

SCP d'HLM Le Nid

Nancy (54)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2018

N° 2018-015

RAPPORT DE CONTRÔLE 2018
N° 2018-015
SCP d'HLM Le Nid

Nancy (54)

Document confidentiel

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2018-015

SCP d'HLM Le Nid – (54)

N° SIREN :	754 800 506
Raison sociale :	Le Nid
Président :	Jean-Marie SCHLERET
Directeur général :	Claudine RENAUDIN
Adresse :	26 Boulevard du 21 ^e Régiment d'Aviation - 54 000 Nancy
Actionnaire principal :	Office métropolitain de l'habitat (omh) du Grand Nancy

POINTS FORTS :

- ▶ Respect des règles et de l'esprit de l'accèsion sociale
- ▶ Très bon rapport qualité/prix des productions

POINT FAIBLE :

- ▶ Suivi insuffisant du respect des clauses anti-spéculatives

IRRÉGULARITÉ :

- ▶ Cumul mandat social/contrat de travail

Précédent rapport de contrôle : N° 2008-126 de septembre 2008
Contrôle effectué du 23/05/18 au 21/09/18
RAPPORT DE CONTRÔLE : décembre 2018

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2018-015

SCP d'HLM Le Nid – 54

Synthèse	6
1. Préambule	7
2. Présentation générale de l'organisme	8
2.1 Contexte socio-économique	8
2.2 Gouvernance et management	8
2.2.1 Évaluation de la gouvernance	8
2.2.2 Projet d'entreprise	9
2.2.3 Évaluation de l'organisation et du management	9
2.2.4 Commande publique	10
2.2.5 Gouvernance financière	10
2.3 Conclusion	10
3. Activité d'accession sociale à la propriété	12
3.1 Volume et caractéristiques de la production	12
3.2 Montage des opérations et prix de revient	12
3.2.1 Montage des opérations	12
3.2.2 Prix de revient	13
3.3 Commercialisation des opérations	13
3.3.1 Processus de commercialisation	13
3.3.2 Clauses anti-spéculatives	13
3.3.3 Les garanties des accédants	14
3.4 Prix de vente et montant des redevances	14
3.5 Marge	15
3.6 Profils des accédants	15
3.6.1 Ressources	15
3.6.2 Autres caractéristiques socio-économiques	16
3.7 Conclusion	16
4. Tenue de la comptabilité et analyse financière	17
4.1 Tenue de la comptabilité	17
4.2 Analyse financière	17
4.2.1 Chiffre d'affaires et soldes intermédiaires de gestion	17

4.2.2	Seuil de rentabilité.....	18
4.2.3	Structure financière	18
4.3	Conclusion	19
5.	Annexes.....	20
5.1	Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat	20
5.2	Sigles utilisés.....	21

SYNTHESE

La société « Le Nid » est une ancienne société coopérative de location accession créée en 1954. Après une longue période de mise en sommeil, elle a été réactivée en 2001, suite à l'entrée au capital de l'OPAC de Nancy devenu aujourd'hui l'OPH de la métropole du Grand Nancy. La coopérative a, à cette occasion, fait évoluer ses statuts en SCP d'HLM (société coopérative de production d'habitations à loyer modéré). Elle produit chaque année sur le territoire de la métropole, une opération d'accession sociale de 14 logements en moyenne sur la période de contrôle.

Le Nid a un volume de production modéré réalisé dans de bonnes conditions techniques et administratives en respectant les règles et l'esprit de l'accession sociale. La coopérative choisit d'intervenir sur des secteurs où elle sait pouvoir mobiliser du foncier à un coût particulièrement contenu grâce aux aides des collectivités locales (minoration du prix de vente par les communes ou participation de la métropole au titre de l'aide à la surcharge foncière). Le niveau très maîtrisé du prix des opérations, les niveaux de ressources et la sociologie des accédants ainsi que les dispositifs de sécurisation à travers la garantie de rachat, témoignent de la volonté de favoriser l'accession à la propriété de ménages modestes. La coopérative devra améliorer son dispositif de suivi du respect des clauses anti-spéculatives.

La gouvernance a récemment acté un projet de développement visant à doubler le volume produit. Cette évolution nécessite une clarification du positionnement des actionnaires. En effet, le pacte d'actionnaire conclu en 2010 n'est pas réellement respecté, il acte la « *volonté des partenaires de développer un potentiel de développement dans leurs propres opérations de logements, au profit du NID et reposant sur sa structure* ». Dans les faits, seul l'office métropolitain associe la coopérative aux opérations qu'il développe, les autres organismes HLM signataires du pacte s'appuyant sur leur propre structure coopérative pour intégrer des projets d'accession sociale à leurs projets.

Aujourd'hui, le nombre de livraisons dépasse le seuil de rentabilité évalué à 16 livraisons annuelles. La situation financière de la coopérative bien que fluctuante, en raison de la nature et la dimension de son activité, ne présente pas de risque particulier. Son exploitation est légèrement bénéficiaire, la structure de son bilan ainsi que le niveau actuel de sa trésorerie et le nombre de livraisons attendues en 2018 et 2019, doivent lui permettre de faire face à ses engagements de court terme.

Le directeur général


Pascal MARTIN-GOUSSET

1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de la société coopérative de production d'habitation à loyer modéré (SCP d'HLM) « Le Nid » 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 précédent contrôle effectué par la mission interministérielle d'inspection du logement social (Miilos) en 2008 avait relevé une solide assise financière mais l'absence de réserves foncière et de comptabilité analytique pour appréhender précisément les produits et charges relatifs à chaque opération.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

La société « Le Nid » est une ancienne société coopérative de location accession créée en 1954. Après avoir produit plusieurs milliers de logements, notamment 1 500 pavillons au sein du quartier Clairlieu à Villers-Lès-Nancy, mais aussi au sein de nombreux autres quartiers dits « Le Nid » dans l'agglomération nancéenne et au-delà, la société a été mise en sommeil. Réactivée en 2001, suite à l'entrée au capital de l'OPAC de Nancy devenu aujourd'hui l'OPH de la métropole du Grand Nancy, la coopérative a, à cette occasion, fait évoluer ses statuts en SCP d'HLM (société coopérative de production d'habitations à loyer modéré).

La coopérative a produit chaque année une opération d'accession sociale de 14 logements en moyenne sur la période 2013/2018 sur le territoire de la métropole du Grand Nancy, dont le programme local de l'habitat (PLH) 2011/2016 prorogé pour 3 ans, estime le besoin de logements en accession à prix maîtrisé à 115 logements par an.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

Au 31/12/2017, le capital de la société s'élève à 356 715 €, réparti en 23 781 actions. Le sociétariat de la SCP « Le Nid » est composé de 3 collèges qui se répartissent le capital et les droits de votes ainsi :

Collège	Nombre de sociétaires	Part du capital 31/12/2017	Droits de vote
A : Utilisateurs et salariés	124	0,52%	51,00%
B : Personnes physiques et Action Logement	7	4,02%	1,98%
C : Organismes de logement social, Caisse d'Epargne, Coop'HLM Développement	6	95,46%	47,02%

L'OPH de la métropole du Grand Nancy détient la majorité du capital (50,21 %). Les autres organismes de logement social représentés au sein du collège C sont l'office public départemental Meurthe-et-Moselle Habitat (MMH - 33,22 %), les SA d'HLM locales Société Lorraine d'Habitat (SLH - 3,99 %) et la SA d'HLM Batigère (0,04 %).

La société est administrée par un conseil d'administration (CA) de 16 membres qui a constitué en juin 2014 un bureau - composé de 6 administrateurs - qui prépare les décisions du CA. M. Jean-Marie SCHLERET, également vice-président de l'OPH de la métropole du Grand Nancy, préside le CA depuis juin 2016. Il succède à M. Claude SIGNORELLI, président de longue date.

Le nouveau pacte d'actionnaires conclu en 2010 suite à l'entrée au capital de MMH et Batigère prévoit la répartition des sièges d'administrateurs : 5 pour l'office métropolitain, 3 pour l'office départemental, 4 pour des membres du collège A et 4 pour des partenaires extérieurs. Il acte également la « *volonté des partenaires de développer un potentiel de développement dans leurs propres opérations de logements, au profit du NID et reposant sur sa structure* ».

L'Agence observe que l'OPH de la métropole du Grand Nancy s'appuie réellement sur la coopérative pour le volet « accession sociale » de son activité et facilite l'émergence d'opérations par l'apport de foncier, la réalisation d'opérations mixtes accession/locatif... Par contre, les autres bailleurs sociaux actionnaires de la

coopérative, qui disposent de leur propre service ou d'une société au sein de leur groupe d'appartenance dédiés à l'accession sociale, ne conduisent aucune action pour favoriser le développement de la coopérative. Les termes du pacte d'actionnaires de 2010 ne semblent pas respectés pour ces actionnaires. L'Agence invite l'ensemble de la gouvernance à clarifier la situation.

Les instances de gouvernance fonctionnent régulièrement et sont correctement informées de l'activité et des résultats de la société. L'Agence relève que peu de coopérateurs du collège A, qui dispose de 51 % des droits de vote, s'impliquent dans la vie de la société. En outre, au moment du contrôle, 2 des 4 postes d'administrateurs représentant ce collège n'étaient plus pourvus. L'Agence invite la coopérative à se mobiliser pour rendre effective la participation de coopérateurs à l'administration de la société et à imaginer des dispositifs qui permettent de détecter et motiver des accédants pour les amener à devenir administrateurs. Dans sa réponse, la coopérative indique qu'elle poursuivra ses efforts pour détecter et motiver des accédants.

2.2.2 Projet d'entreprise

La directrice générale a présenté au bureau du 23 juin 2014 deux options quant à l'avenir de la société : poursuite de l'activité dans les conditions actuelles ou augmentation du volume d'activité pour exister réellement face à la concurrence. Le projet de développement rappelle les termes du protocole d'accord et conditionne sa réussite à la réalisation de projets communs avec les actionnaires.

Le CA du 26 mars 2015 a validé ce principe de développement, l'OPH de la métropole du Grand Nancy s'engageant à soutenir sa filiale et assumer le risque, MMH indiquant que sa propre activité d'accession ne viendrait pas concurrencer la coopérative (produit et secteur d'intervention différents). Un projet de développement chiffré a été présenté au bureau le 11 juin 2015 qui, dans ce cadre, a acté le recrutement d'une assistante commerciale et d'un monteur d'opérations : la société s'est fixé pour objectif de doubler son activité à partir de 2018 (30 livraisons annuelles).

2.2.3 Évaluation de l'organisation et du management

Mme Claudine RENAUDIN, auparavant directrice, assure depuis juin 2014 la direction générale de la société. Elle succède à M. Patrick DESCADILLES qui était également directeur général de l'OPH de la métropole du Grand Nancy et qui a fait valoir ses droits à la retraite.

Depuis juin 2014, Mme RENAUDIN cumule les fonctions exercées jusque cette date de directrice salariée chargée du développement et de l'animation commerciale, avec celles de mandataire social. Le cumul est irrégulier dans la mesure où les fonctions de salariée ne sont pas exécutées dans le cadre d'un lien de subordination caractéristique d'un contrat de travail : en effet, les statuts de la société confèrent au directeur général les pouvoirs les plus étendus. Mme RENAUDIN exerce donc ses fonctions sous la seule autorité du CA et du bureau qui ne disposent d'aucun pouvoir de contrôle de l'exécution des contrats de travail ou de prise de sanction à l'égard des salariés.

Si la situation n'est pas répréhensible pénalement, elle doit être régularisée : en général le contrat de travail et les avantages en découlant sont suspendus durant la durée d'exercice du mandat social. Dans sa réponse, la coopérative s'engage à remédier à cette situation et joint le projet de délibération suspendant le contrat de travail de Mme RENAUDIN qui sera présentée au CA du 13 décembre 2018.

Au 1^{er} janvier 2018, la société emploie, outre Mme RENAUDIN, 3 salariés :

- une assistante de direction à temps partiel (75 %) ;
- une assistante commerciale ;
- un chargé d'opérations.

L'assistante commerciale et le chargé d'opérations ont été recrutés au second semestre 2015 dans le cadre du projet de développement de l'activité de la coopérative (cf. § 2.2.2), après 3 années de recours à un salarié en formation en alternance à mi-temps, chargé de la commercialisation des opérations.

La société s'appuie sur un cabinet d'expertise comptable pour les prestations comptables et la gestion de la paye et a recours ponctuellement à l'expertise des services de l'OPH de la métropole du Grand Nancy (dans le domaine des marchés publics par exemple).

Pour assurer le partage et la transmission des informations, un point de coordination est fait chaque lundi matin par la directrice générale avec l'ensemble de l'équipe. Les outils de pilotage, de suivi et de contrôle utilisés sont adaptés à la nature de l'activité et la taille actuelle de la société. En cas de développement plus important de la société, il conviendrait de faire évoluer ces outils. Enfin, les salariés suivent, selon les besoins, des formations adaptées à leurs fonctions.

2.2.4 Commande publique

La société est soumise à l'application de l'ordonnance du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics et son décret d'application du 25 mars 2016.

Pour les procédures au-dessus des seuils européens, le CA a mis en place une commission régulièrement composée. Sur la période de contrôle, un seul marché a relevé de sa compétence (maîtrise d'œuvre pour l'opération du Village Laverny à Nancy, plateau de Haye).

Pour les marchés à procédures adaptées en deçà des seuils européens, le CA a adopté un règlement interne qui définit les modalités de publicité et de mise en concurrence en fonction de seuils intermédiaires. Ce règlement n'appelle aucune observation.

L'analyse sur pièces de trois marchés¹ contractés par la coopérative a permis de constater la bonne application des dispositions arrêtées et le bon respect des règles de la commande publique.

2.2.5 Gouvernance financière

Chaque année, lors de l'assemblée générale se tenant en juin, sont présentés et commentés un rapport d'activité, les comptes de la société ainsi que les rapports du commissaire aux comptes. La gouvernance de la société dispose de l'information nécessaire en matière financière.

2.3 CONCLUSION

Le Nid est une coopérative qui développe une activité d'accession sociale sur l'agglomération nancéenne. Avec la production annuelle d'une opération d'une quinzaine de logements en moyenne, son volume d'activité reste modéré. Un projet de développement a été acté. Sa réussite est notamment conditionnée par le positionnement des actionnaires bailleurs sociaux qui reste à clarifier pour trois d'entre eux, l'OPH de la métropole du Grand Nancy étant le seul à s'appuyer réellement sur la coopérative pour son activité d'accession sociale. L'agence observe également l'implication de plus en plus faible des coopérateurs utilisateurs.

¹ Maîtrise d'œuvre de l'opération « Village Laverny », maîtrise d'œuvre et travaux de l'opération « Résidences Vertes ».

La société dispose de moyens propres, d'une organisation et d'un pilotage adaptés à la nature et au volume de sa production, à faire évoluer en cas de développement. Elle a mis en place les procédures et instances garantissant le respect de la réglementation relative à la commande publique.

3. ACTIVITE D'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE

3.1 VOLUME ET CARACTERISTIQUES DE LA PRODUCTION

De 2013 à 2018, la coopérative a livré chaque année une opération, sauf en 2016 (2 livraisons) et en 2017 (0 livraison). En moyenne, 14 logements ont été livrés annuellement. Trois des six programmes livrés relèvent du dispositif de location-accession PSLA².

Toutes les ventes ont bénéficié d'un taux de TVA réduit à 5,5 % ou 7 % car les opérations sont situées au sein d'un quartier prioritaire de la ville (QPV), à moins de 300 m de la limite de ces quartiers ou relèvent du dispositif PSLA.

La localisation des programmes se concentre sur Nancy (un à proximité du centre-ville et un sur le Plateau de Haye) ou sur des communes de la métropole (Tomblaine, Maxéville, Pulnoy).

Les logements livrés sont principalement des pavillons individuels, T4 et T5, d'une surface habitable moyenne de 94 m² ; seule une partie de l'opération livrée en 2013 comprend un collectif de 5 logements (T2 et T3).

Deux programmes, toujours sur le territoire de la métropole, représentant 30 logements au total, sont en cours de commercialisation pour une livraison prévue fin 2019. La coopérative travaille par ailleurs sur d'autres projets en élargissant sa forme et son territoire d'intervention : l'un d'entre eux est monté en partenariat avec la SCP d'HLM Le Coin du Feu, dont le siège social se situe à Chaumont (52) ; l'autre se situe sur une commune hors métropole nancéenne. Les projets en cours permettent d'envisager en 2020/2021 un volume de production conforme aux objectifs fixés.

3.2 MONTAGE DES OPERATIONS ET PRIX DE REVIENT

3.2.1 Montage des opérations

La décision d'achat du foncier est prise par le bureau, sur la base d'une première étude de faisabilité établie à partir de ratios et des retours d'expérience.

L'engagement de l'opération est validé par le CA avant démarrage des travaux, lorsque le taux de commercialisation atteint 30 %.

Sur la période de contrôle, les dates prévisionnelles d'achèvement indiquées dans les contrats de réservation ont été respectées. Une seule opération a été retardée pour des raisons exogènes à la société, ce qui explique l'absence de livraisons en 2017 ; toutefois aucun contrat de réservation n'avait été signé.

Les projets sont tous conduits en maîtrise d'ouvrage interne à l'exception d'une opération de 5 logements qui résulte d'une Vefa (vente en l'état de futur achèvement) auprès d'un promoteur privé ayant des difficultés de commercialisation, un autre bailleur social ayant acquis 10 logements locatifs sur le même site.

² PSLA : Prêt social Location-Accession.

3.2.2 Prix de revient

Le prix de revient moyen des opérations livrées entre 2013 et 2018 est maîtrisé, au regard des coûts moyens observés sur le même secteur. Il s'élève en moyenne à 1 659 € HT par m² de surface utile, selon le détail suivant :

Nom de l'opération	Forme d'accession	Année de livraison	Nombre de logements	SH (m ²)	Prix de revient HT /m ² de SU				
					Charge foncière	Bâtiment	Ingénierie	Autre *	Total
Maxéville, Les Jardins Maraichers	PSLA	2015	12	97	134 €	1 222 €	121 €	211 €	1 689 €
Pulnoy, Les Résidences Vertes	PSLA	2016	11	92	216 €	1 080 €	128 €	122 €	1 547 €
Pulnoy, Les Villas Vertes (Vefa)	PSLA	2016	5	76		1 760 €	26 €	197 €	1 983 €
Nancy, Les Villas du Canal	accession sociale	2013	14	83	197 €	1 434 €	195 €	170 €	1 995 €
Tomblaine, Les Marenchènes	accession sociale	2014	16	102	273 €	1 080 €	128 €	137 €	1 618 €
Nancy, Le Village Laverny**	accession sociale	2018	28	96	117 €	1 076 €	148 €	182 €	1 523 €
TOTAL			86	93					1 659 €
Vefa à Pulnoy, Les Villas Vertes)			81	94	180 €	1 153 €	144 €	166 €	1 643 €

* autre : coûts internes, publicité, frais financiers, honoraires de vente...

** : Laverny : dernier prix connu, au moment de l'engagement des travaux

La coopérative choisit d'intervenir sur des secteurs où elle sait pouvoir mobiliser du foncier à un coût particulièrement contenu grâce aux aides des collectivités locales (minoration du prix de vente par les communes ou participation de la métropole au titre de l'aide à la surcharge foncière).

3.3 COMMERCIALISATION DES OPERATIONS

3.3.1 Processus de commercialisation

Une salariée est chargée de la commercialisation des programmes. Après appel à candidature, des mandats de vente sont également confiés ponctuellement à des agents immobiliers, avec un taux de rémunération de 3 % du prix de vente. 16 ventes ont été réalisées par ce biais sur la période contrôlée, soit 19 % de l'activité commerciale.

Un partenariat a été conclu avec un courtier, non rétribué par la coopérative, qui peut conseiller et accompagner les accédants qui le souhaitent. L'Agence relève que cet accompagnement se poursuit si nécessaire au-delà de la signature des contrats, le courtier intervenant parfois pour appuyer des accédants pour la renégociation de prêts à la consommation les mettant en difficulté.

Pour les 6 opérations étudiées, tous les logements ont été vendus avant la livraison des programmes.

Concernant le PSLA, le contrat prévoit une levée d'option pour devenir propriétaire après au minimum une et au maximum deux années de location. Cette durée permet aux accédants dans la très grande majorité des cas de lever l'option. Elle a été prolongée une seule fois de 3 mois pour permettre à un ménage de retrouver une situation financière saine. Pour le programme « Les Jardins Maraichers » à Maxéville, 4 locataires n'ont pas levé l'option. Les logements ont donc dû être recommercialisés. Un seul des 4 pavillons avait retrouvé preneur au moment du contrôle. La conception des logements (en triplex), leur situation (en vis-à-vis avec des immeubles collectifs) expliquent probablement ces difficultés de commercialisation. Pour les deux autres programmes en PSLA, les options ont été levées à l'exception de deux logements dont la durée maximale de levée n'est pas atteinte.

3.3.2 Clauses anti-spéculatives

Les actes de vente comprennent des clauses anti-spéculatives dont la durée de validité (5 à 15 ans selon les opérations) est cohérente avec le montant des aides apportées : l'accédant doit destiner le bien à sa résidence principale, sauf cas de force majeure à caractère familial ou professionnel, et en cas de vente, les plus-values

supérieures à 10 000 € doivent être remboursées à la coopérative. L'acquéreur est tenu d'informer la coopérative de toute mutation et ces clauses anti-spéculatives sont transmissibles.

Durant les cinq dernières années, la coopérative a été informée une fois d'une revente d'un bien durant la période d'application des clauses. La plus-value était de 10 000 €. Par ailleurs, un accédant a informé la coopérative de la mise en location de son bien du fait d'une mutation professionnelle.

Toutefois, il semble que toutes les ventes ou mises en location ne sont pas portées à la connaissance de la coopérative qui se trouve donc dans l'incapacité de vérifier systématiquement le respect des dispositions contractuelles. Dans sa réponse, la coopérative précise que « *la Métropole du Grand Nancy lui a signalé que la clause a été deux fois suivie d'effet récemment, et a donné lieu à reversement de la part d'un acquéreur* ». Elle indique également qu'elle projette « *d'adresser un courrier cosigné par la Métropole du Grand Nancy et Le Nid à l'attention des notaires, leur demandant une vigilance particulière sur le suivi de ces clauses, et une alerte en cas de revente.* »

3.3.3 Les garanties des accédants

Les accédants bénéficient, durant quinze ans, en cas de décès, incapacité ou invalidité permanente, perte d'emploi, mutation professionnelle, naissance gémellaire, divorce ou séparation de corps, d'une garantie de rachat du bien à un montant minimum garanti et d'une garantie de relogement dans le parc social, sous conditions de ressources au jour de la demande. Pour la mise en œuvre de ces garanties, obligatoires pour les opérations PSLA et étendues par la coopérative à l'ensemble des opérations, la coopérative a conclu une convention avec l'OPH de la métropole du Grand Nancy.

La coopérative, a négocié un contrat d'assurance « protection-revente » qui garantit durant 10 ans la perte financière subie lors de la revente du bien et elle acquitte les primes afférentes.

La mise en œuvre de ces garanties n'a jamais été actionnée.

3.4 PRIX DE VENTE ET MONTANT DES REDEVANCES

Les prix de vente des logements livrés entre 2012 et 2018 se situent bien sous les prix de vente plafonds réglementaires. Pour les 3 opérations PSLA, la part locative des redevances due avant la levée d'option est également inférieure aux maxima autorisés. Elle s'établit en moyenne à 7,20 €/m² de SU.

Le prix de vente moyen se situe à 178 k€ TTC pour une surface moyenne de 93 m². Par opération, il s'établit de 14 à 45 % sous les plafonds maximaux :

Nom du programme	Forme d'accession	Année de livraison	Zone	Nombre de logements	Prix vente TTC	SH (m ²)	Prix de vente HT moyen /m ² de SU	Prix vente /plafond (moyenne)
Maxéville, les Jardins Maraichers	PSLA	2015	B1	12	185 829 €	97	1 819 €	66%
Pulnoy, les Résidences Vertes	PSLA	2016	B2	11	195 182 €	92	1 869 €	78%
Pulnoy, les Villas Vertes	PSLA	2016	B2	5	167 000 €	77	2 057 €	86%
Nancy, les Villas du Canal	accession sociale	2013	B1	14	195 932 €	83	2 191 €	80%
Tomblaine, les Marennhènes	accession sociale	2014	B2	16	194 412 €	102	1 706 €	70%
Nancy, le Village Laverny	accession sociale	2018	B1	28	150 000 €	96	1 488 €	55%

Les prix de vente sont très attractifs au regard du marché privé. L'opération de 28 logements « le Village Laverny », au sein du QPV « Plateau de Haye » à Nancy, présente des prix particulièrement intéressants, chaque pavillon de 96 m² en moyenne étant vendu 150 000 €.

3.5 MARGE

Les études de faisabilité sont en général prudentes : le prix de revient final se situe en moyenne 4 % sous le prix prévisionnel présenté en CA. Les économies sont principalement liées à la maîtrise des coûts de construction et des aléas et à un moindre recours aux agents immobilier pour la vente.

Ainsi, la marge finale est toujours plus élevée que la marge prévisionnelle. Sur la période contrôlée, la marge brute³ s'élève en moyenne à 24 k€ par logement livré, la marge nette⁴ à 14 k€, soit 7,6 % du prix de vente :

	Nb logts	Marge brute finale	Marge brute par logt	Marge nette finale	Marge nette par logt	Part de la marge nette rapporté au PV
Maxéville, Les Jardins Maraichers	12	277 889	23 157	151 392	12 616	6,8%
Pulnoy, Les Résidences Vertes	11	459 507	41 773	350 268	31 843	16,3%
Pulnoy, Les Villas Vertes	5	105 479	21 096	68 775	13 755	8,2%
Nancy, Les Villas du Canal	14	391 246	27 946	255 692	18 264	9,4%
Tomblaine, Les Marencières	16	327 327	20 458	171 936	10 746	5,5%
Nancy, le Village Laverny*	28	543 078	19 396	188 062	6 717	4,2%
	86	2 104 526	24 471	1 186 125	13 792	7,6%

* : Le Village Laverny : dernier prix connu, au moment de l'engagement des travaux

3.6 PROFILS DES ACCEDANTS

3.6.1 Ressources

Pour les opérations PSLA, aucun dépassement des plafonds de ressources autorisés n'a été constaté. Les revenus des accédants se situent en moyenne 29 % sous ces plafonds :

Nom du programme	Nombre de logements	Niveau des ressources / plafonds PSLA (en moyenne)
Maxéville, les Jardins Maraichers	12	67%
Pulnoy, les Résidences Vertes	11	66%
Pulnoy, les Villas Vertes	5	89%
TOTAL	28	71%

Pour les 3 autres opérations, toutes les ventes ont été effectuées au profit d'accédants destinant le logement à leur propre occupation. Les ressources de chaque ménage se situent sous les plafonds de l'accession sociale (PLS majoré de 11 %).

³ Marge brute : prix de vente – toutes les charges se rapportant directement à l'opération (foncier, construction, honoraires, publicités...).

⁴ Marge nette : marge brute – frais de gestion évalués par la société à 7,5 % du coût des opérations (foncier + construction) et frais financier estimés à 0,95 %.

Une part importante d'entre eux (72 %) dispose de revenus inférieurs au PLUS (ce ratio s'établit à 63 % pour l'ensemble des coopératives HLM en 2016) :

Nom du programme	Nombre de logements	Ménages sous plafonds PLUS	Ménages sous plafonds PLS accession	Part des ménages sous plafonds PLUS
Nancy, les Villas du Canal	14	8	Tous	57%
Tomblaine, les Marenchênes	16	10	Tous	63%
Nancy, le Village Laverny	28	24	Tous	86%
TOTAL	58	42	Tous	72%

3.6.2 Autres caractéristiques socio-économiques

La direction de la coopérative dispose de statistiques relatives à diverses caractéristiques socio-économiques des accédants : âge, composition familiale, revenus moyens au moment de la réservation, mode d'occupation du logement précédent (propriétaire / locataire du parc public/ privé), ville d'origine... Ces données, présentées au CA et aux partenaires de la coopérative, permettent de mesurer et qualifier la réponse apportée par la coopérative aux politiques locales.

Par exemple, pour les 4 derniers programmes livrés, 65 % des accédants étaient d'anciens locataires HLM et 90 % étaient primo-accédants. Pour la dernière opération (les Villages Laverny à Nancy au sein du QPV « Plateau de Haye »), une part conséquente des accédants (61 %) ne logeaient pas au sein du QPV, ce qui répond à l'un des objectifs de mixité sociale du projet. Il a également été constaté un nombre significatif de familles monoparentales (21 %).

Enfin, le contrôle sur pièces a permis de constater une grande diversité quant aux catégories socio-professionnelles des accédants, avec une part importante d'ouvriers et d'employés.

3.7 CONCLUSION

La conduite de l'activité de la coopérative, bien que limitée en volume (trois opérations d'accession sociale et trois opérations PSLA livrées sur la période 2013/2018, soit 86 logements), n'appelle aucune observation.

D'un point de vue réglementaire, les prix de vente et les ressources des ménages accédants ne dépassent pas les plafonds autorisés ; en outre, l'aspect social de l'accession est bien pris en compte par la coopérative qui intègre pour chaque vente des clauses anti-spéculatives et des garanties de rachat et de relogement HLM.

Les processus de construction et de commercialisation sont maîtrisés : les coûts sont contenus, les délais de livraison respectés, la commercialisation est relativement rapide, sans invendus à l'exception de trois logements dont la recommercialisation est difficile sur un programme PSLA.

La direction suit un certain nombre d'indicateurs relatif au profil socio-économique des accédants, ce qui permet de mesurer et qualifier la réponse apportée par la coopérative aux besoins des collectivités locales. Ainsi, il ressort que l'activité de la coopérative bénéficie bien aux ménages ciblés par l'accession sociale : les ressources des accédants se situent largement sous les plafonds de l'accession sociale, près de trois quarts d'entre eux se situent même sous les plafonds PLUS, 90 % sont primo-accédants et 65 % sont d'anciens locataires HLM.

4. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

4.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La tenue de la comptabilité, l'établissement des comptes et leur présentation annuelle ont été confiés à un cabinet d'expertise comptable. La tenue de la comptabilité n'appelle aucune observation. En revanche, si les documents présentant les comptes annuels sont bien établis, la société coopérative ne produit pas certains documents de synthèse et les états réglementaires résultant des obligations comptables spécifiques aux organismes de logement social (dispositions combinées du règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) 2015-04 du 4 juin 2015 et de l'arrêté du 7 octobre 2015). La coopérative a fait part dans ses réponses de son intention de se rapprocher de son cabinet comptable pour y remédier.

4.2 ANALYSE FINANCIERE

L'analyse financière se fondera d'une part sur l'examen des bilans fonctionnels et d'autre part, compte tenu d'une activité de la société coopérative entièrement dédiée à l'accession, aux soldes intermédiaires de gestion (SIG).

4.2.1 Chiffre d'affaires et soldes intermédiaires de gestion

En €	2013	2014	2015	2016	2017
chiffre d'affaires net	2 596 215	2 417 718	735 779	1 014 003	2 448 547

Le chiffre d'affaires de la société est essentiellement composé du produit de la vente des logements construits et du produit des loyers des logements PSLA lors de la phase locative de ces opérations. Compte tenu de la taille de la société coopérative et de sa capacité réduite à mener plusieurs opérations de front, son chiffre d'affaires qui varie du simple à plus du triple sur la période contrôlée, reflète bien le caractère cyclique de l'activité de la coopérative.

Les soldes intermédiaires de gestion permettent de décomposer le processus de formation du résultat de l'exercice. Les SIG des exercices 2013 à 2017 sont synthétiquement exposés ci-dessous :

En €	2013	2014	2015	2016	2017
Marge Brute	389 857	271 362	77 915	276 835	620 397
Services extérieurs et autres charges externes (-)	60 499	51 579	78 555	138 459	136 679
Valeur ajoutée produite	329 358	219 783	-640	138 376	483 718
Subvention d'exploitation (+)	0	1 700	2 000	0	0
Frais de personnels (-)	146 670	160 208	189 931	237 919	245 679
Excédent brut d'exploitation (EBE)	182 688	61 275	-188 571	-99 543	238 039
Solde provisions d'exploitation	-14 699	-8 842	47 226	-49 833	-17 291
Résultat d'exploitation	167 989	52 433	-141 345	-149 376	220 748
Résultat financier	19 278	-562	-13 070	-23 767	-21 661
Résultat exceptionnel	-9 858	1 067	120	2 883	-2 532
Résultat de l'exercice	177 409	52 938	-154 295	-170 260	196 555
% du chiffre d'affaires	6,8%	2,2%	-21,0%	-16,8%	8,0%

De la même façon que le chiffre d'affaires, le résultat de la coopérative est extrêmement variable. L'examen des deux derniers exercices l'illustre parfaitement : en 2016, alors que la société est en phase de production, que ses charges de personnel ont augmenté (embauche de deux nouveaux salariés, cf. § 2.2.3) et que son chiffre d'affaires est faible, elle enregistre le plus important résultat négatif de la période. A l'inverse en 2017, alors que les produits des ventes viennent abonder son chiffre d'affaires tandis que ses charges externes et de personnel sont sensiblement similaires à 2016, le plus important bénéfice de la période observée est généré. Au final, sur la période contrôlée, un bénéfice moyen annuel de 20 469 € est dégagé.

4.2.2 Seuil de rentabilité

Le seuil de rentabilité désigne le niveau d'activité à partir duquel une entité devient profitable. En matière d'accession, il est d'usage d'utiliser la marge brute unitaire pour procéder à ce calcul. L'étude des opérations d'accession menées par la coopérative sur la période (cf. § 3.5) a permis de déterminer un niveau de marge brute par logement de 24 k€. Pour couvrir un niveau de dépenses externes et de charges de personnel au moins égal à celui constaté en 2017, soit 382 358 € au total, la coopérative doit donc réaliser au moins 16 livraisons. Au 31/08/2018, la coopérative a livré 12 logements et 16 livraisons complémentaires devraient intervenir avant la fin de l'année. Selon le plan de charge de la société, le nombre de livraisons prévues sur 2019 et 2020 devrait excéder largement le seuil de rentabilité.

4.2.3 Structure financière

Les bilans fonctionnels relatifs aux exercices 2013 à 2017 sont retranscrits ci-dessous :

En k€	2013	2014	2015	2016	2017
Capitaux propres	2 060	2 113	1 959	1 789	1 985
Provisions pour risques et charges	25	25	40	61	80
Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	144	155	167	160	174
Dettes financières	2 595	497	1 097	1 592	1 540
Actif immobilisé brut (-)	263	263	264	266	376
Fond de Roulement Net Global ⁽¹⁾	4 560	2 526	2 997	3 336	3 404
Stocks (toutes natures)	2 329	2 463	3 499	3 645	2 953
Autres actifs d'exploitation	221	276	92	80	1 697
Provisions d'actif circulant (-)	306	306	237	237	226
Dettes d'exploitation (-)	661	382	418	179	3 257
Besoin (+) ou Ressources (-) en FR d'exploitation	1 583	2 051	2 936	3 309	1 167
Créances diverses (+)	254	331	278	87	242
Dettes diverses (-)	4	2	69	87	69
Besoins (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	250	330	209	0	174
Besoin (+) ou Ressources (-) en FR ⁽²⁾	1 833	2 381	3 145	3 309	1 341
Trésorerie nette	2 727	146	-148	27	2 063
concours bancaires	0	1 303	301	1 003	3 555
Trésorerie à l'actif du bilan	2 727	1 448	153	1 030	5 618

(1) Fonds de roulement net global (FRNG) : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) y compris les amortissements courus non échus (ACNE).

(2) La ressource ou le besoin en fonds de roulement (BFR) résulte d'un décalage temporel entre les paiements et encaissements. Un montant en attente de paiement supérieur à celui des encaissements en attente crée une ressource, situation qui renforce la trésorerie de l'organisme. L'inverse crée un besoin en fonds de roulement, situation tendant à pénaliser le niveau de la trésorerie.

Le FRNG de la coopérative s'élève à 3 404 k€ au 31/12/2017, il est en baisse de 1 156 k€ par rapport au FRNG établi au 31/12/2013. Cette baisse s'explique principalement par la baisse de la dette financière de la société sur la même période (-1 055 k€). Fin 2017, seuls trois emprunts relatifs à deux opérations PSLA restent à

rembourser pour un total de 1 540 k€. Compte tenu du montant de dépenses mensuelles moyen de la coopérative, le niveau du FRNG au 31/12/2017 représente plus de 22 mois de dépense.

Au 31/12/2017, le bilan de la société fait état d'un niveau élevé d'actifs d'exploitation détenus (1 697 k€) et de dettes d'exploitation (3 257 k€). Il s'agit de la retranscription comptable d'une situation où, sur une opération de vente en Vefa, des commandes ont été enregistrées et les livraisons n'ont pas encore été réalisées. Cette situation réduit le besoin en fonds de roulement de la société (1 341 k€ en 2017 soit le plus faible BFR enregistré sur la période) et favorise le niveau de trésorerie de la coopérative.

4.2.3.1 Trésorerie

Le niveau de la trésorerie nette au 31/12/2017, 2 063 k€ est élevé puisqu'il représente plus de 13 mois de dépenses moyennes. Sur les trois exercices précédents, un FRNG moins élevé et surtout un BFR bien supérieur ont induit un faible niveau de trésorerie nette. En conséquence depuis 2013, la société a eu recours à des concours bancaires pour couvrir ses besoins en trésorerie. En 2017, la coopérative a mobilisé une ligne de trésorerie plus conséquente (3 555 k€) à des conditions très avantageuses, c'est-à-dire à un taux d'intérêt inférieur à celui du livret sur lequel elle place ses disponibilités, générant ainsi un léger différentiel d'intérêts en sa faveur.

4.3 CONCLUSION

La situation financière de la coopérative bien que fluctuante, en raison de la nature et la dimension de son activité, ne présente pas de risque particulier. Son exploitation est légèrement bénéficiaire, la structure de son bilan ainsi que le niveau actuel de sa trésorerie et le nombre de livraisons attendues en 2018 et 2019, doivent lui permettre de faire face à ses engagements de court terme.

5. ANNEXES

5.1 INFORMATIONS GENERALES, CAPITAL ET REPARTITION DE L'ACTIONNARIAT

RAISON SOCIALE :	Le Nid
-------------------------	--------

SIEGE SOCIAL :		
Adresse du siège :	26 boulevard du 21 ^e Régiment d'Aviation	Téléphone : 03 83 36 42 20
Code postal :	54000	Télécopie : 03 83 35 02 28
Ville :	NANCY	

PRESIDENT:	M. SCHLERET Jean-Marie
-------------------	------------------------

DIRECTRICE GENERALE :	Mme RENAUDIN Claudine
------------------------------	-----------------------

CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31/12/2017			
	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'actionnaire d'appartenance
Président :	M. SCHLERET Jean-Marie	prêt d'action OPH métr. GN	B
	OPH de la métropole du Grand Nancy	M. RICHARD Frédéric	C
	Meurthe et Moselle Habitat	M. RIGHI Laurent	C
	Batigère Nord-Est	M. BINDI Éric	C
	Action Logement	Mme DUCARME Myriam	B
	SLH	M. ATLANI Raphaël	C
	Caisse d'Épargne LCA	M. LABBE Jean-Christophe	C
	Mme VIN-NUÉE Josette	prêt d'action OPH métr. GN	B
	M. DESCADILLES Patrick	prêt d'action OPH métr. GN	B
	Mme PEAugER Caroline	prêt d'action OPH métr. GN	B
	M. CRUCIANI Jean-Paul	prêt d'action MMH	B
	M. MAHUET Lionel	prêt d'action MMH	B
	M. BIGEARD Bernard		A
	M. SIGNORELLI Claude		A
	M. SOHM Bernard (décédé en février 2018)		A
			A

Actionnariat	Capital social :	356 715 €	Actionnaires les plus importants	% des actions
	Nombre d'actions :	23 781	OPH de la métr. du Grand Nancy	50,21 %
	Nombre d'actionnaires:	137	Meurthe-et-Moselle Habitat	33,22 %

COMMISSAIRE AUX COMPTES :	KPMG, 35 avenue du XX ^{ème} corps – BP 50279 – 54005 Nancy
----------------------------------	---

EFFECTIFS AU 31/12/2017 :	4 salariés
----------------------------------	------------

5.2 SIGLES UTILISES

ANCOLS	Agence nationale de contrôle du logement social
BFR	Besoin en fonds de roulement
CA	Conseil d'Administration
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation
FRNG	Fonds de Roulement Net Global
HLM	Habitation à Loyer Modéré
OPH	Office Public de l'Habitat
PLS	Prêt Locatif Social
PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
PSLA	Prêt social Location-accession
QPV	Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville
SA d'HLM	Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré
SIG	Solde Intermédiaire de Gestion
VEFA	Vente en l'Etat Futur d'Achèvement
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté

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

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

www.ancols.fr

