

SCP d'HLM SOCLAM

Lanester (56)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2017

N° 2017-049

RAPPORT DE CONTRÔLE 2017
N° 2017-049
SCP d'HLM SOCLAM

Lanester (56)

Document confidentiel

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2017-049

SCP d'HLM SOCLAM – (56)

N°SIREN : 855 500 559

Raison sociale : société coopérative de production d'HLM SOCLAM

Président : M. Jean-Claude LEBUNETEL

Directeur général : M. Jules RAULT

Adresse : 1 avenue Pierre Mendès-France 56 600 Lanester

Nombre de logements en propriété : 0

Nombre de logements vendus en VEFA sur la période 2012-2016 : 11

Chiffre d'affaires 2016 : 0 €

Actionnaire principal : SCIC d'HLM SOCOBRET

Précédent rapport de contrôle : rapport Miilos n° 2011-039 de décembre 2011

Contrôle effectué du 5/7/17 au 20/12/17

RAPPORT DE CONTRÔLE : novembre 2018

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2017-049

SCP d'HLM SOCLAM – 56

Synthèse	5
1. Préambule	6
2. Présentation générale de l'organisme et analyse de son activité.....	7
3. Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	9
3.1 Tenue de la comptabilité	9
3.2 Analyse financière	10
3.2.1 Analyse de l'exploitation	10
3.2.2 Structure financière	11
4. Annexes.....	12
4.1 Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme.....	12
4.2 Organigramme du groupe d'appartenance	13
4.3 Sigles utilisés.....	14

SYNTHESE

La SCP d'HLM SOCLAM est une société coopérative d'HLM adossée au groupe Espacil, constitué historiquement sous l'égide du CIL Inicial auquel Action Logement Immobilier s'est substitué le 31 décembre 2016. Le groupe Espacil comprend d'une part la SA d'HLM Espacil Habitat, la SCIC d'HLM SOCOBRET et la SCP d'HLM SOCLAM, qui interviennent dans la sphère publique sociale ; il comporte d'autre part, les sociétés Espacil Résidences et Espacil Construction dédiées à des activités de promotion immobilière dans le champ concurrentiel et d'administration de biens pour cette dernière. Le GIE Espacil Accession mutualise par ailleurs, depuis le 1^{er} janvier 2017, l'ensemble des fonctions opérationnelles dédiées à la promotion immobilière des structures HLM et non HLM.

SOCLAM est détenue par la SOCOBRET, qui détient 89 % des parts sociales.

Elle ne dispose d'aucun moyen en propre pour son fonctionnement et s'appuie sur les ressources de son groupe d'appartenance, via une convention de maîtrise d'ouvrage, de commercialisation et de gestion des opérations, conclue depuis 2013 avec l'ESH Espacil Habitat.

Jusqu'en 2014, SOCLAM développait une activité de promotion immobilière limitée d'accession sociale à la propriété sur les départements du Finistère et du Morbihan ; elle intervenait en VEFA sur des programmes de logements collectifs ou individuels groupés à raison d'une ou deux opérations par an. La SOCLAM a ainsi livré et vendu 11 logements sur la période contrôlée. Les prix de vente constatés ainsi que le niveau des ressources des acquéreurs des logements respectent les plafonds définis par la réglementation et sont conformes à l'objet social de la coopérative.

Elle n'exerce plus d'activité depuis lors. En effet, suite aux premières interrogations émises lors de la séance du conseil d'administration du 8 novembre 2013 quant à la pertinence pour le groupe Espacil de conserver deux structures coopératives, dans une logique de limitation des coûts de fonctionnement, SOCLAM n'a plus développé d'opérations.

Une remontée des fonds propres de la SOCLAM vers la SOCOBRET est intervenue en juillet 2015, à hauteur de 1,6 M€.

A la suite de l'examen de divers scénarii de rationalisation du groupe Espacil, qui était en cours au moment du contrôle, la SOCLAM a confirmé dans ses réponses écrites sur le rapport provisoire avoir engagé une démarche de dissolution, effective à l'issue des opérations de liquidation constatées par son assemblée générale du 15 juin 2018. Le boni de liquidation a été entièrement dévolu à la SOCOBRET.

Le directeur général

Pascal MARTIN-GOUSSET



1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de la SCP d'HLM SOCLAM 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'État 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 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.

L'ANCOLS exerce le contrôle de la SCP d'HLM SOCLAM 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'État 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 (...).

Le précédent rapport de contrôle de la mission interministérielle d'inspection du logement social (Miilos) n°2011-039 de décembre 2011 notait la relance alors encore récente de l'activité de la société, dont la surface financière, limitée, ne lui permettait le développement que de quelques opérations bien ciblées. Il pointait l'absence de sécurité juridique du dispositif de recours aux moyens du groupe Espacil pour son fonctionnement.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME ET ANALYSE DE SON ACTIVITE

La SCP d'HLM SOCLAM est une société coopérative d'HLM du groupe Espacil, qui comprend également la SCIC d'HLM SOCOBRET, dont elle est filiale, la SA d'HLM Espacil Habitat, les sociétés Espacil résidences et Espacil construction dédiées à des activités de promotion immobilière dans le champ concurrentiel et d'administration de biens pour la dernière, ainsi que le GIE Espacil Accession. La SCP ne dispose d'aucun moyen en propre pour son fonctionnement et s'appuie sur les ressources de son groupe d'appartenance, via une convention de maîtrise d'ouvrage, de commercialisation et de gestion des opérations, conclue depuis 2013 avec l'ESH Espacil Habitat.

M. Jean-Claude LEBUNETEL est président de la SCP et M. Jules RAULT en a été nommé directeur général en mars 2016. M. RAULT est en outre directeur général de l'ESH Espacil Habitat. Il n'est pas rémunéré pour l'exercice de son mandat.

Le capital de la société est variable et s'élève à 137 230,50 € au 30 mai 2017, par répartition de 91 487 actions de 1,50 € chacune. Le collège C (personnes morales au statut HLM ou coopératif) détient 96,6 % des parts sociales. La SCIC d'HLM SOCOBRET est majoritaire avec 88,9 % du capital.

Les collèges A, constitué par les bénéficiaires des prestations de la SCP, et B (investisseurs personnes physiques) complètent l'actionnariat.

Le dernier rapport de révision coopérative date de 2008. La SCP a conclu une convention d'utilité sociale en février 2012.

Jusqu'en 2014, la SCP développait une activité de promotion immobilière pour l'accession sociale à la propriété sur les départements du Finistère et du Morbihan. Elle intervenait en VEFA sur des programmes de logements collectifs ou individuels groupés à raison d'une ou deux opérations par an. Elle n'exerce plus d'activité, depuis lors. En effet, suite aux premières interrogations émises lors de la séance du conseil d'administration du 8 novembre 2013 quant à la nécessité pour le groupe Espacil de conserver deux structures coopératives pour limiter ses coûts de fonctionnement, la SCP n'a plus développé d'opérations.

La SCP a étudié différentes options (adossement à l'OPH du Morbihan, développement d'un partenariat avec la SA d'HLM La Nantaise d'Habitation, sous l'égide du CIL Atlantique notamment) avant d'entériner en septembre 2014 un schéma de cession qui repose sur le transfert de ses réserves à la SCIC d'HLM SOCOBRET, et l'acquisition par la société de développement de l'habitat coopératif (SDHC), structure de portage de la fédération des coopératives d'HLM, des parts sociales de SOCOBRET, en vue d'un « dépaysement » de la société et de sa reprise dans le cadre d'un autre projet territorial de développement.

Si la remontée des fonds propres vers la SOCOBRET est bien intervenue en juillet 2015, le projet de cession, désormais subordonné aux résultats d'un accord entre Action Logement et la fédération des coopératives d'HLM, n'était toujours pas mis en œuvre à l'été 2017.

À la clôture du contrôle, les éléments d'actualité fournis par les dirigeants faisaient état d'une réorientation du projet initial vers le principe d'une fusion entre les deux sociétés. Dans le cadre de la procédure contradictoire sur le rapport provisoire de contrôle, les dirigeants ont indiqué que finalement l'option de dissolution de la SOCLAM a été retenue ; elle sera effective à l'issue des opérations de liquidation constatées par l'assemblée générale du 15 juin 2018. Le boni de liquidation a été entièrement dévolu à la SOCOBRET.

Sur la période de contrôle (2012-2016), la SCP a livré et vendu 11 logements, correspondant au solde de commercialisation de trois opérations situées à Plouhinec, Bénodet et Pleuven. Les prix de vente constatés ainsi que le niveau des ressources des acquéreurs des logements respectent les plafonds définis par la réglementation et sont conformes à l'objet social de la SCP.

3. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

3.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Par convention en date du 27 novembre 2012 prenant effet en 2013, la SOCLAM a confié à Espacil Habitat les missions de commercialisation, de maîtrise d'ouvrage et de gestion administrative et comptable, relative à ses opérations d'accession. La maîtrise d'ouvrage déléguée est rémunérée sur la base de 4 % du prix de vente HT des opérations ; il en est de même pour la commercialisation et 1 % pour la mission de gestion administrative et comptable. Auparavant, jusqu'en 2012 inclus, ces missions étaient confiées à Espacil Résidences, selon le même mode de calcul.

De plus il existe une convention de mise à disposition de personnel entre la SOCOBRET et la SOCLAM pour la mission de secrétariat des deux sociétés. La SOCLAM prend à sa charge 5/30^e du coût salarial.

Depuis 2017, le GIE assure l'activité d'accession sociale à la propriété pour l'ensemble des sociétés du groupe. Néanmoins la SOCLAM n'ayant plus d'activité, aucune refacturation n'est prévue sur le budget 2017 du GIE. Pour la même raison, aucune charge n'avait été comptabilisée l'année précédente et en 2015 en application de la convention mentionnée ci-dessus.

La tenue des comptes est bien réalisée. Conformément à la décision du Conseil d'administration du 13 mai 2015, une demande d'autorisation du transfert des réserves de la SOCLAM vers la SOCOBRET a été adressée au préfet le 19 mai 2015. Ce dernier a rendu un avis favorable au motif de la rationalisation des moyens financiers entre les deux coopératives du groupe ESPACIL qui conduit à concentrer sur la SOCOBRET le développement de l'activité en accession sociale. La remontée des réserves a été effectuée en juillet 2015 pour un montant de 1 608 185,60€.

Les comptes ont été approuvés sans réserve par le commissaire aux comptes (CAC) sur la période contrôlée. Le dernier rapport de la MILOS avait observé que les CAC titulaire et suppléant ont été nommés sans mise en concurrence préalable. Le Conseil d'administration (CA) a approuvé le 28 mars 2012 le renouvellement du mandat pour une durée de 6 ans « après mise en concurrence », considérant que les deux bénéficiaires du marché avaient présenté la meilleure offre financière. Toutefois le dossier de mise en concurrence n'a pu être présenté à l'équipe de contrôle qui n'est donc pas en mesure de vérifier son effectivité.

Le contrôle par sondage des factures des exercices 2015 et 2016 n'appelle pas de remarques particulières. Cependant, les administrateurs de la SOCLAM perçoivent une indemnisation forfaitaire de 68,61 € par jour pour leur participation aux réunions. Or ils ont pu bénéficier d'un repas offert lors de la réunion du CA. Il est rappelé que cette indemnisation couvre les frais de restauration et que ce de fait leur prise en charge ne peut incomber à la société.

3.2 ANALYSE FINANCIERE

3.2.1 Analyse de l'exploitation

Compte tenu de la nature de l'activité de la société, exclusivement dédiée à l'accession, l'analyse porte sur les soldes intermédiaires de gestion plutôt que sur celle de l'autofinancement.

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Marge sur accession	188	17	10	1	-4
Marge sur prêts	0	0	0	0	0
Marge sur locatif	0	0	0	0	0
Productions diverses	0	26	0	0	0
Marge brute totale	188	43	10	1	-4
Consommation de tiers	-120	-38	-24	-18	-16
Valeur ajoutée	68	5	-14	-18	-21
Frais de personnel	0	0	0	0	0
Excédent Brut d'Exploitation	68	5	-14	-17	-21
Solde provisions d'exploitation	18	26	7	6	7
Résultat d'exploitation	87	31	-7	-12	-14
Résultat net sur opérations faites en commun	0	0	0	0	0
Résultat financier	22	25	20	15	4
Résultat courant	108	56	13	3	-10
Résultat exceptionnel	0	0	0	0	0
Résultat de l'exercice	108	56	13	3	-10
+dotation aux amortissements et aux provisions	0	+2	+16	0	0
-reprises sur amortissements et provisions	0	0	0	-5	-4
Autofinancement net	108	59	29	-2	-14
Pour information en % du chiffre d'affaires	10,2	17,1	22,4	-22,4	-339,1

L'analyse de l'exploitation montre l'extinction rapide de l'activité de la coopérative sur la période contrôlée. Elle produisait uniquement des logements en VEFA accession sociale et des parkings. Le 24 mars 2016, le conseil d'administration de la SOCLAM a approuvé la demande de son associé principal, la SOCOBRET, de cesser toute activité de production. Pour l'exercice 2017, faute d'opération prévue et ne disposant plus de stocks, l'adhésion à la société de garantie de l'accession des organismes HLM a été résiliée.

4 opérations sont concernées représentant au total 11 logements et 9 parkings dans le Morbihan et le Finistère soit : Nova sud à Plouhinec, Les Villas à Bénodet, Cap au sud à Guidel et la Feuilleraie à Pleuven. En 2013 une opération initiée par la SOCLAM (Lann Gazec à Lanester) a été transférée à la SOCOBRET avec facturation à cette dernière des frais d'étude et de publicité pour un montant de 26 000 euros.

Le chiffre d'affaires est logiquement en forte diminution sur la période : de 1,06 M€ en 2012 correspondant à la livraison de 8 logements, il est nul en 2016 et de 1 000 € en 2015. En 2014 il est de 108 000 euros provenant de la livraison du dernier logement à Pleuven. Pour information l'activité de la société en 2011 avait permis de vendre 26 logements pour un CA de presque 3 M€.

En 2012, le chiffre d'affaires moyen par logement s'élève à 133 k€ contre 114 k€ l'année précédente. Cette variation résulte de la typologie, composée de maisons individuelles.

Cette diminution du chiffre d'affaires se traduit dans la marge sur accession qui n'est significative qu'en 2012.

Les marges sont constatées au moment de la livraison des logements par la différence entre le prix de vente et le prix de revient. Ce dernier est constitué d'une part du coût de production (construction) comptabilisé en stocks et d'autre part des autres charges directes ou indirectes nées avant ou après l'achèvement des travaux.

Les consommations de tiers correspondent aux services extérieurs. Ils intègrent principalement les honoraires de conduite d'opérations et de commercialisation en application de la convention susmentionnée (62 k€ en 2012), les charges de publicité, les frais généraux divers y compris les cotisations professionnelles et les honoraires de commissariat aux comptes.

Le résultat financier est constitué des intérêts de placement des disponibilités et en 2015 de la cession des titres de la SCCV « République ». Au final le résultat de l'exercice suit l'évolution de la marge sur accession.

3.2.2 Structure financière

Le bilan fonctionnel ci-dessous fait apparaître le fonds de roulement constaté à la fin de chaque exercice.

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Capitaux propres	1 689	1 745	1 758	152	142
Provisions pour risques et charges	0	0	0	0	0
Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	4	4	4	4	4
Dettes financières	0	0	0	0	0
Actif immobilisé brut	19	19	19	19	19
Fonds de Roulement Net Global	1 674	1 730	1 742	137	127
Stocks accession	327	104	4	4	0
Autres actifs d'exploitation	97	48	40	21	21
Provisions d'actif circulant	0	2	19	14	9
Dettes d'exploitation	-462	-283	-84	-52	-41
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	-39	-134	-58	-40	-30
Créances diverses (+)	30	26	8	46	0
Dettes diverses (-)	-15	-26	-15	-15	-15
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	16	0	-7	30	-15
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	-23	-134	-66	-10	-45
Trésorerie nette	1 697	1 864	1 808	147	173

L'actif immobilisé correspond aux titres de participation détenus dans la SDHC (société de développement de l'habitation coopérative) appelée désormais Coop'HLM développement.

Le fonds de roulement net global de la société progresse d'un montant équivalent à celui du résultat de l'exercice, à défaut d'autre élément l'impactant.

Les stocks de l'accession comprenaient les logements en cours de travaux et achevés. En 2014 et 2015 ils sont réduits à deux parkings pour finir en 2016 avec un stock nul.

Le bilan est marqué par le transfert des capitaux propres à la SOCOBRET en 2015. La trésorerie est constituée de disponibilités. Fin 2016, son montant est limité à 172 k€ dont 168 en valeurs mobilières de placement. En l'absence de stocks, son niveau est proche de celui du FRNG.

4. ANNEXES

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

SIÈGE SOCIAL :	
Adresse du siège : 1 avenue Pierre Mendès-France 56 600 Lanester	Téléphone : 02 97 76 97 76

PRESIDENT : M. Jean-Claude Lebunetel

DIRECTEUR GENERAL : M. Jules Rault

CONSEIL D'ADMINISTRATION au 01/07/2017			
	Membres	Désignés par :	Professions
Président	M. LEBUNETEL		Retraité
Vice-président	M. LALLINEC		Retraité
	M. RAME	SA Espacil Habitat	Retraité
	M. RAULT		DG Espacil Habitat
	M. STRUGEN	Scic Socobret	Retraité
	M. DOUILLARD	Espacil Résidences	DG
	M. BELLE	Espacil Développement	Retraité
	M. RATERO	Espacil Construction	Directeur promotion
	Mme GOLHEN		Retraitée
	Mme POIRIER		Resp. SJ Espacil Habitat
	M. COURTIN		Retraité
	M. DESBOIS		Retraité
	M. TATARD	Action Logement Immobilier	Marchand de biens

ACTIONNARIAT		Collège	Actionnaires les plus importants (% des actions)
	Capital social au 30/05/17 : 137 230,50 €	A	1,1 %
	Nombre d'actions : 91 487	B	2,3 %
	Nombre d'actionnaires : 141	C	96,6 % (Socobret : 88,9 %)

EFFECTIFS DU PERSONNEL au : 01/01/2017	Cadres : 0	Total administratif et technique : 0
	Maîtrise : 0	
	Employés : 0	
	Gardiens : 0	Effectif total : 0
	Employés d'immeuble : 0	
	Ouvriers régie : 0	

4.2 ORGANIGRAMME DU GROUPE D'APPARTENANCE



4.3 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 Énergétique	SDAPL	Section Départementale des Aides Publiques au Logement
DTA	Dossier Technique d'Amiante	SEM	Société anonyme d'Économie Mixte
EHPAD	Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes	SIEG	Service d'Intérêt Économique 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

www.ancols.fr

