

SCP d'HLM Polygone Massif Central

Mauriac (Cantal - 15)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2018

N° 2018-063

RAPPORT DE CONTRÔLE 2018

N° 2018-063

SCP d'HLM Polygone Massif Central

Mauriac (Cantal - 15)

Document confidentiel

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2018-063

SCP d'HLM Polygone Massif Central – (Cantal - 15)

N° SIREN : 406 920 025
Raison sociale (qui se rapporte au N° SIREN) SCP d'HLM Polygone Massif Central
Président : Jean-Luc Brugière
Directeur général : Pascal Lacombe
Adresse : 4, rue Marmontel 15200 Mauriac
Actionnaire principal : Commune d'Aurillac (Cantal)

AU 31 DÉCEMBRE 2017

Nombre de logements familiaux gérés **0** Nombre de logements familiaux en propriété **0** Nombre d'équivalents logements (logements foyers...) **0**

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE				
Logements vacants				
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacances technique)				
Taux de rotation annuel (hors mises en service)				
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)				
Âge moyen du parc (en années)				
POPULATIONS LOGÉES				
Locataires dont les ressources sont :				
- < 20 % des plafonds				
- < 60 % des plafonds				
- > 100 % des plafonds				
Bénéficiaires d'aide au logement				
Familles monoparentales				
Personnes isolées				
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)				
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)				
STRUCTURE FINANCIERE ET RENTABILITE				
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	76,3			
Autofinancement net / chiffre d'affaires (en %)	10,4			

POINTS FORTS :

- ▶ Structure financière très solide et amplement suffisante au regard du niveau d'activité de l'organisme

POINTS FAIBLES :

- ▶ Activité très limitée
- ▶ Absence de complémentarité avec sa filiale, la SA d'HLM Interrégionale Polygone
- ▶ Absence d'étude prévisionnelle

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Statuts non mis à jour à la suite des recommandations de la révision coopérative
- ▶ Prix de vente supérieur au plafond réglementaire pour un logement vendu en PSLA

Précédent rapport de contrôle : rapport Miilos n° 2011-043 de novembre 2011

Contrôle effectué du 14 décembre 2018 au 12 juin 2019

RAPPORT DE CONTRÔLE : octobre 2019

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2018-063

SCP d'HLM Polygone Massif Central – Cantal - 15

Synthèse	7
1. Préambule	8
2. Présentation générale de l'organisme	9
2.1 Contexte socio-économique	9
2.2 Gouvernance et organisation	10
2.2.1 Statuts	10
2.2.2 Capital social	10
2.2.3 Conseil d'administration	11
2.2.4 Présidence et direction générale	11
2.2.5 Organisation	11
2.2.6 Relations intra-groupe	11
2.2.7 Commande publique	12
2.2.8 Convention d'utilité sociale	12
2.3 Conclusion	12
3. Activités	13
3.1 Accession sociale à la propriété	13
3.1.1 Description des opérations et des projets	13
3.1.2 Respect des prix de vente et des plafonds de ressources réglementaires	14
3.2 Impact financier des opérations de promotion immobilière	14
3.3 Conclusion	15
4. Tenue de la comptabilité et analyse financière	16
4.1 Tenue de la comptabilité	16
4.2 Performances d'exploitation	17
4.2.1 Produit total	17
4.2.2 Excédent brut d'exploitation	18
4.2.3 Efficience de la gestion	19
4.3 Modalités de financement des investissements	20
4.3.1 CAF brute	20
4.3.2 Tableau des flux	21
4.4 Situation bilancielle	21

4.4.1	Analyse de la dette	21
4.4.2	Bilan fonctionnel.....	23
4.4.3	Fonds disponibles	25
4.5	Perspectives à terme	26
4.6	Conclusion	26
5.	Annexes.....	28
5.1	Informations générales	28
5.2	Organigramme du groupe Polygone.....	29
5.3	Répartition du capital et des voix en assemblée générale.....	30
5.4	Sigles utilisés.....	31

SYNTHESE

Société mère du groupe Polygone, la SCP d'HLM Polygone Massif Central, dont le capital est détenu principalement par des collectivités locales, exerce sur les départements du Cantal et de la Lozère une activité limitée d'accession sociale à la propriété. Le groupe Polygone est adhérent d'Habitat Réuni, qui rassemble une trentaine d'organismes HLM susceptibles de se rassembler en société de coordination dans le cadre de la loi Elan.

La société coopérative ne dispose d'aucun personnel et toute son activité est réalisée par le personnel de la SA d'HLM Interrégionale Polygone, sa filiale. Ses statuts nécessitent une mise à jour. Sur la période 2013-2017, la société a commercialisé 29 logements en location-accession mais aussi 2 en VEFA et 6 ont été transférés à la SA d'HLM Interrégionale Polygone. Pour cette activité, la société coopérative n'a pas respecté pour un logement en PSLA le prix de vente maximum, contrairement à son objet social [art. L. 422-3 du CCH].

Le calcul du point mort de rentabilité pour couvrir les charges courantes démontre que l'activité d'accession à la propriété est équilibrée, alors que la formation de la CAF de l'organisme est parallèlement abondée d'importants produits financiers de trésorerie. Les performances d'exploitation de la société, appréciées par l'excédent brut d'exploitation et la capacité d'autofinancement (CAF), évoluent très sensiblement au fil des ans, en lien avec le niveau d'activité de la société. En 2017, la CAF représente 14,3 % du produit total. Au regard de l'encours total, la capacité de désendettement de la société s'élève à 12,3 années et 17 % des capitaux propres fin 2017, ce qui témoigne d'un risque de solvabilité extrêmement faible, lié à la fois au mode de financement de l'activité de l'organisme, et surtout à sa solidité financière. La structure financière de la société apparaît très solide, avec un fonds de roulement net global élevé et une trésorerie très confortable. Le niveau des fonds disponibles fin 2017 (2,7 M€) lui permet de couvrir aisément les besoins de portage de son activité de promotion immobilière. En effet, après couverture des besoins de financement à court et moyen terme, la structure financière est amplement suffisante compte tenu du volume d'activité de l'organisme.

La SCP n'ayant aucun moyen propre s'appuie sur les moyens humains et techniques de la SA d'HLM Interrégionale Polygone pour effectuer son unique activité d'accession sociale. La SA effectuant également cette activité pour son propre compte, le regroupement en une seule société serait une mesure de bonne gestion.

Le Directeur Général,

Pascal Martin-Gousset



1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de la société coopérative de production d'habitations à loyer modéré (SCP d'HLM) dénommée Polygone Massif Central en application de l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH) : « 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.

La SCP d'HLM Polygone Massif Central, dont le siège social est à Mauriac dans le département du Cantal, fait partie d'un groupement de fait (*groupe Polygone* - cf. annexe 5.2) dont elle constitue la structure mère. Ses deux filiales membres du groupe Polygone sont les suivantes :

- la société anonyme d'HLM (SA d'HLM) dénommée Interrégionale Polygone, dont le siège est à Aurillac dans le Cantal. Avec 96,5 % du capital détenu, la SCP est actionnaire de référence de la SA, qui fait l'objet d'un contrôle concomitant de l'ANCOLS (*rapport n° 2018-062*) ;
- la SCP d'HLM Polygone Midi-Pyrénées, dont le siège est à Cahors dans le Lot. Son capital est détenu pour moitié par les deux autres membres du groupe. Cette société est issue de la transformation d'une société coopérative d'HLM de location-attribution¹ (SCLA) en 2001 ; elle n'a depuis lors exercé aucune activité en propre. En 2018, la décision de transférer le siège social de cette société en Guyane a été entérinée par les conseils d'administration des deux autres sociétés du groupe et a reçu l'avis favorable du Conseil supérieur des HLM le 22 octobre 2018. La SA d'HLM Interrégionale Polygone a décidé de retirer sa participation au capital de cette société². La SCP d'HLM Polygone Massif Central y conserve

¹ Le siège social de cette société coopérative d'HLM de location-attribution dénommée « Coopération et famille », était à Limoges dans le département de la Haute-Vienne. Elle a fait l'objet du rapport MILOS n° 97-191 de janvier 1998.

² La SA d'HLM Interrégionale Polygone détenait 49,6 % du capital de la SCP d'HLM Polygone Midi-Pyrénées au 31 décembre 2017.

une participation minoritaire. Par arrêté ministériel du 14 novembre 2018, la SCP d'HLM Polygone Midi-Pyrénées, renommée « La Guyanaise d'accèsion à la propriété », est autorisée à transférer son siège social de Cahors (*Lot*) à Matoury (*Guyane*) et à exercer son activité sur le territoire de la Guyane. Elle ne fait plus partie du groupe Polygone.

Le groupe Polygone est membre fondateur d'Habitat Réuni, rassemblement d'une trentaine d'organismes HLM répartis sur l'ensemble du territoire français. La tête de ce groupe, dont la structuration est en cours³, est constituée d'une société coopérative par actions simplifiée et d'une société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré (*SCIC d'HLM*). Dans le cadre de la loi Elan⁴, Habitat Réuni va sans doute être amené à se transformer en société anonyme de coordination.

En 2011, la SCP d'HLM Polygone Massif Central a fait l'objet d'un contrôle de la Mission interministérielle d'inspection du logement social (*MILOS*), dont le rapport (*n° 2011-043 de novembre 2011*) a été soumis au conseil d'administration (CA) de la société le 14 février 2012. Ce rapport présente une société avec une situation financière saine dont l'unique activité est la promotion immobilière sociale. Elle est constituée sans personnel propre et sa production est très limitée mais de qualité.

Conformément à la réglementation⁵, la société a fait l'objet d'un rapport de révision coopérative en septembre 2017 rendant compte de la dernière révision réalisée par l'association ARECOOP (*Association pour la révision, l'assistance et la formation des sociétés coopératives*) sur la base des comptes 2015. Le rapport final a été présenté au CA de la société le 26 février 2018. Il relève que la coopérative maîtrise dans l'ensemble son fonctionnement coopératif et que sa situation financière est saine.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

La SCP d'HLM Polygone Massif Central a comme seule activité la réalisation d'opérations d'accèsion sociale à la propriété vendues principalement en location-accession (*en PSLA*⁶) ou directement en VEFA⁷. Sur la période 2013-2018, elle a livré trois opérations représentant 37 logements au total. La société n'a pas de personnel et s'appuie sur celui de sa filiale, la SA d'HLM Interrégionale Polygone. Son chiffre d'affaires s'élève à 593 k€ en 2017 et sa capacité d'autofinancement est de 61 k€ (*cf. § 4.3*).

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

La SCP d'HLM Polygone Massif Central intervient sur les bassins d'Aurillac dans le Cantal et de Mende en Lozère. Ces deux territoires ont connu sur la période 2010-2015 une légère décroissance démographique⁸ : - 0,3 % pour la communauté d'agglomération du bassin d'Aurillac et - 0,4 % pour la communauté de communes Cœur de Lozère dont dépend la ville de Mende.

³ La signature d'un pacte entre le groupement Habitat Réuni et ses associés a été approuvée par le conseil d'administration d'Interrégionale Polygone le 14 décembre 2017.

⁴ Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi Elan.

⁵ Article L. 422-3 du CCH et clause 18 des statuts types des SCP d'HLM annexés à l'article R. 422-6 du CCH.

⁶ PSLA : prêt social de location-accession.

⁷ VEFA : vente en état futur d'achèvement.

⁸ Source Insee : Institut national de la statistique et des études économiques.

Sur ces deux regroupements de communes, le taux de chômage des 15-64 ans⁹ est respectivement de 10,3 % et 10,6 % en 2015, valeurs inférieures au taux de l'ensemble de la France métropolitaine (13,7 %). Le taux de pauvreté¹⁰ est également plus faible avec respectivement 11,3 % et 11,7 % contre 14,9 % en France métropolitaine.

2.2 GOUVERNANCE ET ORGANISATION

2.2.1 Statuts

La société est invitée à mettre à jour ses statuts et à les soumettre à la prochaine assemblée générale extraordinaire. Les statuts de la société n'ont pas été mis à jour alors que le rapport de révision coopérative de septembre 2017 signale une multitude de points de non-conformité avec les statuts types et formule plusieurs recommandations pour améliorer leur rédaction. Ces éléments doivent être pris en compte.

En réponse aux observations provisoires, l'organisme prend bonne note de cette observation. Son conseil d'administration, qui se déroulera le 18 octobre 2019, fera le point des projets de résolutions à soumettre à la prochaine assemblée générale extraordinaire qui se tiendra en même temps que l'assemblée générale ordinaire, c'est-à-dire dans le courant du mois de juin 2020.

2.2.2 Capital social

Au 31 décembre 2017 le capital social variable s'élève à 98 546 €, réparti en 49 273 actions de 2 € détenues par 98 actionnaires dont les principaux sont la commune d'Aurillac avec 45,7 % du capital et la communauté d'agglomération du bassin d'Aurillac avec 6,1 %. La commune d'Arpajon-sur-Cère (*Cantal*), le conseil départemental du Cantal ainsi que cinq communes du département de la Lozère et son conseil départemental sont aussi actionnaires. Les collectivités publiques détiennent ainsi conjointement 66,83 % du capital, soit 80 actions de trop par rapport à la limite légale des deux tiers, fixée par l'article L. 431-4 du CCH.

Au 31 décembre 2017, la répartition par collèges d'actionnaires est résumée dans le tableau ci-dessous (*cf. aussi annexe 5.3*). La société n'ayant pas de salariés en propre, le collège A, statutairement composé des personnes physiques ou morales ayant vocation à avoir recours aux services de la société ou dont la société utilise le travail, est réduit aux seuls utilisateurs de ses services qui ne sont que quatre à cette date¹¹, du fait de la faible activité de la coopérative.

Collège	Nombre d'actionnaires	Nombre d'actions	Pourcentage du capital	Pourcentage des droits de vote
A : utilisateurs des services et salariés	4	4	0,01 %	56 %
B : associés non-utilisateurs, parmi lesquels 11 Collectivités et Action Logement	90	39 269	79,7 %	35 %
C : organismes HLM ou à statut coopératif : SA d'HLM Le Foyer Vellave, Caisse d'Épargne, Crédit Agricole, Coop'HLM Développement	4	10 000	20,3 %	9 %
Total	98	49 273	100 %	100 %

⁹ Le taux de chômage est le pourcentage de chômeurs dans la population active (*actifs occupés + chômeurs*).

¹⁰ Le taux de pauvreté correspond à la proportion d'individus (*ou de ménages*) dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à un seuil, dénommé seuil de pauvreté, correspondant à 60 % du niveau de vie médian.

¹¹ En effet, les acquéreurs de logements sont remboursés de leur action à la fin de la relation commerciale, en pratique au moment de la levée d'option pour la location-accession.

Le collège C, constitué des sociétés à statut coopératif ou des organismes HLM, est représenté par deux établissements bancaires (*Caisse d'épargne et Crédit agricole*), la société Coop'HLM Développement¹² et la SA d'HLM Le Foyer Vellave¹³ dont le siège est au Puy-en-Velay dans le département de la Haute-Loire (43).

A la dernière assemblée générale de juin 2018, 32 actionnaires sur 98 étaient présents ou représentés, avec 57 % des droits de vote : deux appartenaient au collège A, 27 au collège B et trois au collège C.

2.2.3 Conseil d'administration

Le conseil d'administration est composé de dix membres. Trois collectivités locales sont administratrices : les communes d'Aurillac et de Mende et le conseil départemental de la Lozère. Aucun des membres des collèges des actionnaires utilisateurs des services de la société (A) et des organismes HLM ou à statut coopératif (C) n'est administrateur.

Trois femmes sont actuellement membres du conseil, soit 30 % de représentation féminine. Une représentation plus équilibrée des femmes et des hommes doit être recherchée [article L. 225-17 du code de commerce].

L'assiduité des administrateurs est moyenne sur la période contrôlée (2014 à mi 2018) avec 65 % de présence effective sur la globalité des 19 réunions du conseil. En particulier, un des administrateurs n'a été présent à aucune de ces réunions.

2.2.4 Présidence et direction générale

Monsieur Jean-Luc Brugière a été nommé président de la société par le conseil d'administration du 27 octobre 2017. Monsieur Pascal Lacombe est directeur général depuis 2004, en vertu d'une délibération du conseil d'administration du 27 février 2004 de la SCP d'HLM du Haut-Midi. Il est également directeur général de l'autre société du groupe, la SA d'HLM Interrégionale Polygone et, avant son transfert en Guyane, de la SCP d'HLM Polygone Midi-Pyrénées.

2.2.5 Organisation

La société n'emploie aucun personnel. Toute son activité est réalisée par le personnel de la SA d'HLM Interrégionale Polygone.

2.2.6 Relations intra-groupe

Une convention cadre signée pour deux ans en 2017 définit les principes et modalités des rapports et relations entre les trois sociétés du groupe ainsi que les moyens à mettre en œuvre pour parvenir à une efficacité optimale.

¹² Coop'HLM Développement (ex. SDHC) est une société anonyme coopérative créée en 1981 par la Fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm. Elle a pour première vocation de renforcer les fonds propres des coopératives d'Hlm en développement ou en relance par des prises de participation à leur capital dans le cadre de contrats de développement.

¹³ La SA d'HLM Le Foyer Vellave a été absorbée par la SA d'HLM Alliade Habitat, dont le siège est à Lyon (69), avec date d'effet au 27 septembre 2018.

Les missions suivantes sont assurées par la SA d'HLM Interrégionale Polygone pour le compte des deux sociétés coopératives :

- mise à disposition de locaux, de matériels de bureaux et informatiques, qui fait l'objet d'une facturation annuelle forfaitaire de 2 733 € pour Polygone Massif Central et 315 € pour Polygone Midi-Pyrénées¹⁴ ;
- mise à disposition de personnel (*équipe de direction, équipe comptable et du personnel d'accueil*) et mission générale d'assistance (*gestion administrative et financière, des ressources humaines, juridique et technique*) ; ces deux missions sont réparties forfaitairement selon les montants suivants : 7 314 € pour Polygone Massif Central et 314 € pour Polygone Midi-Pyrénées ;
- prestations de services techniques et commerciales concernant les activités de production de logements locatifs, de location accession, d'aménagement de terrains à bâtir et d'accession sociale à la propriété. Les prestations consistant dans la recherche d'opérations, le montage de dossiers, la recherche de financements, le suivi technique et administratif, la livraison des opérations et leur suivi après livraison font l'objet d'une refacturation¹⁵ des coûts internes à la livraison de chaque opération. Les frais de commercialisation sont refacturés aux deux sociétés coopératives au taux de 40 % de la marge brute hors taxes.

2.2.7 Commande publique

Conformément à la réglementation (*article R. 433-6 du CCH*) la société coopérative a créé en 2011 une commission d'appel d'offres dont la composition est identique à celle de sa filiale, la SA d'HLM Interrégionale Polygone. Elle dispose d'un règlement intérieur qui a été modifié en dernier lieu par la délibération du CA du 11 octobre 2016. Les achats pour les opérations propres à la coopérative sont traités selon les mêmes procédures et par le même personnel que ceux de la SA d'HLM.

2.2.8 Convention d'utilité sociale

Le 9 décembre 2011, la société a signé avec l'État sa convention d'utilité sociale (*CUS*) qui porte uniquement sur l'activité d'accession sociale à la propriété. La coopérative s'y engage à réaliser au moins 20 % de sa commercialisation auprès de ménages sous plafond de ressources du PLUS¹⁶ et à sécuriser 100 % de ses contrats signés avec les accédants à la propriété en y incluant les clauses de garanties de rachat et de relogement éventuel des accédants.

2.3 CONCLUSION

Société mère du groupe Polygone, la SCP d'HLM Polygone Massif Central exerce sur les départements du Cantal et de la Lozère une activité limitée d'accession sociale à la propriété. Elle ne dispose d'aucun personnel et toute son activité est réalisée par le personnel de la SA d'HLM Interrégionale Polygone, sa filiale.

¹⁴ Tous les montants cités sont indexés annuellement à compter du 1^{er} janvier 2017 en fonction de la variation de l'indice de révision des loyers ou de l'indice des prix à la consommation hors tabac.

¹⁵ Hors taxes.

¹⁶ Prêt locatif à usage social.

3. ACTIVITES

3.1 ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE

Cette activité repose sur la convention intra-groupe (cf. § 2.2.6) passée avec sa filiale qui assure l'ensemble des missions d'administration, de gestion et les prestations de services techniques et commerciales.

3.1.1 Description des opérations et des projets

La société a livré trois opérations sur la période de contrôle, dont les caractéristiques sont récapitulées dans le tableau suivant :

Commune	Nom de l'opération	Année de livraison	Nombre de logements total	Nombre de logements vendus en PSLA	Nombre de logts vendus en VEFA	Nombre d'invendus
Aurillac (15)	Le Vialenc	2013	8	5	0	3
Mende (48)	La Bergerie	2014	12	12	0	0
Arpajon/Cère (15)	Place de l'église	2015	17	12	2	3
Total			37	29	2	6

Les opérations sont lancées en prêt social de location-accession (PSLA) mais la coopérative se réserve le droit de commercialiser en VEFA certains logements selon la nature des contacts avec les accédants potentiels, ce qui a été le cas pour deux logements sur la période.

Par décisions du CA (*respectivement du 3 mai et du 27 octobre 2017*), les six logements invendus des opérations d'Aurillac et d'Arpajon-sur-Cère ont fait l'objet d'une cession¹⁷ à la SA d'HLM Interrégionale Polygone pour être incorporés dans son patrimoine locatif.

Les contrats de vente incluent les garanties de rachat et de relogement réglementaires [art. R. 443-2 et R. 331-76-5-1 du CCH]. En cas de besoin, cette dernière garantie est prise en charge par la filiale SA d'HLM.

Trois nouveaux projets sont en cours :

- à Aurillac (*Cantal*), l'îlot Gerbert consiste à acquérir et réhabiliter un immeuble ancien du centre-ville (13 logements) dans le cadre d'un projet d'habitat participatif. En 2018, il est constaté que l'ensemble du collectif associatif des futurs habitants (8 ménages restants) souhaite un statut de locataire. Par suite, ces logements vont être réalisés en locatif social et la décision de cession de l'opération à la SA d'HLM Interrégionale Polygone a été prise, sur la base des dépenses engagées (*acquisition foncière et études*) soit 270,7 k€ hors taxes.
- à Arpajon-sur-Cère (*Cantal*), un terrain de 33 000 m² a été acquis en 2016 au prix de 10 € HT du mètre-carré (*lotissement du Lotier*).
- à Brignac dans le département de l'Hérault, un programme de construction est à l'étude pour environ 20 maisons individuelles neuves dans un lotissement, dans le cadre d'un projet d'habitat participatif ; le foncier n'est pas encore acquis.

¹⁷ Pour les 3 logements d'Arpajon-sur-Cère, transfert du prêt pour un montant de 333,7 k€ et cession pour 112 k€ ; pour ceux d'Aurillac, transfert du prêt pour un montant de 276,7 k€ et cession pour 164 k€.

3.1.2 Respect des prix de vente et des plafonds de ressources réglementaires

Sur les 29 contrats de vente en PSLA signés, le prix de vente moyen par logement est de 158 k€ (TTC), s'échelonnant de 82 à 196 k€. Le prix de vente des 2 logements en VEFA est de 205 et 259 k€.

Pour un logement vendu en PSLA, le prix de vente au mètre carré de surface utile excède le prix de vente plafond réglementaire. Conformément à son objet social [art. L. 422-3 du CCH], la société coopérative doit respecter des prix de vente maximaux. Ces plafonds sont prévus à l'article R. 331-76-5-1 du CCH pour les logements vendus en PSLA et doivent être respectés pour chaque logement vendu. Or le logement n° 14 de l'opération d'Arpajon-sur-Cère présente un prix de vente au m² de surface utile de 2 327 euros (*plafond 2014 : 2 086 euros par m²*). En moyenne pondérée pour les 17 logements de l'opération, le prix de vente au m² (1 956 €) est inférieur au plafond.

En réponse aux observations provisoires, la société rappelle que cette irrégularité a été soulevée au cours du contrôle, et après de multiples recherches, aucune explication logique n'est apparue. Aussi, un projet d'acte rectificatif a été demandé au notaire en charge des actes de commercialisation de cette copropriété, et la cliente concernée sera remboursée.

Par ailleurs, la société a respecté les plafonds réglementaires de ressources des acquéreurs pour l'ensemble des ventes en PSLA. Pour les deux logements vendus en VEFA, elle ne dispose pas d'information sur leurs ressources. La société a respecté l'objectif de sa convention d'utilité sociale en réalisant sur la période 61 % de ses ventes au profit de ménages dont les revenus n'excèdent pas les plafonds applicables aux opérations financées en PLUS (*prêt locatif à usage social*), objectif fixé à 20 %.

3.2 IMPACT FINANCIER DES OPERATIONS DE PROMOTION IMMOBILIERE

En milliers d'euros	2013	2014	2015	2016	2017	Cumul
Produits des ventes	0	955	1 869	1 181	553	4 558
- Prix de revient des lots commercialisés	0	827	1 713	1 063	491	4 094
+ Coûts internes et frais financiers incorporés aux stocks	4	1	3	0	0	8
+ Loyers des logements en location-accession	30	124	113	56	38	362
= Marge brute (PCG) sur les opérations de promotion immobilière internes	34	253	271	175	100	834
- Coûts directs de gestion et commercialisation	1	2	69	60	43	175
+ Autres produits nets d'exploitation	0	0	-1	7	6	12
- Charges financières (a)	10	22	36	27	16	112
+ Résultat exceptionnel	0	0	0	-2	-2	-3
= Quote-part de la CAF imputable directement aux opérations de promotion immobilière	23	229	165	92	46	555
- Quote-part non ventilable des charges de structures nettes (b)	38	107	40	43	32	261
= Quote-part de la CAF imputable aux opérations de promotion immobilière	-15	122	125	49	14	295
% du chiffre d'affaires sur opération de promotion immobilière		12,8 %	6,7 %	4,1 %	2,4 %	6,5 %

(a) Intérêts PSLA

(b) coûts nets non ventilés (source tableaux de ventilation des charges et des produits, impôt sur les sociétés inclus) pris en compte à 100%

Les ventes proviennent presque exclusivement d'immeubles bâtis montés au départ avec le dispositif de location-accession et ponctuellement transformées en VEFA. Mais une part provient de la cession des logements invendus à la SA d'HLM Interrégionale Polygone à leur prix de revient (cf. § 3.1).

Le produit des ventes a atteint en cumul 4,6 M€ au cours de la période sous revue. La marge commerciale moyenne, calculée par différence entre le prix de vente et le prix de revient s'établit à 464 k€ sur 5 ans, soit 93 k€ en moyenne par an et 10,2 % du chiffre d'affaires. Ce solde est très évolutif au fil des ans, avec un point haut à 156 k€ en 2015, aucune livraison n'étant intervenue en 2013. La marge brute sur les opérations, corrigée du produit des loyers des opérations en PSLA, ressort à 834 k€ sur 5 ans, soit 167 k€ en moyenne par an et 18,3 % des mêmes produits.

Au regard des charges et produits affectés directement à cette activité¹⁸, la quote-part de la capacité d'autofinancement brute imputable aux opérations de promotion immobilière ressort à 555 k€ sur 5 ans. Pour autant, l'activité de l'organisme étant intégralement tournée autour de la promotion, ce n'est qu'en intégrant tous les coûts indirects non ventilés que l'analyse de ce solde présente un intérêt. Après prise en compte de ceux-ci, la quote-part de la CAF brute imputable aux opérations de promotion immobilière ressort à 295 k€ sur 5 ans, soit 59 k€ en moyenne par an et 6,5 % du chiffre d'affaires promotion¹⁹, ce qui est satisfaisant. De surcroît, la formation de la capacité d'autofinancement brute de l'organisme est davantage tributaire ces dernières années, de la réalisation de produits financiers de trésorerie, respectivement à hauteur de 52 k€ et 48 k€ en 2016 et 2017 (cf. § 4.3.1).

De l'analyse approfondie de la commercialisation des logements des opérations « Arpajon sur Cère » et « Mende La Bergerie », hors cessions à la SA Interrégionale Polygone, mais en incluant les 4 derniers lots, le produit correspondant des 22 ventes ressortirait à 3,3 M€, soit 149 k€ en moyenne, permettant de dégager une marge brute de près de 500 k€, soit 22,7 k€ en moyenne par lot. Cette marge est très voisine entre les deux opérations.

Sur cette base de marge unitaire moyenne, le point mort de rentabilité pour couvrir les charges courantes nettes des trois dernières années s'établirait à 6 unités par an en incluant les coûts non ventilés. C'est ce même nombre annuel moyen qui a été commercialisé par la société de 2015 à 2017 inclus (*21 ventes sur cette période*).

3.3 CONCLUSION

Sur la période 2013-2017, la société a exercé une activité d'accession à la propriété limitée à 3 opérations groupées. Elle a commercialisé 29 logements en location-accession mais aussi 2 en VEFA et 6 ont été transférés à la SA d'HLM Interrégionale Polygone. Pour cette activité, la société coopérative n'a pas respecté pour un logement en PSLA le prix de vente maximum, contrairement à son objet social [art. L. 422-3 du CCH].

¹⁸ Source tableaux de ventilation des charges et des produits.

¹⁹ Chiffre d'affaires incluant quelques loyers commerciaux.

4. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

4.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La comptabilité est tenue sur la base des dispositions applicables aux organismes de logement social soumis aux règles des entreprises de commerce.

Le commissaire aux comptes a établi tous ses rapports annuels sans observation particulière. L'examen des documents comptables n'appelle pas de remarque de nature à remettre en cause la régularité ou la sincérité des comptes. La société a mis en œuvre en 2016 le règlement de l'Autorité des normes comptables (ANC) n° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social, plus particulièrement au regard de la provision relative à la location-accession²⁰.

D'une manière générale, l'Agence a relevé que les pratiques de la société reposaient sur des procédures clairement identifiées, de nature à produire une information financière de grande qualité.

Pour autant, un processus comptable a retenu son attention :

- des provisions sont constituées fin 2017 à hauteur de 75 k€, à la fois en lien à une opération d'habitat participatif et pour couvrir des risques « divers ». Dans un cas comme dans l'autre, ces provisions ne reposant sur aucune justification clairement identifiée, leur montant étant de surcroît inchangé de 2013 à 2017, elles présentent un caractère de réserves.

Au cours de la période sous revue, d'autres constats ont été effectués par l'Agence, d'importance moindre :

- les frais financiers et frais de dossiers inclus dans le coût de production des stocks classe 3 transitent par les comptes 661 et 627, alors que, s'agissant d'éléments du coût de production, ils devraient être comptabilisés au compte 608 « Frais annexes de construction » ;
- parallèlement, les programmes immobiliers sortis des stocks suite à l'abandon de l'opération sont comptabilisés en charges exceptionnelles, sans transiter par les comptes de variations de stocks²¹ ;
- suite au rapport de révision coopérative par ARECOOP de septembre 2017, la méthode de comptabilisation des récupérations de charges locatives des programmes de location-accession a été modifiée en 2016²². Pour son analyse, l'Agence a donc procédé aux retraitements des comptes des années 2014 et 2015 en vue de rendre les exercices comparables d'une année à l'autre.

²⁰ Antérieurement à 2016, la société comptabilisait une provision pour l'évaluation de la remise annuelle de 1% sur le prix de vente des programmes de location-accession.

²¹ Alors que la sortie des stocks (*crédit classe 3*) devrait être constatée par la variation des stocks (*débit compte 713*), le compte 791 « Transfert de charges » devant alors être crédité par le débit du compte 671 « Charges exceptionnelles sur opérations de gestion ».

²² Antérieurement, la société alimentait des comptes de charges « récupérables » et de charges « récupérées » lors de la phase locative relative aux programmes de location-accession. S'agissant de logements non soumis au décret charges, il convenait d'utiliser un compte de transfert pour toutes ces charges. Le changement de méthode a été constaté dès 2016.

En réponse aux observations provisoires, la société prend bonne note des remarques faites au titre de la tenue de la comptabilité et procèdera aux ajustements nécessaires.

4.2 PERFORMANCES D'EXPLOITATION

4.2.1 Produit total

En milliers d'euros	2013	2014	2015	2016	2017
Loyers	30	124	113	57	40
+ Ventes d'immeubles	0	955	1 869	1 181	553
+ Produits annexes	0	0	0	2	0
= Chiffre d'affaires	30	1 079	1 982	1 240	593
+ Variations de stocks	1 746	660	-794	-887	-164
= Produit total	1 776	1 739	1 188	354	429

La société a réalisé un chiffre d'affaires de 593 k€ en 2017, constitué des ventes d'immeubles bâtis dans le cadre d'opérations d'accession groupée en PSLA (553 k€) et du produit des loyers de location-accession (40 k€). Les autres composantes du chiffre d'affaires sont quasiment nulles au cours de toute la période sous revue.

Le produit total permet de mieux refléter l'ensemble des activités de l'organisme en prenant notamment en considération la production stockée. Au final, le produit total s'établit à 429 k€ en 2017, en décroissance annuelle moyenne de près de 30 % par rapport à 2013, année qui a été caractérisée par la production d'immeubles dont la livraison n'est intervenue que l'année suivante.

Globalement l'activité locative représente 9,3 % du produit total en 2017 (*cette proportion a atteint son point haut en 2016 où elle en représentait 16,2 %*), mais celle-ci étant exclusivement constituée du produit des loyers en location-accession, donc totalement en lien avec les commercialisations des programmes en accession à la propriété, toutes les charges d'exploitation ont été rattachées à l'activité de promotion immobilière pour la présente analyse.

4.2.2 Excédent brut d'exploitation

En milliers d'euros	2013	2014	2015	2016	2017	Var. annuelle moyenne
Produit total	1 776	1 739	1 188	354	429	-29,9 %
- Coûts de production de la promotion immobilière	1 742	1 486	916	176	327	-34,2 %
- Frais de personnel externes	7	7	7	7	7	0,4 %
- Redevances	3	3	3	3	3	0,3 %
- Frais généraux	28	101	98	85	55	18,4 %
- Taxes foncières sur les propriétés bâties	1	2	0	3	7	62,8 %
- Autres taxes diverses	0	-1	2	3	2	ns
+ Autres produits d'exploitation	0	3	9	6	4	ns
- Pertes sur créances irrécouvrables	0	0	4	0	0	ns
= Excédent Brut d'Exploitation (PCG)²³	-5	144	166	83	32	ns
% du produit total	-0,3 %	8,3 %	14,0 %	23,4 %	7,3 %	

L'excédent brut d'exploitation (EBE) calculé selon les règles du plan comptable général (PCG) constitue le premier indicateur de la performance d'exploitation d'un organisme. Il est calculé en retranchant du produit total les flux réels d'exploitation, dont en particulier les coûts de la production stockée, les coûts de gestion, la fiscalité et le coût des impayés. Au cas d'espèce, la baisse du produit total (*plus de 1,3 M€ sur la période*) a été compensée par celle du coût de la production stockée (*plus de 1,4 M€*), la seule autre évolution significative portant sur les frais généraux, caractérisés par d'importantes fluctuations (*de 28 k€ en 2013 à 101 k€ en 2014*). Les autres postes comptables présentent de très faibles soldes.

L'excédent brut d'exploitation s'élève à 32 k€ en 2017. Très légèrement négatif en 2013, il reste positif depuis 2014. Il évolue très sensiblement au fil des ans, en lien avec le niveau d'activité de la société. En 2017, il représente un peu plus de 7 % du produit total, ce qui est faible en apparence. Ce ratio est très erratique d'une année à l'autre, avec un point haut en 2016 (23,4 %).

²³ L'excédent brut d'Exploitation (PCG) est un indicateur de la performance d'exploitation (*ou profitabilité brute*) calculé exclusivement à partir des flux d'exploitation réels. A la différence de l'excédent brut d'exploitation HLM, l'EBE calculé selon les modalités du plan comptable général (PCG) ne prend en compte ni les charges « calculées » (*dotations aux amortissements locatifs et reprises sur subventions*), ni les charges financières.

4.2.3 Efficience de la gestion

4.2.3.1 Coûts de gestion

En milliers d'euros	2013	2014	2015	2016	2017	Var. annuelle moyenne
Frais généraux	28	101	98	85	55	18,4 %
+ Redevances de gestion	3	3	3	3	3	0,3 %
= Total Frais généraux et assimilés	31	103	101	87	58	17,1 %
+ Frais de personnel et assimilés	7	7	7	7	7	0,3 %
- Autres produits d'exploitation (a)	0	3	9	6	4	ns
= Coûts de gestion nets, toutes activités confondues	38	108	99	89	62	12,6 %
% du produit total	2,2 %	6,2 %	8,3 %	25,0 %	14,3 %	

(a) transferts de charges et produits divers de gestion courante

Les coûts de gestion contribuent au maintien du niveau de profitabilité de la société. Fin 2017, toutes activités confondues, ils s'élèvent à 62 k€ : ils représentent 14,3 % du produit total²⁴.

Leur évolution est liée quasi exclusivement au montant des frais généraux, et leur croissance annuelle moyenne est de 12,6 %, étant précisé que leur niveau erratique est étroitement lié à des prestations externes. Tous ces coûts sont rattachables à l'activité de promotion immobilière (cf. § 3.2).

4.2.3.2 Charges de personnel

Les charges de personnel se limitent à des frais refacturés par la SA d'HLM Interrégionale Polygone, relatifs à la mise à disposition de personnel dans le cadre de la convention réglementée passée entre les trois sociétés du groupe (cf. § 2.2.6). Elles s'élèvent à 7,4 k€ en 2017, soit 1,7 % du produit total.

4.2.3.3 Frais généraux

Les frais généraux s'élèvent à 58,2 k€ en 2017, redevances de gestion incluses. Ces dernières, d'un montant de 2,7 k€ en 2017, correspondent à la mise à disposition de locaux et de moyens matériels dans le cadre de la même convention de gestion entre les trois sociétés du groupe.

Pour le reste, les dépenses sont constituées notamment par :

- de façon prépondérante, des honoraires de gestion, plus particulièrement au titre des prestations effectuées par la SA d'HLM (cf. § 2.2.6) pour le montage et la commercialisation des opérations de promotion immobilière (25,0 k€ en 2017 sur un total annuel de 32,4 k€). Ces dépenses ont été plus importantes en 2014, 2015 et 2016 ;
- des charges de copropriétés pour les logements invendus : leur montant a augmenté de manière significative par rapport à 2014.

Leur croissance annuelle moyenne est de 17,1 % depuis 2013, uniquement en raison de la faiblesse des coûts en 2013. Ils représentent, fin 2017, près de 89 % de l'ensemble des dépenses de fonctionnement.

Une partie de ces dépenses correspond à des refacturations de charges locatives relevant de la phase locative

²⁴ Le Ministère de la cohésion du territoire ne dispose pas d'indicateur de référence en la matière dans le secteur du logement social, s'agissant d'un organisme sans patrimoine locatif.

de la location-accession, et font l'objet en comptabilité, de transferts de charges (cf. § 4.1).

4.3 MODALITES DE FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

4.3.1 CAF brute

En milliers d'euros	2013	2014	2015	2016	2017	Var. annuelle moyenne
Excédent Brut d'Exploitation PCG	-5	144	166	83	32	ns
+ Produit des participations et rémunération nette de la trésorerie disponible	20	5	17	52	48	23,8 %
- Charges financières liées à la promotion immobilière (PSLA)	10	22	36	27	16	12,5 %
+ Résultat exceptionnel réel	-2	0	0	-2	-2	10,3 %
- Impôt sur les sociétés	0	0	5	5	0	ns
= CAF brute PCG	3	126	142	101	61	108,6 %
% du produit total	0,2 %	7,3 %	12,0 %	28,6 %	14,3 %	

La capacité d'autofinancement (CAF) brute²⁵ ressort à 61 k€ en 2017. Comme pour l'excédent brut d'exploitation, son niveau évolue très sensiblement au fil des ans, en lien avec le niveau d'activité de la société. En 2017, elle représente 14,3 % du produit total. Ce ratio est très erratique d'une année à l'autre, avec un point haut en 2016 (28,6 %).

Les charges financières sont exclusivement constituées d'intérêts d'emprunts relatifs au préfinancement des opérations de location-accession. Leur niveau est significatif au regard de celui de la CAF, dont elles représentent plus de 25 % entre 2015 et 2017. Le coût apparent de la dette, rapportant le flux annuel d'intérêts au stock de dette au 31/12, s'établit à 2,2 % en 2017. Ce ratio était inférieur à 2 % au terme des quatre années précédentes.

Les produits financiers de trésorerie s'établissent à 48 k€ en 2017. Leur niveau apparaît très élevé au regard de celui de la CAF, dont ils représentent 51 % en 2016 puis 78 % en 2017. Ces produits sont à mettre en relation avec l'abondante trésorerie de l'organisme (cf. § 4.4.2.3).

Sur toute la période sous revue, le résultat exceptionnel est marginal dans la formation de la CAF. En 2017, il résulte d'un sinistre sur une opération de location-accession, l'indemnité de l'assurance n'ayant pas suffi à couvrir l'ensemble des dépenses constatées. Enfin, l'impôt sur les sociétés grève un peu le résultat net en 2015 et 2016 et s'explique par des ventes en VEFA.

²⁵ La capacité d'autofinancement brute telle que définie par le plan comptable général (PCG), permet d'apprécier le flux de trésorerie dégagé par l'exploitation. Elle rend compte de la performance d'exploitation intrinsèque après prise en compte des flux financiers et exceptionnels réels, à l'exclusion des opérations d'ordre telles que les amortissements, provisions, dépréciations et plus-values de cessions.

4.3.2 Tableau des flux

En milliers d'euros	2014	2015	2016	2017	Cumul sur 4 ans
CAF brute	126	142	101	61	431
+ Produits de cessions d'actif immobilisé (a)	0	1	0	0	1
= Financement propre disponible (A)	126	144	101	61	432
+ Autres flux de haut de bilan (b)	4	-3	0	2	2
- Autres dépenses d'investissement (a)	0	2	20	0	22
= Autres flux (B)	4	-6	-20	2	-20
Var. du Fonds de Roulement Net Global (A+B)	130	138	81	63	412
- Var. du Besoin en Fonds de Roulement	-167	-1 298	-28	452	-1 042
= Variation de la trésorerie nette	297	1 436	109	-389	1 454

(a) actions SA Polygone

(b) redevances location accession + variations de capital - dotations nettes sur dépréciations d'actifs circulants (stocks et créances)

En quatre ans, les investissements de la société (22 k€ en 2015 et 2016) se sont limités à une procédure de traitement des actions en déshérence de sa filiale, la SA d'HLM Interrégionale Polygone. La société n'a pas eu à recourir au moindre financement externe pour la couverture de ses immobilisations, la CAF (431 k€ en 4 ans) subvenant, seule, à la satisfaction de ses besoins. Ainsi, le fonds de roulement net global (FRNG) de la société s'est accru de 412 k€ sur la période.

Sur l'ensemble de la période, la variation du BFR²⁶ génère un surcroît de ressources nettes cumulées de 1 042 k€ qui vient abonder d'autant la trésorerie de l'organisme. Celles-ci sont, pour l'essentiel, la conséquence de la réduction du coût de portage de l'activité de promotion immobilière (cf. § 4.4.2.2.1).

4.4 SITUATION BILANCIELLE

4.4.1 Analyse de la dette

4.4.1.1 Encours de dette

En milliers d'euros	2013	2014	2015	2016	2017	Var. annuelle moyenne
+ Encours de dettes liées à la promotion immobilière	647	1 602	2 154	1 380	756	4,0 %
- Trésorerie nette	876	1 173	2 609	2 718	2 330	27,7 %
= Encours total de dettes net de la trésorerie	-229	429	-456	-1 338	-1 574	-61,9 %

L'encours total de dettes, constitué exclusivement par les emprunts relatifs à l'activité de promotion immobilière, s'élève à 756 k€ au 31 décembre 2017, en hausse de 109 k€ par rapport à fin 2013, après avoir atteint des niveaux beaucoup plus élevés entre 2014 et 2016, avec un point haut fin 2015 (2 154 k€).

Cet encours, net de la trésorerie, reste négatif sur toute la période sous revue, sauf fin 2014, en raison du niveau très élevé de la trésorerie de l'organisme depuis 2015. L'endettement net régresse de 1 345 k€ sur la période, soit une baisse annuelle moyenne de plus de 60 %.

²⁶ Le besoin en fonds de roulement est issu des décalages de trésorerie liés au cycle d'exploitation. Il correspond à l'écart entre les actifs circulants et les dettes à court terme. Lorsqu'il est positif, il mobilise de la trésorerie. Lorsqu'il est négatif, il constitue une ressource en fonds de roulement.

Il ressort de la répartition de l'endettement par nature au 31 décembre 2017, que près de 98 % de l'encours est constitué d'emprunts à taux variable, la part à taux fixe représentant le solde. La société n'a pas le moindre emprunt structuré dans son portefeuille, et ne dispose d'aucun instrument de couverture de sa dette.

4.4.1.2 Ratios de solvabilité et de liquidité

	2013	2014	2015	2016	2017	Moyenne
Endettement total / CAF brute (<i>en années</i>)	199,4	12,7	15,1	13,7	12,3	15,0
Endettement total / Capitaux propres	16 %	39 %	51 %	31 %	17 %	30,8 %
Part de la dette exigible à moins d'un an	4,1 %	3,9 %	3,0 %	5,3 %	5,8 %	4,1 %
Dette exigible à moins d'un an / Trésorerie active	3,0 %	5,3 %	2,5 %	2,7 %	1,9 %	2,8 %

La capacité de désendettement permet d'apprécier la capacité de l'organisme à rembourser l'ensemble de sa dette en calculant le nombre d'années qu'il lui faudrait, en théorie, pour se désendetter s'il consacrait l'intégralité de sa CAF à cet unique objectif. Dans le cas présent, l'endettement net de la trésorerie étant négatif, cet indicateur est inopérant.

Au regard de l'encours total en revanche, cette capacité de désendettement s'élève à 12,3 années fin 2017, soit une durée tout à fait raisonnable. Rapportée aux capitaux propres, la dette totale s'élève à 17 % à la même date. Même si ce ratio s'est fortement réduit par rapport à fin 2015 (51 %), il témoigne d'un risque de solvabilité extrêmement faible, lié à la fois au mode de financement de l'activité de l'organisme, et surtout à sa solidité financière (*cf.* § 4.4.3).

Les ratios de liquidité permettent d'apprécier la capacité d'un organisme à faire face à l'ensemble des dettes immédiatement exigibles. Fin 2017, la part des dettes financières à moins d'un an représente 5,8 % du total des dettes, ce qui est limité. Ramenée à la trésorerie active, elle ressort à 1,9 % fin 2017, ce qui est extrêmement faible. Ce constat résulte du niveau très élevé de la trésorerie de l'organisme.

4.4.2 Bilan fonctionnel

4.4.2.1 Fonds de roulement net global (FRNG)

En milliers d'euros	2013	2014	2015	2016	2017
Fonds propres (<i>dont report à nouveau</i>)	4 007	4 118	4 259	4 383	4 445
<i>dont résultat net de l'exercice</i>	27	111	141	100	62
= Capitaux propres	4 007	4 118	4 259	4 383	4 445
+ Dettes financières, dépôts et cautionnements ²⁷	1	5	2	3	4
- Immobilisations financières ²⁸	1 764	1 764	1 765	1 785	1 785
+ Provisions pour risques et charges	83	97	98	75	75
= Fonds de Roulement Net Global	2 327	2 457	2 595	2 676	2 739
<i>En nombre de jours de charges courantes</i>	11 167	6 717	6 308	7 624	10 948

Le Fonds de Roulement Net Global (FRNG) s'élève à 2,7 M€ fin 2017, représentant plus de 10 000 jours de charges courantes et 76,3 mois de dépenses (*contre 3,9 mois pour la médiane des sociétés d'HLM de province en 2016*²⁹). Son montant apparaît extrêmement élevé, mais il s'explique par le faible niveau d'activité de l'organisme. Il convient à ce sujet de relever l'absence ou quasi-absence de dépense d'investissement ainsi que de dette à moyen ou long terme, les dépenses de la société se limitant aux coûts de production de la promotion immobilière et à des charges courantes constituées quasi exclusivement de coûts de gestion et de frais financiers.

Sur la période quadriennale 2014 - 2017, le FRNG s'est renforcé de 412 k€, exclusivement sous l'effet de l'évolution des capitaux propres (+ 430 k€). En effet, en neutralisant les transferts de provisions pour risques et charges vers le report à nouveau en 2016 (*dans le cadre du changement de méthodes comptables*³⁰), le fonds de roulement a été impacté à la marge par la hausse des immobilisations (+ 21 k€) et celle des redevances de location-accession (+ 3 k€). Les résultats annuels constituent l'unique explication de l'augmentation du fonds de roulement.

Fin 2017, les provisions constituées à hauteur de 75 k€ présentent un caractère de réserves (*cf. § 4.1*).

²⁷ L'endettement étant exclusivement constitué d'emprunts relatifs à l'activité de promotion immobilière, relevant donc du « bas de bilan », les dettes financières se limitent de fait aux redevances de location-accession.

²⁸ Les immobilisations se résument à des titres financiers, qui ne font l'objet ni d'amortissement, ni de dépréciation.

²⁹ Source : Base d'Observation du Logement, Etude et Référencement des Organismes (BOLERO), base de données du Ministère de la cohésion du territoire. Elle intègre les données comptables et patrimoniales des organismes HLM réglementairement transmises chaque année au ministère via l'application internet Harmonia.

³⁰ A l'exception de celles ayant fait l'objet de transferts au titre du changement de méthodes comptables, à hauteur de 23,3 k€ en 2016, les provisions sont restées inchangées sur toute la période sous revue.

4.4.2.2 Besoin en Fonds de Roulement (BFR)

4.4.2.2.1 Portage des opérations de promotion immobilière

En milliers d'euros	2013	2014	2015	2016	2017
Stocks de terrains et constructions	2 477	3 137	2 343	1 456	1 292
- Emprunts relatifs à la promotion immobilière	647	1 602	2 154	1 380	756
= Portage de la promotion immobilière	1 830	1 535	189	76	536
+ Créances nettes	0	188	0	0	0
- Dettes fournisseurs	473	595	290	145	84
- Dépréciations de stocks immobiliers	3	2	2	0	0
= Besoin en fonds de roulement promotion immobilière	1 353	1 126	-104	-69	452

Les stocks immobiliers représentent un montant qui est passé de 3,1 M€ fin 2014 à 1,3 M€ fin 2017, témoignant d'un cycle de commercialisation plus rapide que celui de la production. Ces stocks sont constitués de programmes groupés en location-accession.

Le besoin en fonds de roulement au titre la promotion immobilière génère un emploi net dont le montant est passé de 1 353 k€ fin 2013 à 452 k€ fin 2017. La réduction du reliquat de stocks à commercialiser a été plus sensible que celle du recours au préfinancement PSIA, atténuant ainsi le coût à la baisse de leur portage. Celui-ci représente 536 k€ fin 2017. Les dettes sur les fournisseurs, également en baisse, ont contribué à réduire le besoin en fonds de roulement sur la période, mais dans des proportions limitées. En 2015 et 2016, elles ont même permis de générer une ressource en fonds de roulement.

4.4.2.2.2 Autres composantes du BFR

En milliers d'euros	2013	2014	2015	2016	2017
Besoin en fonds de roulement promotion	1 353	1 126	-104	-69	452
+ Besoin en fonds de roulement hors promotion	97	157	89	27	-43
dont (+) Autres créances nettes d'exploitation	117	194	110	57	35
dont (-) Dettes nettes sur fournisseurs d'exploitation	22	24	10	24	22
dont (-) Dettes sociales et fiscales	0	10	6	0	0
dont (+) Créances nettes diverses	1	1	1	-1	-51
= Besoin en fonds de roulement (BFR)	1 451	1 284	-15	-43	409

Le cycle d'exploitation ou besoin en fonds de roulement (BFR) génère un emploi net dont le montant est passé globalement de 1 451 k€ fin 2013 à 409 k€ fin 2017, principalement sous l'effet de l'insuffisance de financement de l'activité de promotion immobilière (cf. ci-dessus).

Au cours de la période sous revue, parmi les autres facteurs, ce sont les autres créances d'exploitation qui ont expliqué les plus importantes fluctuations (- 82 k€ au cours de la période), l'année 2017 étant en outre caractérisée par le remboursement anticipé d'un emprunt à hauteur de 51 k€ comptabilisé en 2017 et figurant en dettes diverses avant sa régularisation en 2018.

Fin 2017, le BFR est constitué principalement :

- en emplois, par les autres créances d'exploitation (35 k€), principalement au titre de la TVA ;
- en ressources, par les dettes fournisseurs (22 k€) et le remboursement anticipé d'emprunt (51 k€).

4.4.2.3 Trésorerie

En milliers d'euros	2013	2014	2015	2016	2017
Fonds de Roulement Net Global	2 327	2 457	2 595	2 676	2 739
- Besoin en Fonds de Roulement	1 451	1 284	-15	-43	409
= Trésorerie	876	1 173	2 609	2 718	2 330
<i>En nombre de jours de charges courantes</i>	<i>6 463</i>	<i>3 207</i>	<i>6 343</i>	<i>7 746</i>	<i>9 312</i>

La trésorerie s'élève à 2,3 M€ fin 2017, représentant plus de 9 000 jours de charges courantes et 64,9 mois de dépenses (contre 3,4 mois pour la médiane des sociétés d'HLM de province en 2016).

Son montant apparaît extrêmement élevé, mais, comme pour les ratios de fonds de roulement (cf. § 4.4.2.1), ces indicateurs sont à mettre au regard du faible niveau d'activité de l'organisme.

Néanmoins, le très bon niveau de fonds de roulement de l'organisme, en forte hausse par rapport aux années 2013 - 2014, lui garantit une trésorerie confortable.

4.4.3 Fonds disponibles

En milliers d'euros	2017
Fonds propres	4 445
+ Provisions pour risques et charges (a)	75
- Immobilisations financières	1 785
= Fonds disponibles³¹	2 735
<i>En nombre de jours de charges courantes</i>	<i>10 932</i>

(a) Les provisions pour risques ont été retenues dans ce calcul parce qu'elles présentent un caractère de réserve

La société dispose, à fin 2017, de 2,7 M€ de fonds disponibles, représentant l'équivalent de plus de 10 000 jours de charges courantes.

Dans le détail, les fonds propres au bilan couvrent les besoins financiers relatifs aux immobilisations de structure, constituées exclusivement, au cas d'espèce, par des immobilisations financières. Ces moyens financiers sont en outre abondés par des provisions qui présentent une relative garantie de disponibilité.

Compte tenu du portage de l'activité de promotion immobilière (*valeur brute des stocks non couverte par des emprunts, soit 536 k€ - cf. § 4.4.2.2.1*), les fonds disponibles s'établissent à 2 199 k€ après couverture des besoins de financement à court et moyen terme. Ce niveau très élevé témoigne d'une structure financière amplement suffisante au regard du niveau d'activité d'accession à la propriété de l'organisme.

³¹ Les fonds disponibles mesurent l'excédent en fin d'exercice des ressources pérennes de l'organisme sur ses emplois stables. A la différence du Fonds de Roulement Net Global constaté au 31 décembre, cet indicateur exclut en outre, les provisions pour risques et charges (à l'exception de celles présentant un caractère de réserves), ainsi que les redevances de location accession.

4.5 PERSPECTIVES A TERME

La société n'établit pas d'étude financière prévisionnelle. La SCP Polygone Massif Central ne procède à aucune simulation prévisionnelle au-delà de l'établissement des états réglementaires Harmonia relatifs à l'exercice N+1 (*annexe III – tableaux 5 et 6*), comme elle le fait par exemple pour la SA d'HLM Interrégionale Polygone.

Même si l'intérêt d'une étude à 5 ou 10 ans sous un outil de type Visial est moins prégnant, compte tenu d'une activité ne portant que sur la production et la commercialisation de stocks, reposant donc sur des informations à court et moyen terme, la société se prive d'une analyse de ses perspectives financières à terme permettant de bien appréhender les conditions de maintien de son modèle économique.

En réponse aux observations provisoires, la société prend bonne note de cette observation. Effectivement, seulement le budget prévisionnel pour N+1 est réalisé. La coopérative étant membre d'Habitat Réuni, et Habitat Réuni modifiant ses statuts pour adopter les clauses types des Sociétés Anonymes de Coordination, est demandé à chaque membre. L'organisme remplira bien entendu cette obligation et, à cette occasion, établira des prévisions financières à 5 et 10 ans.

Dans les conclusions du rapport de révision coopérative sur les comptes 2015, l'association ARECOOP considérait que la SCP « *disposait des ressources financières et du savoir-faire pour développer une activité récurrente et pérenne en accession sociale* ». Ce constat est partagé par l'Agence.

4.6 CONCLUSION

La société dispose d'une information comptable et financière de grande qualité. Elle se caractérise par l'exercice d'une mono-activité de production de programmes immobiliers en location-accession. Les performances d'exploitation de la société, appréciées au regard de l'excédent brut d'exploitation et de la capacité d'autofinancement (CAF), évoluent très sensiblement au fil des ans, en lien avec le niveau d'activité de la société. En 2017, la CAF représente 14,3 % du produit total. Le calcul du point mort de rentabilité pour couvrir les charges courantes démontre que l'activité d'accession à la propriété est équilibrée, alors que la formation de la CAF de l'organisme est parallèlement abondée d'importants produits financiers de trésorerie. De 2013 à 2017, ses investissements s'étant limités à l'acquisition de titres financiers, la société n'a pas eu à recourir au moindre financement externe à long terme. La CAF (431 k€ en 4 ans) a permis de générer un accroissement du fonds de roulement net global (FRNG) de 412 k€ sur la période. Au regard de l'encours total, la capacité de désendettement de la société s'élève à 12,3 années et 17 % des capitaux propres fin 2017, ce qui témoigne d'un risque de solvabilité extrêmement faible, lié à la fois au mode de financement de l'activité de l'organisme, et surtout à sa solidité financière. Il en est de même pour le risque de liquidité : fin 2017, la part des dettes financières à moins d'un an représente 1,9 % du montant de la trésorerie, ce constat résultant du niveau très élevé de la trésorerie de l'organisme. La structure financière de la société apparaît très solide, avec un fonds de roulement net global élevé et une trésorerie très confortable (*représentant plus de 9 000 jours de charges courantes*). Le niveau des fonds disponibles fin 2017 (2,7 M€) lui permet de couvrir aisément les besoins de portage de son activité de promotion immobilière. En effet, après couverture des besoins de financement à court et moyen terme (*valeur des stocks non couverts par des emprunts pour un montant d'un peu plus de 500 k€*), la structure financière est amplement suffisante au regard du volume d'activité de l'organisme. La SCP n'ayant aucun moyen propre s'appuie sur les moyens humains et techniques de la SA d'HLM Interrégionale Polygone pour effectuer son unique activité d'accession sociale. Quand bien même la société dispose des capacités financières pour développer une activité récurrente et pérenne en accession sociale comme le relève ARECOOP, l'Agence estime que le schéma d'intervention actuel entre la SCP et la SA sur des missions identiques ne présente pas de valeur ajoutée évidente qui justifie le maintien de deux entités juridiques

différentes. Dans ces conditions, le regroupement en une seule société apparaîtrait comme une mesure de bonne gestion.

En réponse aux observations provisoires, la société n'évoque pas cette option de rapprochement des deux entités, mais elle fait part de son intérêt pour adopter les statuts d'une Société Coopérative d'Intérêt Collectif, plus à même à la fois d'illustrer sa volonté d'élargir et d'associer la représentation des différents territoires à sa gouvernance et à celle de sa filiale, et d'adopter un fonctionnement du sociétariat par collèges plus moderne.

5. ANNEXES

5.1 INFORMATIONS GENERALES

RAISON SOCIALE :	Société Coopérative de Production d'HLM Polygone Massif Central
-------------------------	---

SIEGE SOCIAL :		
Adresse du siège :	4, rue Marmontel	Téléphone 0471462424
Code postal, Ville :	15200 Mauriac	

PRESIDENT :	Jean-Luc Brugière
--------------------	-------------------

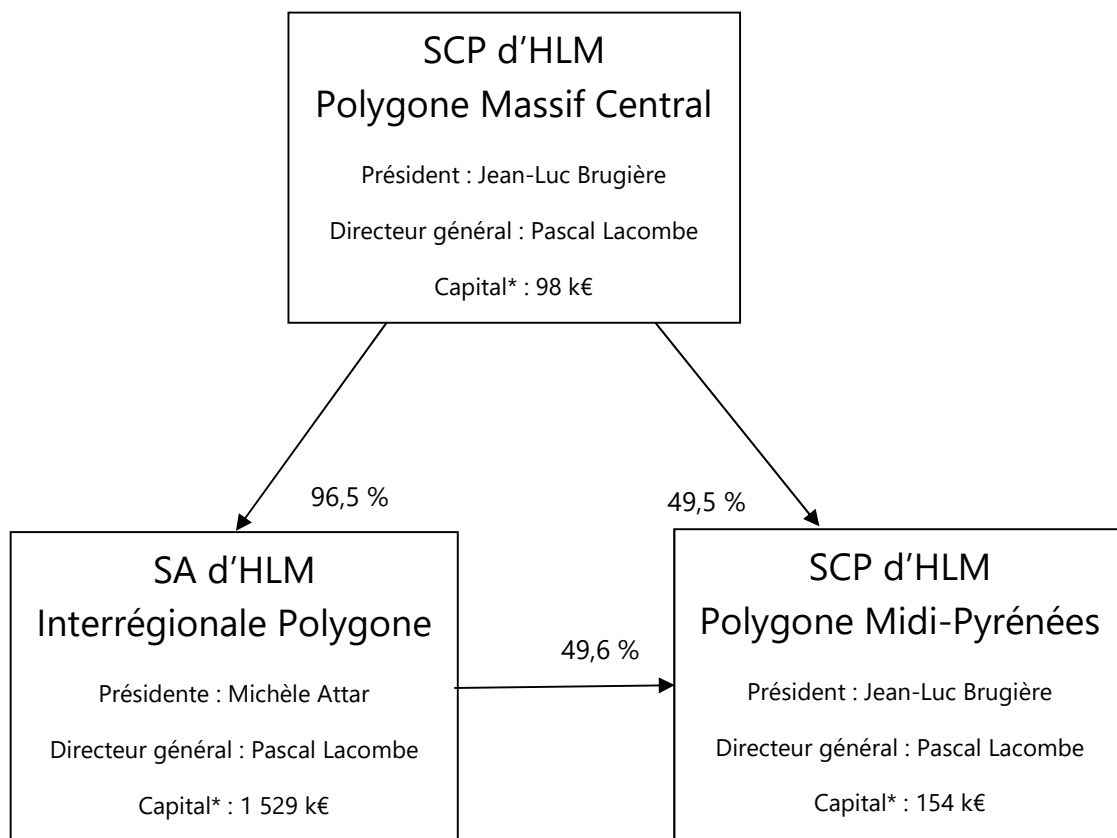
DIRECTEUR GENERAL :	Pascal Lacombe
----------------------------	----------------

CONSEIL D'ADMINISTRATION au 31 décembre 2017 :			
	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'appartenance
Président :	Jean-Luc Brugière		B
	Michèle Attar		
	Michel Dibonet		
	Ville d'Aurillac	Serge Chauvi	
	Josiane Costes		
	Conseil Départemental de Lozère	Laurent Suau	
	Ville de Mende	Régine Bourgade	
	Jean-Pierre Roussel		
	Serge Linard		
	Pierre-Jean Flauraud		

ACTIONNARIAT	Actionnaires les plus importants		% du capital	% des droits de vote
	Capital social au 31/12/2017 : 98 546 €	Ville d'Aurillac	45,7 %	20,1 %
	Nombre d'actions : 49 273	Com. d'agglo. d'Aurillac	6,1 %	2,7 %
	Nombre d'actionnaires : 98			

EFFECTIFS EN ETP	Cadres :	0	Total administratif et technique : 0
	Maîtrise :	0	
	Employés :	0	
	Gardiens :	0	Effectif total : 0
	Employés d'immeuble :	0	
	Ouvriers en régie :	0	

5.2 ORGANIGRAMME DU GROUPE POLYGONE



* au 31/12/2017

5.3 REPARTITION DU CAPITAL ET DES VOIX EN ASSEMBLEE GENERALE

Répartition des Associés			Répartition du capital			Répartition des voix en AG		Observations
Nombre actionnaires			nombre d'actions	En Euros	En %	En nombre	En %	
Groupe A Associés utilisateurs de la SCP	4	4 sociétaires avec 1 action	1	2,00	0,002%	15 723	14,02%	Droit de vote jamais inférieur à 51%
						voix par sociétaire		
		S/Total groupe A	4	8,00	0,01%	62 892	56,07%	
Groupe B Associés non utilisateurs non coopératives non HLM	90	Commune AURILLAC	22 500	45 000,00	45,7%	22 500	20,06%	Droit de vote jamais supérieur à 35%
		Communaute d'agglo. AURILLAC	3 000	6 000,00	6,1%	3 000	2,67%	
		Conseil Départemental du Cantal	2 500	5 000,00	5,1%	2 500	2,23%	
		Action Logement	1 815	3 630,00	3,68%	1 815	1,62%	
		Mairie d'ARPAJON	1 500	3 000,00	3,04%	1 500	1,34%	
		Mairie de LANGOGNE	1 200	2 400,00	2,44%	1 200	1,07%	
						-		
		84 Autres	6 754	13 508,00	13,71%	6 754	6,02%	
					-			
		S/Total groupe B	39 269	78 538,00	79,70%	39 269	35,01%	
Groupe C Associés Coopératives ou HLM non utilisateurs	4	Caisse d'Epargne AUVERGNE	2 500	5 000,00	5,07%	2 500	2,23%	
		SA d'HLM FOYER VELLAVE	2 500	5 000,00	5,07%	2 500	2,23%	
		CREDIT AGRICOLE 63	2 500	5 000,00	5,07%	2 500	2,23%	
		COOP HLM Développement	2 500	5 000,00	5,07%	2 500	2,23%	
		S/Total groupe C	10 000	20 000,00	20,30%	10 000	8,92%	
								Droit de vote jamais supérieur à 49%
		S/total groupe B+C	49 269	98 538,00	99,99%	49 269	43,93%	
TOTAL	98		49 273	98 546,00	100,00%	112 161	100,00%	

5.4 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

