

SCP d'HLM PROMO PYRENE

Toulouse (31)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2017

N° 2017-008

RAPPORT DE CONTRÔLE 2017
N° 2017-008
SCP d'HLM PROMO PYRENE

Toulouse (31)

Document confidentiel

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2017-008

SCP d'HLM PROMO PYRENE – (31)

N° SIREN : 572780542

Raison sociale : Société Coopérative de Production H.L.M. « Promo-Pyrène »

Président : Max Aïra

Directeur général : Stéphane Moisset

Adresse : 9, rue Belfort – 65000 TARBES

Actionnaire principal : SA d'HLM PROMOLOGIS

POINTS FORTS :

- Situation financière saine
- Activité de syndic adaptée aux ressources modestes des copropriétaires

POINTS FAIBLES :

- Activité réduite à terme à la gestion de copropriétés
- Une commercialisation un peu plus difficile sur la dernière opération d'accession sociale

IRRÉGULARITÉS :

- L'activité de syndic est très majoritairement exercée hors champ du service d'intérêt général
- Absence de représentant des coopérateurs au conseil d'administration depuis 2015

Précédent rapport de contrôle : n° 2012-021 - juillet 2012

Contrôle effectué du 8 février 2017 au 20 juin 2017

Rapport de contrôle diffusé le : avril 2018

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2017-008

SCP d'HLM PROMO PYRENE – 31

Synthèse	4
1. Préambule	5
2. Présentation générale de l'organisme	5
2.1 Contexte socio-économique	5
2.2 Gouvernance et management	6
2.2.1 Relations intra-groupes	6
2.2.2 Évaluation de la gouvernance	7
2.2.3 Evaluation de l'organisation et du management	8
2.2.4 Stratégie de la société	9
2.3 Conclusion	10
3. Accession sociale	11
3.1 Evaluation de l'activité	11
3.2 prix de vente et marges	12
3.3 plafonds de ressources et redevance	12
3.4 Conclusion	13
4. syndic de copropriétés	13
4.1 Evaluation de l'activité	13
4.2 conclusion	14
5. Tenue de la comptabilité et analyse financière	15
5.1 Tenue de la comptabilité	15
5.2 Analyse financière	15
5.2.1 Analyse de l'exploitation	15
5.2.2 Structure financière	18
5.3 Analyse prévisionnelle	18
5.4 Conclusion	19
6. Annexes	20
6.1 Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme	20
6.2 Organigramme du groupe « CIL groupe cileo » au 31 décembre 2015	21
6.3 groupe promologis – périmètre de consolidation au 31 décembre 2016	22
6.4 Sigles utilisés	23

SYNTHESE

Filiale de la SA d'HLM Promologis (groupe Action Logement) depuis 2004, la SCP Promo Pyrène, historiquement implantée à Tarbes (65), quasi inactive et sans moyens propres jusqu'en 2008, a repris une activité de promotion immobilière et de gestion des copropriétés, concentrée sur l'agglomération toulousaine et essentiellement pour le compte de la société-mère.

A partir de 2013, son activité s'est réduite à sa mission de syndic de copropriétés, consécutivement au rapatriement de l'accession sociale au sein de la SA Promologis, assistée pour la commercialisation du GIE Service Midi-Méditerranée, créé en 2015 à l'initiative de Promologis. Afin d'équilibrer économiquement l'activité, la société s'est employée à faire évoluer rapidement son portefeuille qui a pratiquement doublé en 5 ans pour atteindre 5 622 lots principaux en gestion (196 copropriétés) au 31 mars 2017, pour un effectif de 11 salariés. La société s'acquitte de sa mission avec professionnalisme et une bonne prise en compte du caractère social de la plupart des copropriétés dont un peu plus de la moitié sont issues de la vente HLM. Toutefois, plus de 80 % de cette activité s'exerce désormais en dehors du périmètre du service d'intérêt général (copropriétés issues de la vente HLM gérées depuis plus de 10 ans), ce qui va à terme fragiliser son mandat d'opérateur social.

La société a poursuivi parallèlement la commercialisation des opérations d'accession livrées jusqu'en 2015 et dont les stocks à fin 2016 se réduisent à un peu plus d'une trentaine de logements dont la moitié en attente de levée d'option, ainsi que quatre commerces. Les logements proposés aux accédants, sous contrat de location-accession et avec des prix de ventes modérés, rencontrent un public aux ressources modestes puisque 81 % des acquéreurs entre 2012 et 2016 disposent de revenus inférieurs aux plafonds d'accès au logement locatif social ordinaire (plafonds PLUS). Ce sont majoritairement des personnes seules ou en couple.

Depuis 2015, les coopérateurs, disposants statutairement de la majorité des droits de vote, ne sont plus représentés au conseil d'administration et aucun d'eux n'a participé à l'assemblée générale tenue en 2016. La société n'a engagé aucune démarche pour faire émerger de nouvelles candidatures, après la démission des coopérateurs présents de longue date, dont le président atteint par la limite d'âge. Cette situation renforce la position dominante de la SA Promologis, dont le président du conseil de surveillance, préside désormais le conseil d'administration. La société-mère fournit également l'ensemble des moyens nécessaires aux activités supports.

Dans ce contexte, les dirigeants doivent s'interroger sur la pérennité du mandat d'opérateur social de la société dans l'hypothèse de la poursuite de son exploitation sur la seule activité de gestion des copropriétés du groupe. Une restructuration des filiales du groupe pourrait également permettre un rééquilibrage des activités de la société relevant du service d'intérêt général.

Le Directeur général

Pascal MARTIN-GOUSSET



1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de la SCP Promo-Pyrène 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'efficacité 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 ait été mis en demeure de procéder à la rectification irrégularités relevées ou mis en mesure de présenter ses observations sur les irrégularités identifiées et les propositions de sanctions envisagées.

Le contrôle précédent réalisé en 2012 avait relevé une activité de promotion conforme à l'objet social ainsi qu'une activité de syndic de copropriétés appelée à se développer mais accusant un déficit structurel compensé par les résultats de l'accession sociale. Il posait la question du maintien d'une structure dédiée dont les moyens de fonctionnement étaient en grande partie apportés par la société mère, la SA d'HLM Promologis, et pointait les conventions de prestations de services entre mère et fille dont les modalités de mise en œuvre étaient à l'époque contestables.

Ce contrôle est concomitant à ceux de l'ensemble des entités entrant dans le périmètre de consolidation de la SA d'HLM Promologis.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Au 1^{er} janvier 2016, l'Occitanie compte 5 830 166 habitants (source INSEE). Cinquième des treize régions métropolitaines par sa population, l'Occitanie gagne en moyenne 51 400 habitants chaque année (+0,9 %) depuis 1999. Ce taux d'accroissement, presque deux fois plus élevé qu'en moyenne en métropole, est le plus

fort après celui de la Corse. Il est dû pour l'essentiel à l'arrivée de nouvelles populations dans la région, attirées notamment par l'attractivité des métropoles de Toulouse et Montpellier.

Cette pression démographique, associée à la pénurie de logements accessibles, entraîne une forte tension locative dans les grandes agglomérations, notamment Toulouse Métropole. En dehors des grandes villes, les marchés sont détendus.

Créée en 1951 à Tarbes (65), la société a connu une activité soutenue sous le dispositif de location-attribution, jusqu'à la disparition de celui-ci au début des années 1980. Avec pour seule activité la gestion des prêts en cours, cumulant des impayés, la société a connu de graves difficultés financières conduisant à un plan de redressement en 1995. Après l'absorption de son actionnaire majoritaire (SA d'HLM « Toit Familial des Hautes-Pyrénées ») en 2004 par la SA d'HLM Promologis, la société est devenue la filiale de cette dernière. Quasi inactive et sans moyens propres jusqu'en 2008, avec l'aide de son actionnaire majoritaire, elle a relancé son activité première de promotion immobilière ainsi que la gestion des copropriétés du groupe, issues essentiellement de la vente HLM de la SA Promologis. Toutefois, depuis 2013, consécutivement au rapatriement de l'accession sociale au sein de la SA Promologis, puis le transfert de la commercialisation des logements à un GIE en 2015, son activité se réduit à sa mission de « syndic solidaire ». Dans un souci d'équilibre économique de cette seule activité, la société a fait évoluer son portefeuille de 2 847 lots principaux en gestion (124 copropriétés) en 2011 à 5 622 (196 copropriétés) au 31 mars 2017. Parallèlement, la commercialisation des lots des dernières opérations d'accession sociale se poursuit.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Relations intra-groupes

Jusqu'à la réforme d'Action-Logement mise en œuvre en 2016, la société, filiale de la SA d'HLM Promologis, s'inscrivait dans le périmètre du « CIL Groupe Ciléo », né de la fusion-absorption en 2010 par le CIL Interlogement de huit autres CIL régionaux. Fort d'un réseau de 17 agences réparties sur le territoire de la région Occitanie, il se positionnait au 8^{ème} rang des CIL avec 66 M€ collectés en 2015 auprès d'un peu plus de 4 700 entreprises (cf. annexe 8.3).

La réorganisation du collecteur a conduit, dans un objectif de rationalisation des moyens, à la création en 2014 d'un GIE sous l'appellation « Ciléo Organisation », devenue en 2016 « GIE Services Immobilier Midi Méditerranée ». Celui-ci centralise une partie des activités supports (système d'information, communication). A partir de juillet 2015, son activité s'étend à la commercialisation de l'accession sociale produite par le groupe, sous la marque « Zélidom ». Depuis la mise en œuvre de la réforme d'Action-Logement, le CIL et sa filiale du titre V « Ciléo Développement » ne sont plus membres du GIE.

L'utilisation de la marque déposée « Zélidom » moyennant une redevance n'apparaît pas compatible avec le service d'intérêt général dévolu aux organismes de logement social

L'exploitation de la licence au titre de la commercialisation des logements neufs et anciens est facturée au GIE à hauteur de 0,2 % du chiffre d'affaires HT concerné, soit le produit des ventes réalisées par le GIE pour le compte de ses membres ou clients, autre que le propriétaire de la marque. Bien que les montants en cause soient très faibles (29 368 € facturés de 2015 à 2016 à Promo Pyrène, Cité jardins et Maisons claires), le principe même est contestable pour la raison évoquée ci-dessus. Les dirigeants de la SA d'HLM Promologis ont confirmé avoir cessé toute facturation d'une redevance de marque dès la clôture des comptes 2017 du GIE SIMM.

Par ailleurs, l'avantage procuré aux utilisateurs n'est pas directement démontré. Les prestations de services contractualisées entre la société et son actionnaire majoritaire (construction de l'ouvrage, commercialisation,

missions supports, sécurisation HLM), toutes autorisées préalablement par le conseil d'administration, ont fait l'objet d'une mise en concurrence en décembre 2012, à laquelle seule la SA Promologis a répondu, pour une contractualisation du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2015. Elles ont été facturées avec TVA (total des 3 années 1 227 k€ HT + TVA à 20 %).

Au 1^{er} janvier 2016, la société-mère a poursuivi ses prestations (limitées au SAV et sinistres DO pour ce qui concerne la maîtrise d'ouvrage), sans solliciter l'autorisation préalable de son conseil d'administration, considérant qu'il s'agissait de prestations courantes conclues à des conditions normales. Le commissaire aux comptes ayant considéré que la convention devait être autorisée préalablement par les deux conseils (CA du 18 mai et CS 15 juin), la convention n'a pris effet qu'à compter du 16 juin 2016.

Une convention avait également été établie en mai 2011 entre Promo Pyrène et la Régionale de l'Habitat (filiale marseillaise de Promologis), pour la gestion des copropriétés de cette dernière et complétée le 3 janvier 2012 (assistance au démarrage et au déploiement de l'activité), avec l'autorisation préalable du CA. Elle n'a pas donné lieu à une mise en concurrence, par « application prématurée » du principe de coopération entre organismes. Elle s'est éteinte dès 2013, consécutivement à l'absorption de la filiale par sa société-mère.

2.2.2 Évaluation de la gouvernance

Au 31 décembre 2016, le capital social, statutairement établi à 305 k€, s'élève à 183 032 € (12 010 parts sociales d'un montant nominal de 15,24 €), dont 92,3 % sont détenues par la SA d'HLM Promologis (48,1 % des droits de vote). Participent également au capital, la caisse d'allocations familiales des Hautes Pyrénées (1,7 % - 0,85 % des droits de vote) ainsi que la caisse d'épargne Midi-Pyrénées, le collecteur CILEO et sa filiale CILEO Habitat, la SA d'HLM La Cité Jardins et deux personnes physiques dont le président du groupe Promologis, à raison d'une part chacun. L'ensemble de ces entités représente avec la SA d'HLM Promologis 96 % du capital (49 % des droits de vote).

	nb de part sociales	% capital	% droit de vote
Collège A - coopérateurs	480	4,0 %	51,0 %
Collège B - investisseurs personnes physiques ou non HLM	204	1,7 %	0,87 %
Collège C - investisseurs HLM ou coopératifs	11 326	94,3 %	48,1 %

Les coopérateurs-utilisateurs, au nombre de 480 (4 % des parts sociales) disposent conformément aux dispositions réglementaires de 51 % des droits de vote (0,106 % par coopérateur-usager). A la suite la dernière révision coopérative qui avait relevé un nombre important de parts sociales en déshérence, elle a procédé à leur régularisation entre 2012 et 2013 conformément à la procédure prévue par ses statuts. A l'issue de toutes les relances, 453 situations sont restées sans réponse ; leur exclusion a été actée par l'assemblée générale du 11 juin 2013. La société procède régulièrement à l'agrément de nouveaux coopérateurs. Un contrôle a été réalisé sur les 228 ménages ayant contracté un PSLA sur la période de contrôle. 44 d'entre eux n'ont pas encore été agréés, la plupart n'ayant pas donné suite à la souscription, ni aux relances de la société.

Le conseil d'administration, réduit à 6 membres contre 9 jusqu'en mars 2015, est présidé depuis le 20 mai 2015 par M. Max Aïra, également président du conseil de surveillance de l'actionnaire majoritaire. Les 5 autres membres sont Action-Logement Immobilier (CILEO jusqu'au 31 janvier 2016), CILEO Habitat, la Caisse d'épargne Midi-Pyrénées, les SA d'HLM Promologis et La Cité Jardins.

La société n'a engagé aucune démarche pour solliciter une nouvelle représentation des coopérateurs au conseil d'administration.

Depuis la démission de 4 coopérateurs, dont le président, en place depuis 2007 et atteint par la limite d'âge, plus aucun utilisateur ne siège au CA alors que le collège dispose de la majorité des droits de vote. De la même manière, aucun coopérateur n'était présent à l'assemblée générale de 2016. Cette situation illustre la position dominante de la SA Promologis, renforcée depuis l'abandon en 2013 de son activité de promoteur de l'accession sociale à la propriété. Les dirigeants s'inscrivent dans le projet national élaboré par Action Logement Immobilier, en réponse aux orientations du projet de loi ELAN, pour décider de la gouvernance de la société. Le projet vise à créer une activité de syndic social et solidaire à l'échelle du groupe qui, en Occitanie, devrait être portée par Promo Pyrène pour l'essentiel de ses filiales régionales.

Le CA s'est réuni en moyenne 3 fois par an avec un taux de participation correct. Il est toutefois noté l'absence récurrente de la SA d'HLM La Cité Jardins avec un recours systématique au pouvoir (présence à 2 séances sur les 13 réunions tenues de 2013 à 2016). Les dirigeants se sont engagés à sensibiliser le représentant de la SA d'HLM La Cité Jardin sur le renforcement de sa présence.

La direction générale est exercée depuis 2008 par M. Stéphane Moisset, précédemment cadre salarié de la SA Promologis. Celui-ci a cumulé son mandat social (décision du CA du 28 avril 2008) avec son contrat de travail, transféré le 1^{er} juillet 2008. Cette situation, fragile juridiquement, a pris fin lors du nouveau transfert de son contrat de travail à la SA Promologis au 1^{er} janvier 2013 (pour être ensuite transféré au GIE – cf. § 2.2.3).

Au moment du contrôle, la société n'avait pas encore demandé la révision coopérative.

La dernière révision étant intervenue entre juin et novembre 2011 sur les comptes clos de l'exercice 2010, la révision quinquennale aurait dû être sollicitée auprès du dispositif fédéral avant la fin de l'année 2016.

Les dirigeants ont indiqué avoir inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale de juin 2018 la nomination du réviseur.

2.2.3 Evaluation de l'organisation et du management

L'organisation des moyens de la société est liée à celle du groupe constitué avec la société-mère et le GIE. De 2010 à 2012, la société mène ses deux activités principales de promoteur d'accession sociale et de syndic de copropriétés avec ses moyens propres, hormis la conduite des travaux, le SAV, le quittancement-recouvrement de la phase locative des PSLA jusqu'à leur levée d'option et leurs garanties liées à la sécurisation HLM (missions confiées à la société-mère). Les fonctions supports (comptabilité-finances, ressources humaines, informatique, achats et moyens généraux) sont également assurées par la SA Promologis tandis que la société gère pour le compte de celle-ci la gestion des copropriétés issues de la vente locative ou de l'offre nouvelle ainsi que la commercialisation des logements neufs (accession sociale) et anciens (ventes HLM).

En 2013, suite à la décision de rapatrier l'activité de promotion de l'accession sociale dans la SA Promologis, les effectifs correspondants (4 personnes) sont revenus dans leur structure d'origine. Puis, suite à la décision de mutualiser la commercialisation des logements en accession à la propriété pour l'ensemble des entités du groupe CILEO, les contrats (y compris ceux du DG et de son assistante) ont été de nouveau transférés au 1^{er} juillet 2015 dans le GIE créé à cet effet en 2014. L'union d'économie sociale constituée entre les entités concernées a facilité ces mouvements, sans impact sur les rémunérations et avantages sociaux des salariés.

Après ces transferts, les effectifs ont de nouveau progressé au fur et à mesure de l'intégration des nouvelles copropriétés du groupe (cf. § 4) pour atteindre 11 équivalents temps plein (ETP) au 31 décembre 2016, avec un dernier recrutement d'une commerciale à Montpellier en novembre 2016 :

	2012	2013	2014	2015	2016
Effectifs au 31/12	12,6	7,0	7,9	9,6	11,0

2.2.4 Stratégie de la société

Lors de l'élaboration de la convention d'utilité sociale, signée le 9 décembre 2011 pour la période 2012-2017, la stratégie définie en matière d'accession sociale à la propriété était celle du « groupe Promologis », qui avait fait le choix de spécialiser l'activité au sein de sa SCP d'HLM Promo Pyrène, en y associant la gestion des copropriétés ainsi constituées dans le neuf et dans l'ancien.

Les objectifs annuels fixés étaient de 150 à 200 logements neufs, durables et économes, produits principalement en zone tendue (ainsi qu'une dizaine en Hautes-Pyrénées) et plutôt orientés vers des primo-accédants, notamment issus du parc HLM dans une dynamique de parcours résidentiel. La production était également envisagée sur les nouveaux territoires d'implantation du groupe : les aires urbaines de Montpellier et de Marseille.

En matière de qualité du service rendu, la société réaffirmait sa volonté d'accompagner les futurs accédants dès le montage du dossier administratif et financier en leur faisant bénéficier des avantages proposés par ses partenaires et via la mise en œuvre de la sécurisation HLM (garantie de rachat et de relogement), y compris avec une assurance revente financée par la société, conformément à l'engagement de sa fédération (28 mars 2002). Par ailleurs, elle s'engageait à mettre à disposition des nouveaux accédants le service après-vente dédié du groupe, pour la gestion des garanties de parfait achèvement et biennales, et le syndic de copropriétés, avec notamment la communication d'un livret pédagogique sur les principaux organes d'une copropriété et leurs modalités de fonctionnement.

La décision prise par la société mère de rapatrier l'accession sociale en son sein à compter du 1^{er} janvier 2013 a modifié fondamentalement la stratégie de la SCP qui, tout en menant à terme les opérations d'accession engagées avant le 31 décembre 2012, s'est focalisée sur la consolidation de son portefeuille de syndic de copropriétés.

Cette seule activité, dont les modalités d'exécution au sein des copropriétés en gestion justifient l'utilité sociale, s'exerce toutefois, dans l'état actuel du droit, hors périmètre du service d'intérêt général, ce qui fragilise son mandat d'opérateur social.

Seule la gestion de copropriétés dégradées ou issues de la vente HLM depuis moins de 10 ans à compter du 1^{er} janvier 2006 et dans lesquelles l'organisme HLM détient la majorité des droits de vote relève du service d'intérêt général. Or, 90 % des 196 copropriétés administrées par la société au 31 mars 2017 (80 % des lots principaux) ne relèvent pas ou plus du SIG. Bien que les modalités de gestion (cf. § 4) montrent que l'activité s'exerce dans le respect de la mission d'intérêt général dévolue aux organismes de logement social (article L.411-2 du CCH), dans l'état actuel du droit européen, elle s'exerce quasi exclusivement dans le champ concurrentiel et la réalité du mandat risque d'être mise en cause lors du renouvellement de son agrément.

Par ailleurs, cette activité est également consacrée à 95 % aux copropriétés issues de l'activité de son actionnaire majoritaire qui, lui-même, met à sa disposition les moyens nécessaires à son fonctionnement (activités supports, moyens généraux, locaux, ...), hors le personnel dédié à l'activité opérationnelle.

Les dirigeants de la société s'inscrivent dans le projet porté par Action Logement Immobilier de création d'un syndic social et solidaire (cf. § 2.2.2. page 9). Ce projet constitue une réponse aux orientations de loi ELAN qui entend faciliter la politique patrimoniale des bailleurs sociaux, dans le double objectif de rendre plus dynamique l'accession sociale à la propriété par la vente de logements HLM et de dédier le produit de cette vente au financement de la construction de nouveaux logements sociaux. Dans cette hypothèse, des évolutions réglementaires visant à reconnaître l'utilité sociale d'un syndic solidaire pourraient venir consolider le mandat de la société.

2.3 CONCLUSION

La société dispose d'une gouvernance et d'une organisation qui lui ont permis de faire face à la restructuration de son activité. Toutefois, la représentation des coopérateurs n'est plus assurée. Par ailleurs, l'évolution de son activité désormais exclusivement orientée sur le syndic de copropriétés ne lui permet pas de s'inscrire dans des missions relevant majoritairement du service d'intérêt général au sens du droit communautaire, ce qui risque à terme de remettre en cause son agrément d'opérateur social.

3. ACCESSION SOCIALE

3.1 EVALUATION DE L'ACTIVITE

Eu égard à l'extinction de l'activité depuis 2013, consécutivement à son rapatriement au sein de la maison mère, les constats communs donnant lieu à observation ont été formulés dans le rapport de contrôle de la SA Promologis (2017-006).

Sur la période de contrôle (2012-2016), 11 nouvelles résidences ont été livrées, représentant quelques 230 logements, dont près de 80 % dans l'agglomération toulousaine. L'évaluation de la maîtrise d'ouvrage, confiée aux équipes de la SA Promologis, a fait l'objet d'une analyse succincte, la bonne maîtrise des coûts et des délais de production étant avérée (cf. rapport de contrôle 2017-006).

L'ensemble des logements commercialisés sur la même période représente 249 ventes, dont 6 % (15) à des personnes physiques pour investissement locatif. Les acquéreurs issus du parc social représentent 29 %. Les PSLA constituent la quasi-totalité des ventes (232 soit 93 %). Les levées d'option sont intervenues pour 90 % d'entre eux et 10 contrats (4,3 %) ont été résiliés. Depuis le 1^{er} juillet 2015, La commercialisation des opérations est assurée par le GIE du groupe.

Au 31 décembre 2016, le stock se réduit à 35 logements dont 16 sont en attente de levée d'option. Sur les 19 logements restant à commercialiser, 14 concernent la dernière opération livrée en mai 2015 « chemin des Izards » à Toulouse (53 logements). Mise en chantier en décembre 2012, avec une faible pré-commercialisation (17,5 %), autorisée par la Société de Garantie de l'Accession des organismes HLM (SGAHL), l'opération connaît une commercialisation un peu plus difficile, malgré une légère baisse des prix de vente. Les cinq autres unités encore en stock concernent un logement livré depuis juillet 2010 sur la commune de Montech, deux logements livrés en octobre 2013 sur la commune de Pinsaguel et deux autres sur la commune de Deyme ; sur chacun de ces deux programmes, un contrat de location-accession était en cours de finalisation en mai 2017. S'y ajoutent 4 commerces de l'opération « route d'Andorre » à Pinsaguel (livrés en 2013) ainsi qu'un foncier résiduel d'une valeur de 133 k€. Le foncier d'origine acquis en 2011 en commun avec la SA Promologis (734 k€ pour 14 315 m² pour Promo Pyrène) était destiné à une opération mixte (locatif-accession) et pour partie avec un promoteur privé. L'évolution des règles d'urbanisme réduisant fortement la constructibilité, seule la réalisation de lots à bâtir pouvait permettre une sortie financière (avec une dépréciation de 67 k€ pour Promo Pyrène). Une première cession au promoteur privé est intervenue en décembre 2016, et la cession du solde (1 594 m²) à la SA Promologis était en cours de finalisation en juin 2017.

Enfin, un rachat de logement (mise en œuvre de la garantie suite à mutation professionnelle) est intervenu en mars 2015 au prix de vente initial (160 k€ en juillet 2012), minoré du coût des travaux de remise en état. Le logement était en cours de revente au même prix en juin 2017.

Le contrat fixe à 4 mois la durée minimale d'occupation avant la levée d'option, ce qui correspond en fait au délai nécessaire aux démarches administratives (agrément PSLA et préparation des actes notariés). Il reste court pour limiter les « effets d'aubaine » et par conséquent le risque de requalification fiscale. Il limite à 3 ans la phase locative.

Les levées d'option intervenues pour les programmes livrés sur la période de contrôle ont été réalisées en moyenne au bout de 9,5 mois contre 12 mois pour l'ensemble des opérateurs sociaux de l'ex région Midi-Pyrénées¹ (délai préconisé par la fédération des coopératives HLM). Au moins 34 acquéreurs (18 % des

¹ Données USH Midi-Pyrénées – bilan 2015

193 ventes constituant l'échantillon) ont levé l'option avant 6 mois d'occupation, dont 8 avec un apport personnel de plus de 70 %, voire 100 % pour 2 d'entre eux.

Depuis la dernière révision coopérative, la société a supprimé de ses contrats les clauses qui encadraient très fortement les modalités d'occupation après la levée d'option, dont un pacte de préférence sur une durée de 30 ans, disproportionnées par rapport aux avantages accordés à l'acquéreur. Ne sont conservés que, le cas échéant, l'information sur la perte du taux de TVA réduit et de l'exonération de TFPB en cas de revente dans les 10 ans (ou 15 ans pour la TFPB) ainsi que le remboursement de la subvention du conseil général venue en déduction du prix de vente. Pour autant, cette situation n'est pas de nature à prévenir totalement les risques de spéculation en zone tendue.

3.2 PRIX DE VENTE ET MARGES

en k€	T2	T3	T4	T5	Total
Prix de vente TTC	106	144	178	196	157
Prix de vente HT	97	134	169	185	148
Nb de logements	28	97	117	7	249

La moyenne des prix de vente de l'ensemble des logements commercialisés sur la période, dont 76 % sont situés en zones B, s'élève sur la période à 161 k€ TTC, pour une surface habitable (SH) moyenne de 76 m².

Les marges brutes varient entre 13 et 15 k€ par logement, soit un taux de marge moyen sur la période de 8,8 %. Elles suffisent à couvrir l'ensemble des autres charges afférentes à l'activité.

Le contrôle des prix de vente au logement de 3 opérations PSLA cumulant 89 logements (16 logements « route de l'aérodrome » à Le Lherm, 32 logements lotissement « Canto Coucut » à Deyme et 41 logements « chemin des Izard » à Toulouse) n'a pas révélé de dépassement. Il s'établit en moyenne à 1 817 € HT/m² de surface utile (SU), soit 69 % des prix plafonds, pour une SU moyenne de 80 m² (71 m² de SH).

3.3 PLAFONDS DE RESSOURCES ET REDEVANCE

Le contrôle du respect des plafonds de ressources et de redevances, réalisé sur les trois opérations susvisées, n'a révélé aucun dépassement.

L'analyse des profils des acquéreurs sur la période 2012-2016 a été réalisée :

catégorie de ménage	nb	%	RFR	revenu mensuel	prix d'achat TTC	apport personnel	redevance	taux d'effort
personne seule	69	31 %	15 068 €	1 626 €	133 731 €	42 073 €	589 €	35 %
couple	42	19 %	24 617 €	2 518 €	163 208 €	34 113 €	771 €	32 %
ménage 3 p.	58	26 %	22 766 €	2 334 €	164 613 €	35 272 €	736 €	33 %
ménage 4 p.et+	55	25 %	25 539 €	2 615 €	180 789 €	35 565 €	814 €	33 %
Total général	224		21 422 €	2 219 €	158 809 €	37 221 €	716 €	33 %

Ce sont majoritairement des personnes seules ou en couple (50 %). La redevance mensuelle s'élève à 716 € en moyenne. Depuis le dernier contrôle, une part acquisitive, parfois symbolique, est systématiquement incluse dans la redevance. Elle s'établit en moyenne à 83 € dans une fourchette variant de 5 à 382 € (<100 € pour 66 % des acquéreurs).

La société ne se donne pas les moyens d'évaluer le taux d'effort des ménages au moment de la levée d'option. A défaut, la redevance mensuelle a été rapportée au revenu mensuel déclaré à la signature du contrat de

location-accession. Elle représente en moyenne 33 % des revenus et un peu plus pour les personnes seules (35 %) sachant que celle-ci est évidemment plus élevée que la mensualité d'emprunt des accédants, avec un capital emprunté minoré de l'apport personnel (23 % du prix de vente TTC et 29 % pour les personnes seules) et qui de plus bénéficie ces dernières années de taux très bas.

L'analyse des ressources confirme une orientation de la commercialisation vers des publics à ressources modestes puisque, hormis un acquéreur (plafonds PLS « accession » +22 %), ils relèvent tous des plafonds de ressources PSLA et, pour 81 % d'entre eux, le revenu fiscal de référence est inférieur aux plafonds PLUS.

3.4 CONCLUSION

L'offre de logement en accession sociale produite par la société, essentiellement en zone tendue avec des prix de vente modérés et sous contrat de location-accession, est bien adaptée aux ménages à ressources modestes.

4. SYNDIC DE COPROPRIETES

4.1 EVALUATION DE L'ACTIVITE

L'activité s'est développée à partir de 2008-2009 avec principalement le transfert des copropriétés de la SA Promologis, issues de la vente locative.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Nombre de résidences	124	146	170	179	187	199	196
Nombre de lots principaux	2 847	3 620	4 546	4 899	5 165	5 667	5 622

La société a doublé son portefeuille en cinq ans, a contrario, consécutivement à des aléas de gestion interne (3 départs et 1 arrêt de maladie), elle a perdu 5 mandats en 2016, représentant 263 lots et 3 autres en-2017 représentant 45 lots. L'analyse du portefeuille montre que la part des copropriétés issues de la vente locative reste prépondérante (51 % des lots principaux – 43 % des résidences). Bien que la société ait vocation à développer ses missions sur l'ensemble du groupe, son activité reste quasi exclusivement dépendante de son actionnaire majoritaire (95 % des lots principaux issus de la vente HLM ou dans l'ancien - SA Cité Jardins : 3,4 % - Cileo : 1,4 %).

Avec 11 ETP à fin 2016, la société équilibre son activité depuis trois années consécutives, malgré des honoraires relativement contenus, dans le cadre de sa mission de syndic solidaire et dans un contexte économique fortement concurrentiel. Ils s'élèvent à fin 2016 à 130 € HT par lot principal, sachant que la majorité des copropriétés sont de petites tailles (29 lots principaux en moyenne avec 30 % des copropriétés comptant 10 lots au plus). Une étude des tarifs locaux a été réalisée en 2015. La mise en perspective des honoraires pratiqués par la société (124 € HT en moyenne en 2015 dont 117 € pour les copropriétés issues de la vente HLM et 137 € pour les autres) montre que si ses honoraires restent en deçà de ceux pratiqués en Haute-Garonne (129 € HT) et sur le marché toulousain en particulier (140 à 160 € HT), ils peuvent être supérieurs aux tarifs pratiqués par des syndicats indépendants récemment installés (82 à 119 € HT) ou sur des marchés plus détendus tels que les Hautes-Pyrénées (116 € HT). Toutefois, la qualité du service rendu est difficilement comparable.

Les prestations hors contrat sont très peu facturées par la société ; elles représentent moins de 5 % des honoraires facturés en 2015. Chaque copropriété est visitée a minima une fois par trimestre. La plupart des travaux ne donnent pas lieu à perception d'honoraires, excepté les réhabilitations importantes. Ainsi, les

multiples réunions tenues sur la « cité de l'Hers », en amont du programme de travaux de réhabilitation à entreprendre dans le cadre de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat, n'ont jusqu'à présent pas été facturées.

Les retards de paiement sont très contenus (129 k€ sur un total de 5,7 M€ appelés, soit 2,25 % des acomptes trimestriels appelés au 31 décembre 2016, contre 5,9 % au 31 décembre 2013 et 3,76 % au 31 décembre 2014). Après une première relance simple, suivie d'une mise en demeure, un plan d'apurement est proposé avant d'engager les procédures contentieuses. Une nouvelle campagne en début d'année 2017 en faveur du prélèvement automatique a permis la mise en place de 211 nouveaux mandats à fin avril et aboutit à un taux de prélèvements automatique de 30 %.

Le contrat de syndic a fait l'objet d'une mise en conformité avec les nouvelles obligations introduites par la loi ALUR du 24 mars 2014, consécutivement au contrôle réalisé en fin d'année 2016 par le Service « Protection économique des consommateurs » de la direction départementale de la protection des populations. La mise en œuvre du fonds de travaux et d'un compte courant par copropriété est en voie de généralisation. En revanche, les diagnostics énergétiques n'ont pas été réalisés, hormis pour les immeubles raccordés à une chaufferie collective. Aucun plan de travaux n'a encore été voté en assemblée générale.

4.2 CONCLUSION

La gestion des copropriétés est exercée de manière professionnelle avec une bonne prise en compte du caractère social des copropriétés encore issues majoritairement de la vente HLM.

5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Par convention en date du 16 juin 2016, la société Promo Pyrène a confié à la société d'HLM SA Promologis diverses missions fonctionnelles, dont la gestion comptable et financière. Par ailleurs, elle assure la gestion comptable et financière de chaque syndicat de copropriétés. Les procédures comptables de la société Promologis pratiquées dans le cadre contractuel de la prestation de service ont fait l'objet d'une analyse lors de son contrôle, réalisé concomitamment. La facturation de celle-ci, non soumise à TVA au titre de la coopération mère-fille, est semestrielle à terme échu, calculée au coût réel pour les frais de missions et au temps passé pour les interventions des collaborateurs, sur la base de fiches de temps et au taux horaire moyen chargé. La synthèse par service et collaborateur est jointe à la facture semestrielle.

L'information comptable et financière de la société Promo Pyrène est complète et de qualité. La société dispose d'une bonne comptabilité analytique permettant une analyse fiable des différents éléments financiers, sécurisant le pilotage stratégique et financier.

5.2 ANALYSE FINANCIERE

5.2.1 Analyse de l'exploitation

Deux activités dégagent l'autofinancement² : l'activité de syndic et l'accession sociale.

Au plan de la comptabilité analytique, l'autofinancement (Tableau 1) de la SCP Promo Pyrène se décompose en marge nette « Activité de Syndics » (tableau 2), « Accession » (tableau 3) et « Activité locative PSLA » (tableau 4).

² L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés) hors opérations démolies, cédées ou sorties de composants. A partir de 2014, prise en compte de tous les emprunts locatifs, les remboursements anticipés étant toujours exclus.

Tableau 1 : Composition de l'autofinancement /Récapitulatif général

Composition autofinancement	2012	2013	2014	2015	2016	Moyenne
Marge nette Syndic	-11	71	107	73	127	73
<i>En % de l'autofinancement net</i>	-1.5 %	17 %	20 %	18 %	28 %	14 %
Marge nette Accession	706	184	257	160	332	328
<i>En % de l'autofinancement net</i>	80 %	43 %	50 %	38 %	73 %	60 %
Marge phase Locative	184	110	121	187	37	128
<i>En % de l'autofinancement net</i>	20 %	27 %	23 %	44 %	8 %	24 %
Els exceptionnels d'autofinancement	14	60	39	-	-40	15
<i>En % de l'autofinancement net</i>	1,5 %	13 %	7 %	-	-9 %	2 %
Autofinancement net	893	425	523	421	456	544
% du CA	9,3 %	5,8 %	6,8 %	4,5 %	8,5 %	7 %
Pm Résultat de l'exercice	843	466	520	336	nc	

Sur la période 2012-2016, l'autofinancement net est constitué en moyenne de 60 % par la marge nette accession, à 24 % par la marge « phase locative » et à 14 % par l'activité « Syndic ».

Tableau 2 Composition de l'autofinancement/ Activité Syndic

Activités Syndic	2012	2013	2014	2015	2016
Nb de lots principaux	3 620*	4 546	4 899	5 165	5 667
Total Produit Syndic (CA)	792	559	671	698	752
Total Charges	803	487	557	614	625
Marge nette Syndic	-11	71	107	73	127
<i>En % du CA</i>	-1 %	13 %	16 %	10 %	17 %

*Le rapport de révision coopérative 2011 avait estimé le point d'équilibre à 3 350 lots principaux

L'activité « Syndic de copropriété » couvre la gestion de mandats de syndics issus de la mise en vente du parc HLM de Promologis, de copropriétés provenant de l'activité promotion et de programmes issus d'acquisitions de logements en VEFA. Sur la période, l'accroissement constant du volume de lots gérés en syndic a permis une meilleure couverture des charges fixes, ce qui permet de dégager une marge nette positive.

Au 31 décembre 2016, cette activité porte sur 199 copropriétés dont 5 667 lots principaux, en progression constante depuis 2012. La marge nette est améliorée par la progression de la facturation de l'activité syndic (+7 % en 2016 après 4 % en 2015 et 21 % en 2014). La part des charges personnel progresse en 2016 et représente +de 60% du total des produits. La société a pour objectif de développer cette activité.

Tableau 3 : Composition de l'autofinancement/ Activité Accession

Activités Accession	2012	2013	2014	2015	2016
Nb levées d'option et accession directe	55	44	47	55	32
Total Produit (CA)* SIG	8 494	6 477	6 764	8 332	4 927
Total Coût de production	7 323	5 933	6 043	7 729	4 485
Marge Brute	1171	544	721	603	442
<i>En % du CA</i>	13,8 %	8,4 %	10,7 %	7,2 %	9,0 %
Charges indirectes	465	304	465	437	146
Marge nette Accession	706	184	257	160	332
<i>En % du CA</i>	8,3 %	2,8 %	3,8 %	1,9 %	6,7 %

Tableau 4 : Composition de l'autofinancement/Activité locative PSLA

Activité locative PSLA	2012	2013	2014	2015	2016
Patrimoine PSLA 31/12/N		61	53	68	35
Loyers PSLA * (SIG)	364	236	241	373	187
Intérêts Emprunts/Frais de gestion locative	180	126	120	186	150
Marge phase Locative	184	110	121	187	37

L'activité se maintient à un bon niveau de marge brute (moyenne de 9 %) en raison d'un coût maîtrisé de production des opérations et du portage des coûts de prospection foncière et du risque financier (acquisition des terrains retardée au démarrage commercial) historiquement porté par Promologis, SA d'HLM mère (cf. 3.1.). En 2016, malgré un nombre moins élevés de levées d'option PSLA et du patrimoine affecté à la location PSLA, la marge nette accession reste très favorable en raison d'une importante réduction des charges indirectes.

5.2.2 Structure financière

5.2.2.1 Bilans fonctionnels

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Capitaux propres (+)	1 269	2 111	2 571	3 091	3 428
Provisions pour risques et charges (+)	74	93	47	46	54
Amortissements et provisions (actifs immobilisés) (+)	7	22	38	50	57
Dettes financières (+)	0.8	16	29	20	30
Actif immobilisé brut (-)	33	61	62	63	73
Fonds de Roulement Net Global	1 317	2 185	2 622	3 144	3 496
Stocks (toutes natures) (+)	13 311	12 756	12 269	14 065	9 358
<i>Dont accession</i>	<i>13 311</i>	<i>12 756</i>	<i>12 269</i>	<i>14 065</i>	<i>9 198</i>
Autres actifs d'exploitation (+)	1 271	1 547	969	855	1 589
Provisions d'actif circulant (-)	37	48	40	32	102
Dettes d'exploitation (-)	15 147	15 497	14 934	14 370	14 684
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	-601	-1 242	-1 736	517	-3 838
Créances diverses (+)	176	198	215	48	68
Dettes diverses (-)	1 692	1 805	2 233	2 448	3 029
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-1 516	-1 608	-2 018	-2 400	-2 961
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	-2 117	-2 850	-3 754	-1 883	-6 799
Trésorerie nette	3 435	5 034	6 377	5 027	10 295
<i>A déduire : Trésorerie des copropriétés</i>	<i>-1 473</i>	<i>-1 495</i>	<i>-1 921</i>	<i>-2 374</i>	<i>-2 965</i>
Trésorerie propre	1 962	3 539	4 456	2 653	7 330

Le FRNG fin 2015 est constitué à + de 98 % des capitaux propres. La trésorerie au 31 décembre 2015, composée pour 34 % du FRNG et 66 % de ressource en Fonds de roulement, est conjoncturellement élevée en raison, d'une part, du report sur 2016 du remboursement des financements en relation avec les levées d'option de la fin d'année 2015 (3 838 K€) et d'un excédent du besoin en fonds de roulement (trésorerie mandats syndic). En conséquence, la trésorerie propre (nette des comptes de caisse et de régies d'avances des copropriétés) est en progression constante pour se situer aujourd'hui à 20 mois de dépenses mensuelles moyennes (361 k€ en 2015).

L'autofinancement cumulé sur la période porte le FRNG de 1 317 k€ fin 2011 à 3 496 k€ en 2015.

5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

Une actualisation du prévisionnel financier sur 5 ans été présentée au CA du 29 novembre 2016.

Le prévisionnel 2017-2021 intègre la cessation de l'activité accession attendue en 2018 et prône la modération du niveau des honoraires facturés de l'activité syndic dans un contexte concurrentiel fort.

Après cessation de l'activité accession, l'autofinancement devrait progresser et dépasser les 11 % du CA en 2021.

Une stratégie de développement de l'activité syndic intégrant une plus grande digitalisation des procédures et des recherches de partenariats forts (Action Logement, CEMP) est en cours d'aboutissement.

5.4 CONCLUSION

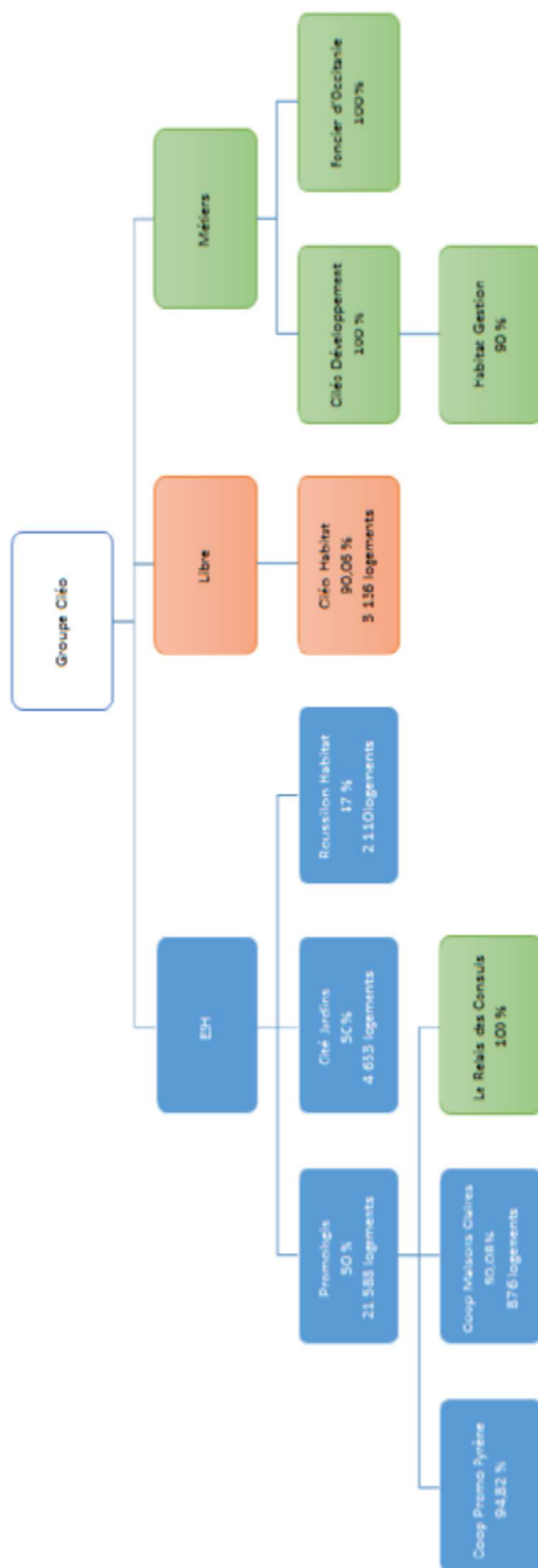
La société coopérative d'HLM Promo Pyrène présente une solide situation financière en raison de la rentabilité structurelle des activités d'Accession et de Syndic.

6. ANNEXES

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

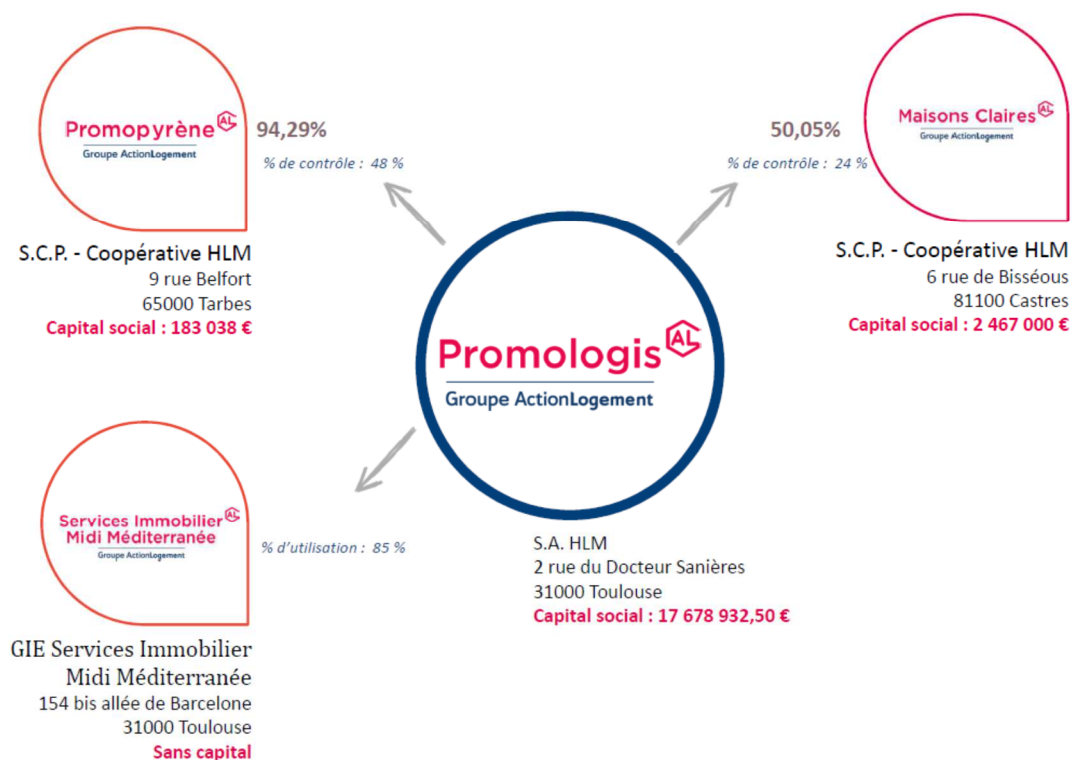
RAISON SOCIALE :		PROMO PYRENE	
SIEGE SOCIAL :			
Adresse du siège :		9 rue de Belfort	Téléphone : 05.61.10.51.69
Code postal :		65000	Télécopie : 05.61.10.51.97
Ville :		Tarbes 7	
PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION : Max AIRA			
DIRECTEUR GENERAL : Stéphane MOISSET			
CONSEIL D'ADMINISTRATION AU : 31 décembre 2016			
	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'actionnaire d'appartenance
Président :	AIRA Max		B
	Promologis		C
	Action Logement Immobilier		B
	Caisse d'épargne et de prévoyance Midi-Pyrénées		C
	SA d'HLM La Cité Jardins		C
	Ciléo Habitat		B
SOCIETARIAT		Actionnaires principaux en % du capital	
	Capital social : 183 032 €	Promologis (94,3 %) + CAF Hautes Pyrénées (1,67 %)	
	Nombre d'actions : 12 010		
	Nombre d'actionnaires : 488		
COMMISSAIRES AUX COMPTES : ACOM AUDIT 61 rue J. Bruaud – Les diamants 4 - 33700 Mérignac EXCO FIDUCIAIRE DU SUD-OUEST 2 rue des Feuillants 31076 Toulouse Cedex			
EFFECTIFS AU : 31/12/2016	Cadres : 1	Effectif total en ETP : 11	
	Maîtrise : 1		
	Employés : 9		

6.2 ORGANIGRAMME DU GROUPE « CIL GROUPE CILEO » AU 31 DECEMBRE 2015



6.3 GROUPE PROMOLOGIS – PERIMETRE DE CONSOLIDATION AU 31 DECEMBRE 2016

AU 1^{er} JANVIER 2017



6.4 SIGLES UTILISES

ANCOLS	Agence nationale de contrôle du logement social	PLS	Prêt Locatif Social
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
APL	Aide Personnalisée au Logement	PSLA	Prêt social Location-accession
CAF	Capacité d'AutoFinancement	SA d'HLM	Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation	SCP	Société Coopérative de Production
CDC	Caisse des Dépôts et Consignations	SIEG	Service d'Intérêt Economique Général
CGLLS	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social	SIG	Soldes Intermédiaires de Gestion
CIL	Comité Interprofessionnel du Logement	SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)
CUS	Conventions d'Utilité Sociale	TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
DPE	Diagnostic de Performance Energétique	USH	Union Sociale pour l'Habitat (union des différentes fédérations HLM)
ESH	Entreprise Sociale pour l'Habitat	VEFA	Vente en État Futur d'Achèvement
FRNG	Fonds de Roulement Net Global		
GIE	Groupement d'Intérêt Économique		
HLM	Habitation à Loyer Modéré		

