35	40,4
Nombre global de logements livrés	0	16	0	49	15	16
Pour mémoire : Logements livrés en fonction des participations de la SCP dans les SCI	0	16	0	19,9	7,2	8,6

*en 2012, 11 parcelles dans le lotissement « Les Jardins de la Balme » à Claix ont par ailleurs été livrés

Sous la période sous revue, l'activité moyenne du Foyer de l'Isère s'établit à 9,4 programmes représentant 94,2 logements pour la société en prenant en compte ses participations au capital des différentes SCI.

3.2.1.2 Livraisons

	2013	2014	2015	2016	Cumul	%
Nombre de logements livrés en maîtrise d'ouvrage SCP	16	0	4	0	20	25 %
Nombre de logements livrés en maîtrise d'ouvrage SCI	0	0	45	15	60	75 %
Total	16	0	49	15	80	100 %
Nombre de logements livrés en maîtrise d'ouvrage SCP (pour mémoire)	16	0	4	0	20	46,4 %
Nombre de logements livrés en fonction des participations au capital de la SCP en SCI	0	0	15,9	7,2	23,1	53,6 %
Total	16	0	19,9	7,2	43,1	100 %

Sur la période 2013-2016 la société a livré 20 logements en maîtrise d'ouvrage directe sur 80, soit 25 % de la production, contre 75 % en SCI. Néanmoins, au prorata des participations au capital dans les différentes SCI, son activité en propre s'établit à 46,4 % sur la même période, et à 53,6 % en SCI.

3.2.2 Commercialisation et suivi

Le service commercial, qui est localisé à Grenoble, compte quatre salariés du GIE Procivis Alpes Dauphiné Services, qui sont, la directrice générale du Foyer de l'Isère, une chargée de mission en accession sociale, une chargée de commercialisation et une assistante.

Dès la démarche d'accession, les acquéreurs sont reçus et conseillés par la chargée de commercialisation, en particulier pour l'établissement d'une simulation de financement de leur projet en concertation avec une

banque. Jusqu'à la livraison, la chargée de commercialisation est l'interlocutrice privilégiée des accédants. La coopérative a mis en place une lettre « Info chantier » aux quatre moments forts de la construction : démarrage des travaux, achèvement des fondations, cloisonnement et réception.

3.2.3 Conditions de vente

3.2.3.1 Rappel du cadre réglementaire

Les sociétés HLM sont tenues de respecter les engagements pris dans leur convention d'utilité sociale (CUS). Les prix de vente des logements doivent être inférieurs aux plafonds fixés par l'article R. 443-34 du CCH (prix moyen par opération en VEFA, prix par logement en PSLA).

Pour bénéficier de l'exonération de l'impôt sur les sociétés, les ventes réalisées doivent relever du service d'intérêt général (SIG) accession. Les sociétés sont tenues d'effectuer leurs ventes à des acquéreurs occupants disposant de ressources inférieures aux plafonds PLI¹⁹ accession (plafonds locatifs majorés de 11 %) et dont au moins 75 % ont des ressources inférieures aux plafonds PLS²⁰ accession (plafonds locatifs majorés de 11 %).

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

Si aux termes de leurs statuts, les sociétés d'HLM sont tenues d'exercer au moins une partie de leur activité dans le cadre du service d'intérêt général, leur vocation prioritaire est de loger des ménages disposant de ressources modestes, ce qui doit les inciter à limiter au minimum leur activité sortant du service d'intérêt général.

Le protocole conclu le 28 mars 2002 entre l'Etat et la fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM incite les sociétés coopératives d'HLM à respecter les critères suivants pour les accédants (hors Zus²¹) :

- réaliser la totalité des ventes à des ménages dont les ressources ne dépassent pas les plafonds du PLI ;
- réaliser au moins 10 % des ventes chaque année à des ménages disposant de ressources inférieures aux plafonds des prêts à l'accession sociale (PAS) ;
- proposer des mécanismes de sécurisation : outre les garanties d'achat et de relogement, fourniture d'une assurance revente qui couvre la perte liée à la revente du logement pendant 10 ans.

¹⁹ Prêt locatif intermédiaire

²⁰ Prêt locatif social

²¹ Zone urbaine sensible

3.2.3.2 Respect des plafonds de ressources des acquéreurs

Le contrôle des plafonds de ressources des acquéreurs a été effectué sur les 60 logements vendus en 2014, 2015 et 2016.

Années	Nombre de logements	Accédants						Investisseurs
		Sous plafond Plus	Sous plafond PAS	Sous plafond PSLA	Sous plafond PLS	Sous plafond PLI	Supérieur au plafond PLI	Nombre de logements
					Accession	Accession	Accession	
2014	8	75 %	88 %	88 %	100 %	100 %	0 %	0
2015*	27	74 %	96 %	89 %	100 %	100 %	0 %	0
2016	23	91 %	100 %	100 %	100 %	100 %	0 %	2
Total	58	81 %	97 %	93 %	100 %	100 %	0 %	2

*En 2015 les plafonds de ressources PSLA sont inférieurs aux plafonds PAS quelle que soit la catégorie du ménage

Les conditions de ressources des acquéreurs témoignent du caractère social de l'activité accession. Sur les trois années vérifiées, tous les acquéreurs, hors ventes à des investisseurs, disposaient de ressources inférieures aux plafonds du PLS accession et pour 97 % d'entre eux, étaient inférieures à celles du prêt à l'accession sociale (PAS). Ce résultat est très largement supérieur aux plafonds susmentionnés pour bénéficier de l'exonération de l'imposition sur les sociétés. Aucune vente n'a été réalisée à des acquéreurs disposant de ressources supérieures aux plafonds du PLI accession et seuls deux logements ont été vendus à des investisseurs. En outre, sur les ventes réalisées au cours de ces trois années, l'objectif de la CUS est largement rempli, avec une moyenne de 81 % des contrats signés avec des ménages aux revenus inférieurs au plafond PLUS (contre un objectif minimum de 30 %).

Sur l'ensemble des 60 logements, 13 ont été vendus en location-accession. Les contrats de vente correspondant n'appellent pas de remarque. De même, les contrats de vente à investisseur, qui mentionnent dans l'article 13 l'engagement du réservataire relatif à la location de son bien dans le cadre du dispositif de la « loi Pinel »²², n'appellent pas de remarque.

3.2.3.3 Contrôle des prix de vente

3.2.3.3.1 Respect des plafonds de prix des ventes au m²

Le tableau ci-après compare les prix de vente pratiqués par la société aux prix de vente maximaux pour les contrats préliminaires réalisés entre 2014 et 2016. Tous les programmes sont situés en zone B1 :

²² Loi de finances de 2013- Loi n° 2012-1509 du 29 décembre 2012 - article 80 (VD) – Article 199 novovicies

Opérations	Année	Nombre de logements	Prix de vente moyen au m ² de surface utile	Prix de vente maximum	% par rapport au plafond
Opération Alasia à Grenoble en VEFA	2015	5	1 974 €	2 753 €	72 %
	2016	7	2 273 €	2 741 €	83 %
L'Oïkos à Pont de Claix en PSLA	2016	2	2 081 €	2 741 €	76 %
	2014	8	2 014 €	2 732 €	74 %
SCI Efferve & Sens à Grenoble en VEFA »	2015	4	2 037 €	2 753 €	74 %
	2016	6	2 039 €	2 741 €	75 %
SCI Jean Macé à Grenoble (5 PSLA et 3 VEFA)	2015	8	2 066 €	2 753 €	75 %
SCI Jean Macé à Grenoble en PSLA	2016	6	2 043 €	2 741 €	74 %
SCI Novellus à Grenoble en VEFA	2015	10	2 033 €	2 753 €	74 %
	2016	4	1 996 €	2 741 €	73 %

Les opérations vendues par la société respectent les prix de vente plafonds réglementaires (art. R. 443-34 du CCH et arrêté du 3 mai 2002). Les prix pratiqués sont compétitifs vis à vis du marché local (cf. § 2.1.2) et en règle générale ils sont inférieurs aux plafonds de 25 % ou plus. A fin 2016, il restait un stock de 31 logements invendus sur un ensemble de programmes qui en totalisent 91 : 15 logements pour l'opération Alasia, 2 PSLA pour l'Oïkos, 12 logements pour Efferve & Sens²³, 1 logement pour le programme Jean Macé et 1 également pour Novellus. A fin 2017, un seul logement du programme Alasia demeurerait invendu.

3.2.3.3.2 Prix moyen de vente au logement et marges prévisionnelles

Les marges sont constatées au moment de la livraison des lots. Elles sont constituées par la différence entre le prix de vente des lots vendus et livrés, et leur prix de revient. Ce dernier est composé du coût de production comptabilisé en stocks et des autres charges directes et charges après l'achèvement, hors frais de structure.

Opérations	Nombre de logements	Prix de revient (PR) HT	Prix proposé à la vente HT	Marge prévisionnelle	Marge / PR	Prix de vente moyen HT par logement
Opération Alasia ²⁴ à Grenoble en VEFA	27	4 316 k€	4 575 k€	259 k€	6,0 %	169 434 €
L'Oïkos à Pont de Claix en PSLA»	4	757 k€	782 k€	25 k€	3,2 %	195 478 €
SCI Efferve & Sens à Grenoble en VEFA »	30	4 813 k€	4 959 k€	297 k€	3,0 %	165 330 €
SCI Jean Macé à Grenoble	15	2 169 k€	2 285 k€	115 k€	5,3 %	152 313 €
SCI Novellus à Grenoble en VEFA »	15	2 285 k€	2 375 k€	91 k€	4,0 %	158 358 €

Sur les cinq opérations en cours de commercialisation en 2016, 60 logements sur les 91 étaient vendus fin 2016. Le prix de vente moyen par logement s'établit à 168 k€ et la marge moyenne escomptée à 4,3 %. Ce prix de vente est sensiblement supérieur au prix de vente moyen évalué à 153 k€ par la SGA²⁵ d'HLM au 31 décembre 2015 en zone B1 pour les opérations en VEFA et à 154 k€ pour les PSLA²⁶. Les logements proposés

²³ L'opération Efferve & Sens est située en secteur Anru : les 12 logements invendus ont finalement été cédés à la SHA pour être intégrés dans le parc locatif social.

²⁴ L'opération Alasia a bénéficié d'une subvention « Ecocité » de 368 k€, versée à la société par l'Etat et la CDC, en compensation des surcoûts de construction relatifs à l'ambition énergétique, l'énergie grise, etc. Le prix de revient initial était de 4 943 k€.

²⁵ Société de garantie de l'accèsion des organismes HLM

²⁶ Ce prix de vente moyen établi par la SGA est calculé sur un échantillon d'environ 13 000 Vefa et 17 600 PSLA.

en accession sociale par le Foyer de l'Isère sont donc relativement chers même s'ils sont inférieurs de 25 % en moyenne au plafond réglementaire et au prix du marché (cf. supra).

Cependant, dans le cadre de l'aide à l'accession menée par les collectivités, la société déduit du prix de vente aux acquéreurs éligibles, les subventions provenant de la métropole ou du département qui s'élèvent à 8 k€ par logement, ainsi que le cas échéant, celle de l'Anru de 13,3 k€.

Ainsi, pour les logements vendus en 2016, le prix moyen par logement s'établit pour les acquéreurs à 155 k€ si l'on prend en compte les subventions²⁷ perçues, ce qui correspond à la moyenne de la SGA d'HLM.

3.2.4 Sécurisation du parcours résidentiel

Les opérations d'accession sociale réalisées par la société font l'objet depuis 2012 d'un partenariat avec la Société d'Habitation des Alpes au titre de la sécurisation du parcours résidentiel des accédants. Les termes de la convention comprennent les deux mesures obligatoires de garantie de rachat et de relogement prévues par l'article R. 443-2 du CCH :

- pendant 15 ans à compter de la levée d'option, la société s'engage suite à un décès, une invalidité, un divorce, la dissolution d'un pacte civil de solidarité, un chômage ou une mutation professionnelle, à racheter le logement avec une décote de 20 % durant les cinq premières années, augmentée de 1,5 % par année d'ancienneté à partir de la sixième pour les ventes en VEFA et de 2,5 % en location-accession ;
- en cas de difficulté, la société s'engage à loger l'acquéreur dans le parc social.

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

3.3 AUTRES ACTIVITES

3.3.1 Activité de syndic

Le service syndic est composé de cinq personnes, placées sous l'autorité hiérarchique de la directrice générale. Il bénéficie d'un appui technique et juridique assuré par le GIE.

La société est titulaire de la carte professionnelle de syndic. Elle intervient sur le département de l'Isère pour assurer la gestion de syndic des copropriétés créées après la vente des opérations en accession ou la vente HLM des logements de la SHA. Au 31 décembre 2016, la société détient 81 mandats de copropriétés représentant un total de 2 350 lots. Sur la période étudiée, compte tenu des dix nouveaux mandats obtenus et de huit perdus, le nombre de lots gérés reste stable, les mandats perdus représentant 256 lots et les nouveaux 192 lots (cf. § 4.2.3 sur la rentabilité de cette activité).

3.3.2 Activité d'administration de sociétés civiles coopératives de construction

Au 31 décembre 2016, le Foyer de l'Isère assure encore la gestion de deux sociétés civiles coopératives de construction (SCCC) : « Les Platanes » à Voreppe et « Les Buissonnets 1 » à Poisat. La première est arrivée à échéance en avril 2018, date à laquelle la société a pu organiser sa liquidation. S'agissant des « Buissonnets 1 », son échéance est fixée dans les statuts en 2025. La gestion des SCCC ne génère pas de rémunération.

3.4 CONCLUSION

Sur la période 2012-2016, la société coopérative d'HLM Le Foyer de l'Isère a livré en moyenne 16 logements par an en accession sociale à la propriété, principalement dans le cadre de sociétés civiles immobilières. A fin

²⁷ Les subventions sont accordées au Foyer de l'Isère qui les déduit ensuite du prix de vente.

2016, 60 des 91 logements correspondants ont été vendus à des acquéreurs disposant tous de ressources inférieures aux plafonds du PLS accession et pour 97 % d'entre eux, inférieures à ceux du PAS. L'activité du Foyer est donc conforme à son objet social, tant en termes de prix de vente que de proportions d'acquéreurs disposant de ressources inférieures aux plafonds réglementaires. L'objectif de la CUS est largement rempli, avec une moyenne de 81 % des contrats signés avec des ménages aux revenus inférieurs au plafond PLUS. Les logements proposés en accession sociale par le Foyer de l'Isère sont relativement chers au regard des prix moyens établis par la société de garantie de l'accession des organismes HLM. Ils sont néanmoins inférieurs en moyenne de 25 % au plafond réglementaire et au prix du marché, et si l'on prend en compte les aides publiques apportées aux acquéreurs éligibles, les prix de vente de la coopérative sont finalement comparables à ceux de la SGA d'HLM.

4. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

4.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La comptabilité de la SCP est assurée par le service comptable du GIE, avec une salariée affectée pour partie de son activité au suivi des opérations de la SCP. Comme pour les autres entités du groupe Pluralis, la gestion de la trésorerie est indépendante du service comptable et financier, afin de garantir la sécurité des règlements.

Les comptes des exercices 2012 à 2016 ont été certifiés sans réserve par le commissaire aux comptes (CAC) de la société qui exerce son mandat depuis l'exercice 2013 ; il est également missionné pour la certification des comptes de la Société d'Habitation des Alpes, l'un des principaux actionnaires de la SCP. Le contrôle des comptes du GIE est assuré par un autre CAC.

La société impute dans le compte de résultat, au compte 7065 « syndic de copropriété », outre les honoraires de syndic au titre de la gestion courante, des commissions pour mutation, des honoraires pour travaux ainsi que d'autres prestations de service (principalement des frais de commercialisation facturés aux SCI) alors que ceux-ci sont différenciés dans la balance générale (imputation au compte 7063 « autres prestations de service »). Le compte de résultat des cinq exercices a été corrigé afin d'afficher les montants exacts des différents produits des activités dans notre analyse (cf. tableau des soldes intermédiaires de gestion au § 4.2.1). La SCP n'intègre plus dans ses comptes de trésorerie les disponibilités des syndics de copropriété qu'elle gère depuis 2016 seulement, alors même que les copropriétés disposaient d'un compte bancaire séparé conformément aux dispositions de la loi Alur²⁸.

Le dernier dossier individuel de situation (DIS) de la fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM portant sur l'exercice 2016 qualifie la situation du Foyer de l'Isère de saine, comme lors des trois exercices précédents, alors que la société dégage un autofinancement net négatif à hauteur de 0,6 M€ sur cette période et un résultat net comptable déficitaire équivalent. Cette appréciation est fondée sur la solidité de la structure financière encore peu impactée par les déficits des trois dernières années.

²⁸ Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014

4.2 PERFORMANCE DE L'EXPLOITATION

4.2.1 Formation du résultat

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Produits des activités	2 413	2 584	450	467	839
Soldes intermédiaires de gestion en k€	2012	2013	2014	2015	2016
Ventes de parcelles dans lotissements	2 054	0	0	0	0
Ventes de logements	0	2 189	7	0	373
- coût de production	1 190	1 622	-12	0	371
= Marge brute sur accession	864	566	-5	0	2
+Autres produits (prestations de service au SCI)	3	48	94	110	81
+ Dividendes des SCI	30	3	12	25	99
+ Loyers location accession	0	0	0	2	34
= Marge brute totale sur accession	897	617	101	137	216
+Marge brute sur locatif	31	13	26	26	26
+Autres productions (syndic de copropriété)	322	335	323	330	323
= Marge brute totale	1 250	965	450	492	565
- Charges de personnel	328	305	313	309	351
- Autres charges de fonctionnement	360	391	412	421	439
= Excédent Brut d'Exploitation (PCG)	562	269	-275	-237	-224
-Solde reprise /dotations des provisions	-42	15	11	-41	-28
= Résultat d'exploitation	520	284	-264	-278	-253
+Résultat financier (hors dividendes SCI)	62	61	42	31	25
+Résultat exceptionnel	8	125	64	60	-17
= Résultat de l'exercice	590	469	-157	-187	-245
<i>en % du chiffre d'affaires</i>	<i>24,4 %</i>	<i>18,1 %</i>	<i>-34,9 %</i>	<i>-40,0 %</i>	<i>-29,2 %</i>

Le produit des activités se rétracte fortement sur les trois derniers exercices en raison de la faiblesse des ventes en maîtrise d'ouvrage directe (cf. § 3.2.1 récapitulant l'activité accession de 2012 à 2016). L'autre activité de la société est l'activité de syndic de copropriété.

Le volume d'activité de la SCP est trop faible pour lui permettre de couvrir ses charges de gestion. La société ne procédant pas à une approche analytique des charges de structure (320 k€ en 2016 pour un total des charges de 2 837 k€ selon le tableau de ventilation des charges et des produits²⁹), il n'est pas possible d'identifier de façon précise la contribution de chaque activité au résultat net. La société indique dans sa réponse que ces charges communes non ventilées le seront dorénavant.

4.2.2 Accession à la propriété

L'activité accession retracée au paragraphe 3.2.1, est réalisée désormais de préférence en direct pour les programmes en cours de chantiers ou d'études, mais majoritairement en SCI pour la période antérieure. Elle demeure très faible sur les cinq derniers exercices avec un volume de ventes ne représentant que 9 logements en moyenne, en proratisant les ventes réalisées en SCI.

²⁹ Etat réglementaire établi par la société

4.2.2.1 Promotion en maîtrise d'ouvrage directe

Marges brutes en k€	2012	2013	2014	2015	2016
Ventes dans lotissements	2 054	0	0	0	0
Ventes de logements et annexes	0	2 189	7	0	373
- Coût de production	1 190	1 622	12	0	371
= Marge brute	864	566	-5	0	2
Marge en % du produit des ventes	42,1 %	25,8 %	ns	0	0,5 %

La société réalise des marges très variables sur les ventes réalisées directement :

- En 2012, la vente de 11 lots dans le lotissement « Les jardins de la Balme » a permis de dégager un excellent résultat (864 k€, soit 78 k€ par lot vendu). De même, en 2013, la vente de 16 logements du programme « Les jardins de Jeanne » a permis de dégager une marge satisfaisante (35 k€ par logement).
- En 2014, la seule vente d'un garage a présenté une perte de 4,6 k€ pour un prix de vente de 7 k€ (perte due à un contentieux avec l'acquéreur suite à des problèmes techniques). En 2015, aucune livraison n'a été réalisée, et en 2016 la levée d'option de 2 logements en PSLA (résidence L'Oïkos) n'a dégagé qu'une très faible marge (2 k€ soit 0,5 % du prix de vente).

4.2.2.2 Promotion réalisée en SCI

Fin 2016, trois SCI sont actives :

- la SCI « Jean Macé », dont la SCP détient 26 % du capital, la SHA 36 % et l'OPH Actis 38 %,
- la SCI « Efferve & Sens », dont la SCP détient 40 % du capital et la SHA 60 %,
- la SCI « Le Novellus », dont la SCP détient 48 % du capital et Actis 52 %.

Les résultats de la promotion via les SCI sur les cinq dernières années sont également faibles, bien que l'on constate une amélioration en 2016 avec la livraison des trois SCI précitées. Hormis ces trois sociétés, toutes les autres ont été liquidées entre 2013 et 2016 après achèvement de la commercialisation de leurs logements.

Dividendes versés par les SCI en k€	2012	2013	2014	2015	2016	Total
SCI Horminelle*	2	0	2	0	0	4
SCI Balme Rousse*	16	0	0	0	0	16
SCI Les Carlines*	12	0	10	7	0	29
SCI Ormandine*	1	0,5	0	0	0	1,5
SCI Roche Blanche*	0	2	0	0	0	2
SCI Efferve & Sens	0	0	0	18	0	18
SCI Jean Macé	0	0	0	0	33	33
SCI Novellus	0	0	0	0	66	66
Total	31	3	12	25	99	170

*SCI dissoutes entre 2013 et 2016

La société assure également pour les SCI des prestations de commercialisation et des missions de gestion. Les honoraires perçus sur 2015 et 2016 s'élèvent respectivement à 110 k€ et 81 k€.

4.2.3 Syndic de copropriété

L'activité de syndic est importante : elle représente 46 % de l'ensemble du produit des activités en 2016. La société gère 81 copropriétés comprenant 2 350 lots, ce qui la situe dans la moyenne des coopératives (2 549 lots gérés pour 75 copropriétés selon le DIS 2016).

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Honoraires de gestion	268	279	276	286	277
Commissions sur mutation	10	11	12	5	17
Commissions sur travaux	3	6	9	12	9
Remboursements de frais	41	40	26	27	19
Chiffre d'affaires syndic	322	336	323	330	323
Pour mémoire : charges de personnel	296	274	261	252	290
Ecart honoraires et commissions/charges de personnel	- 15	23	36	51	14

Les honoraires de gestion courante (277 k€ soit 117 € par lot) sont plus faibles que ceux constatés dans les autres SCP (128 € par lot selon le DIS). Les honoraires complémentaires (droit de mutation, commissions sur travaux votés) s'élèvent à 26 k€ en 2016. Même en l'absence de comptabilité analytique, il apparaît, au regard de la faiblesse de l'écart entre les seules charges de personnel identifiées et le chiffre d'affaires de cette activité, que celle-ci ne peut pas être équilibrée.

4.2.4 Activité locative

La gestion locative est marginale puisqu'elle correspond à la location de quatre locaux commerciaux situés à Grenoble dans des immeubles réalisés par la SCP). La société détient également trois garages dans l'immeuble où est installée la société à Grenoble, mis à disposition du personnel.

Cette activité est équilibrée.

4.2.5 Résultat financier et résultat exceptionnel

Le résultat financier est bénéficiaire sur l'ensemble de la période, la trésorerie disponible (cf. paragraphe 4.3.3) demeurant à un niveau satisfaisant. Le résultat exceptionnel connaît de fortes variations. En 2013, le résultat provient d'une cession d'actif (un logement en accession à la propriété invendu acquis par son locataire, dégageant une plus-value de 107 k€). Le résultat déficitaire de 2016 résulte principalement d'une pénalité de 12 k€ suite à un contrôle fiscal sur la TVA (pénalité réduite de 4 k€ en 2017).

4.2.6 Les coûts de gestion

Evolution des coûts de gestion en k€	2012	2013	2014	2015	2016
Charges de personnel	328	305	313	309	351
<i>en % des coûts de gestion</i>	<i>47,7 %</i>	<i>43,8 %</i>	<i>43,2 %</i>	<i>42,3 %</i>	<i>44,4 %</i>
+ Autres charges de fonctionnement	360	391	412	421	439
<i>dont refacturation des charges d'administration générale par le GIE</i>	<i>177</i>	<i>257</i>	<i>204</i>	<i>183</i>	<i>203</i>
Total des coûts de gestion	688	696	725	730	790

Les coûts de gestion ont augmenté en moyenne de 3,5 % annuellement. Les charges de personnels évoluent faiblement puisque le nombre de salariés affectés à l'activité de syndic est stable sur la période (5 personnes).

Les autres charges en 2016 comprennent outre la redevance du GIE au titre de l'administration générale de la SCP (203 k€), des frais de publicité liés à l'accession (37 k€), des frais d'affranchissements (22 k€) principalement pour l'activité de syndic (mais récupérés au titre des remboursements de frais), la location des bureaux de la société à Grenoble et leur entretien (19 k€) ainsi que des honoraires pour 12 k€, des redevances et cotisations pour 15 k€.

4.2.7 Formation de l'autofinancement

En l'absence d'emprunts locatifs, la capacité d'autofinancement de la société est identique à l'autofinancement net HLM (-223 k€ soit -26,6 % du chiffre d'affaires). Elle présente un déficit de 536 k€ sur les trois derniers exercices.

CAF par le résultat de l'exercice en k€	2012	2013	2014	2015	2016
Résultat de l'exercice	590	469	-157	-187	-245
+ Solde des dotations et reprises sur provisions	43	-18	-11	42	21
- Plus-values sur cessions d'actifs	0	-107	0	0	0
= Capacité d'autofinancement (CAF)					
= autofinancement net HLM	633	344	-169	-145	-223

4.2.1 Tableau des flux

En k€	2013	2014	2015	2016	Cumul
Capacité d'autofinancement nette	344	-169	-144	-223	-193
+ Cessions d'actifs	135	0	0	0	135
= Financement propre disponible (A)	479	-169	-145	-223	-58
+ Subventions d'investissement	0	0	0	0	0
- Dépenses d'investissements	1	20	3	14	38
= Flux liés aux investissements (B)	-1	-20	-3	-14	-38
+/- Autres variations de haut de bilan (C)	-2	-30	-62	16	-37
= Variation du FRNG (A+B+C)	477	-219	-210	-221	-173
- Variation du BFR	-769	-981	511	-1 317	-2 556
= Variation de la trésorerie nette (A-B-C)	-292	-1 200	301	-1 539	-2 730

De 2013 à 2016, la SCP a enregistré une CAF structurellement insuffisante (-0,2 M€). Malgré la cession d'un actif (un logement) en 2013, le montant des fonds disponibles, dégagés pour permettre de préfinancer les opérations reste négatif (-58 k€).

4.3 STRUCTURE BILANCIELLE

4.3.1 Fonds de roulement net global (FRNG)

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Capitaux propres	3 362	3 831	3 632	3 383	3 138
+ Provisions pour risques et charges	135	113	113	154	180
+ Emprunts et dettes assimilées	28	28	28	28	36
- Actif immobilisé net	94	63	83	86	95
= Fonds de Roulement Net Global	3 432	3 909	3 690	3 480	3 259

En l'absence d'endettement à long terme, la société dispose d'un fonds de roulement net global (FRNG) très proche de ses capitaux propres. Sur la période sous revue, la diminution du FRNG est quasi-identique à celle des pertes enregistrées sur les trois derniers exercices. Les capitaux propres se situent à 3 138 k€, soit un niveau proche de celui de la moyenne des SCP à 3 568 k€ en 2016 selon le DIS, ce qui explique l'appréciation encore positive portée sur la société (cf. § 4.1) au regard des moyennes des SCP auditées. Les principaux actifs sont composés des différentes participations financières (81 k€ en 2016) dans les différentes SCI.

4.3.2 Besoin en fonds de roulement net (BFR)

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Stocks accession	1 802	579	824	2 409	4 096
+ Actifs d'exploitation	496	103	108	993	993
- Dépréciations=-153+173-1129	128	129	117	115	110
- Dettes d'exploitation	2 323	376	302	2 368	4 761
<i>dont préfinancement de l'accession</i>	0	0	0	704	1 630
= Besoin (+) ou Ressources (-) en FR d'exploitation (A)	-153	177	513	919	218
Créances diverses	173	836	1 881	1 194	1 267
- Dettes nettes diverses	1 129	1 353	1 752	1 984	37
<i>dont copropriétés</i>	1 076	1 353	1 742	1 982	0
= Besoin (+) ou Ressources (-) en FR hors exploitation (B)	-956	-517	129	-790	1 229
= Besoin (+) ou Ressources (-) en Fonds de Roulement (A+B)	-1 109	-340	641	130	1 447

Le cycle d'exploitation génère un besoin de financement plus important sur le dernier exercice avec l'augmentation de la production en accession propre qui a nécessité la mise en place d'un préfinancement spécifique (1,6 M€ fin 2016). Outre les stocks d'accession, les principales créances à fin 2016 sont constituées des créances sur les acquéreurs dans le cadre du PSLA (726 k€) et des avances aux différentes SCI (1 035 k€). Les dettes diverses diminuent en 2016, la société ne comptabilisant plus au passif la contrepartie de la trésorerie des copropriétés enregistrée à l'actif jusqu'en 2015.

4.3.3 Trésorerie

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Fonds de Roulement net Global	3 432	3 909	3 690	3 480	3 259
- Besoin (+) ou Ressource (-) en Fonds de Roulement	-1 109	-340	641	130	1 447
= Trésorerie nette	4 542	4 249	3 049	3 350	1 812
- Trésorerie des copropriétés	3 408	2 169	1 742	1 982	0
= Trésorerie disponible	1 134	2 081	1 307	1 368	1 812

Déduction faite de la trésorerie des copropriétés comptabilisée jusqu'en 2015, la trésorerie de la SCP se situe toujours à un niveau satisfaisant sur la période. Fin 2016, elle représente 7,5 mois de dépenses moyennes. Elle est majoritairement placée sur des livrets A.

4.4 ANALYSE PREVISIONNELLE

La société ne dispose pas de véritable étude prévisionnelle à moyen ou long terme, ce qui peut se justifier dans la mesure où la réalisation de programmes d'accession à la propriété est une activité économique à cycle court. Sur la base des projets déjà en chantiers et en cours d'étude, une étude prévisionnelle (présentée sur la forme des soldes intermédiaires de gestion, permettant d'identifier le résultat réel de l'activité, hors incidence des charges et produits financiers et exceptionnels) sur deux ans est présentée chaque année au conseil d'administration. L'étude ci-après tient compte des résultats réels de l'exercice 2017 et a été actualisée en fin de contrôle en décembre 2018.

Soldes intermédiaires de gestion en k€	2017	2018
Marge sur activité accession	326	395
Marge sur activité locative	29	24
Honoraires syndic	332	322
= Marge brute totale	687	741
- Charges de personnel (y compris facturées par GIE)	458	454
- Autres charges de fonctionnement	218	185
= Excédent Brut d'Exploitation	11	102
+Autres produits et charges	-15	-4
= Résultat d'exploitation	-4	98
+ Résultat financier	19	26
+ Résultat exceptionnel	0	72
= Résultat de l'exercice	15	196
+ Solde des dotations et reprises sur provisions	-137	5
- Plus-values sur actif cédé	0	-72
= Capacité d'autofinancement	-122	129

Après trois exercices déficitaires, l'exercice 2017 dégage de nouveau un bénéfice. Sur cet exercice la vente de vingt logements permet de dégager une marge de 326 k€, malgré une perte de 151 k€ enregistrée sur un terrain initialement destiné à un lotissement vendu à la commune Le Pin (provision pour risques immobiliers reprise pour 153 k€)³⁰. En 2018 la société retrouve un résultat net et une capacité d'autofinancement plus solide avec une activité accession proche de celle de 2017 (17 logements et 3 places de stationnement). Par ailleurs le résultat net est conforté par une cession d'actif pour 72 k€ (un local commercial situé dans une opération réalisée par la SCP).

4.5 CONCLUSION

La faible activité en accession à la propriété de la SCP sur la période 2012 à 2016, conjuguée à l'absence apparente de rentabilité de l'activité de syndic de copropriété, a généré des pertes de 0,6 M€ sur les trois derniers exercices. Le développement de l'activité accession notamment en maîtrise d'ouvrage directe (9 opérations en cours d'études ou de commercialisation représentant un total de 213 logements fin 2018) plutôt qu'en SCI, devrait améliorer ses résultats. Néanmoins, ceux-ci devraient rester faibles comme en témoignent les résultats 2017 et 2018. Dans ces conditions, n'apparaît pas pleinement garantie la soutenabilité à moyen terme du modèle économique de cette petite société coopérative, même si sa structure bilancielle satisfaisante n'a pas été trop fortement dégradée par ses trois derniers résultats déficitaires. La Sacicap Procvivis Alpes Dauphiné, actionnaire de référence de la coopérative souhaite cependant maintenir cet outil spécialisé dans l'accession sociale à la propriété.

³⁰ Suite à l'adoption d'un nouveau plan local d'urbanisme (PLU) les possibilités d'aménagement de ce terrain ne répondaient plus au projet initial de la SCP. La société a engagé une procédure devant la juridiction administrative et a obtenu une indemnité de 30 k€ de la commune Le Pin.

5. ANNEXES

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

RAISON SOCIALE : Société anonyme coopérative de production HLM Le Foyer de l'Isère

SIÈGE SOCIAL :

Adresse du siège :	23, rue du Maréchal Foch	Téléphone : 04.76.86.60.71
Code postal :	38100	
Ville :	Grenoble	

PRÉSIDENT : Françoise Charavin

DIRECTEUR GÉNÉRAL : Cécile Céret

CONSEIL D'ADMINISTRATION au : 31/12/2017			
	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'actionnaire d'appartenance
Présidente	Françoise Charavin		
	Pierre Rota		
	Elisabeth Pepelnjak		
	Yves Sauvage		
	Jean-Noël Emery		
	Didier Monnot		
	Ville de Grenoble	Suzanne Dathe	Collège B
	Société d'Habitation des Alpes	Raymond Janot	Collège C
	Sacicap Procivis Alpes Dauphiné	Janine Dubuis	
	Crédit coopératif	Jean-Louis Pagnier	

ACTIONNARIAT	Actionnaires les plus importants (en % du capital)	
	Capital social :	1 512 615
	Nombre d'actions :	99 267
	Nombre d'actionnaires :	121
		Sacicap Procivis Alpes Dauphiné (50,5 %)
		Sté d'Habitation des Alpes (47,2 %)
		Ville de Grenoble (2,0 %)

EFFECTIF au : 31/12/2017	7,9 ETP	Total administratif : 7,9 ETP
---	---------	-------------------------------

5.2 SIGLES UTILISES

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

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

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

