

Rapport définitif n° 2014-017 Novembre 2014

Société coopérative de production d'HLM

Habitation Familiale Lorient Brest

Lorient (56)



FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF

N° 2014-017

SCP D'HLM HABITATION FAMILIALE LORIENT BREST – 56

Président : M. Guy Lezier
Directeur général : M. Jean-Michel Vercollier
Adresse : 21 rue Jules Legrand
CS 70735
56017 Lorient cedex

Présentation générale de l'organisme *La SCP d'HLM HFLB ne possède aucun moyen en propre et s'appuie sur sa filiale, la SA d'HLM le Foyer d'Armor, pour développer une activité de promotion immobilière (46 logements produits sur la période 2009-2013, principalement dans le Finistère)*

Points forts

Points faibles

- Aucun moyen en propre
- Part importante des investisseurs dans les bénéficiaires des opérations réalisées par la SCP
- Possibilités d'intervention de la société limitées
- Faible rentabilité ne permettant pas d'entrevoir à court terme une amélioration du haut de bilan

Anomalies ou irrégularités particulières

- Passation des marchés publics de maîtrise d'œuvre non conforme aux règles de la commande publique
- Conditions de dévolution et d'exécution des marchés publics perfectibles
- Prestation de services sous-facturée à la société par sa filiale

Conclusion Après une longue période marquée par de graves défaillances, la SCP Habitation Familiale Lorient-Brest et sa filiale la SA d'HLM Le Foyer d'Armor, qui composent le groupe LB Habitat, s'appuient désormais sur une gouvernance conforme à leur objet social. Les actions correctives engagées en matière de contrôle interne doivent pouvoir ainsi être poursuivies en vue d'une meilleure sécurité juridique.

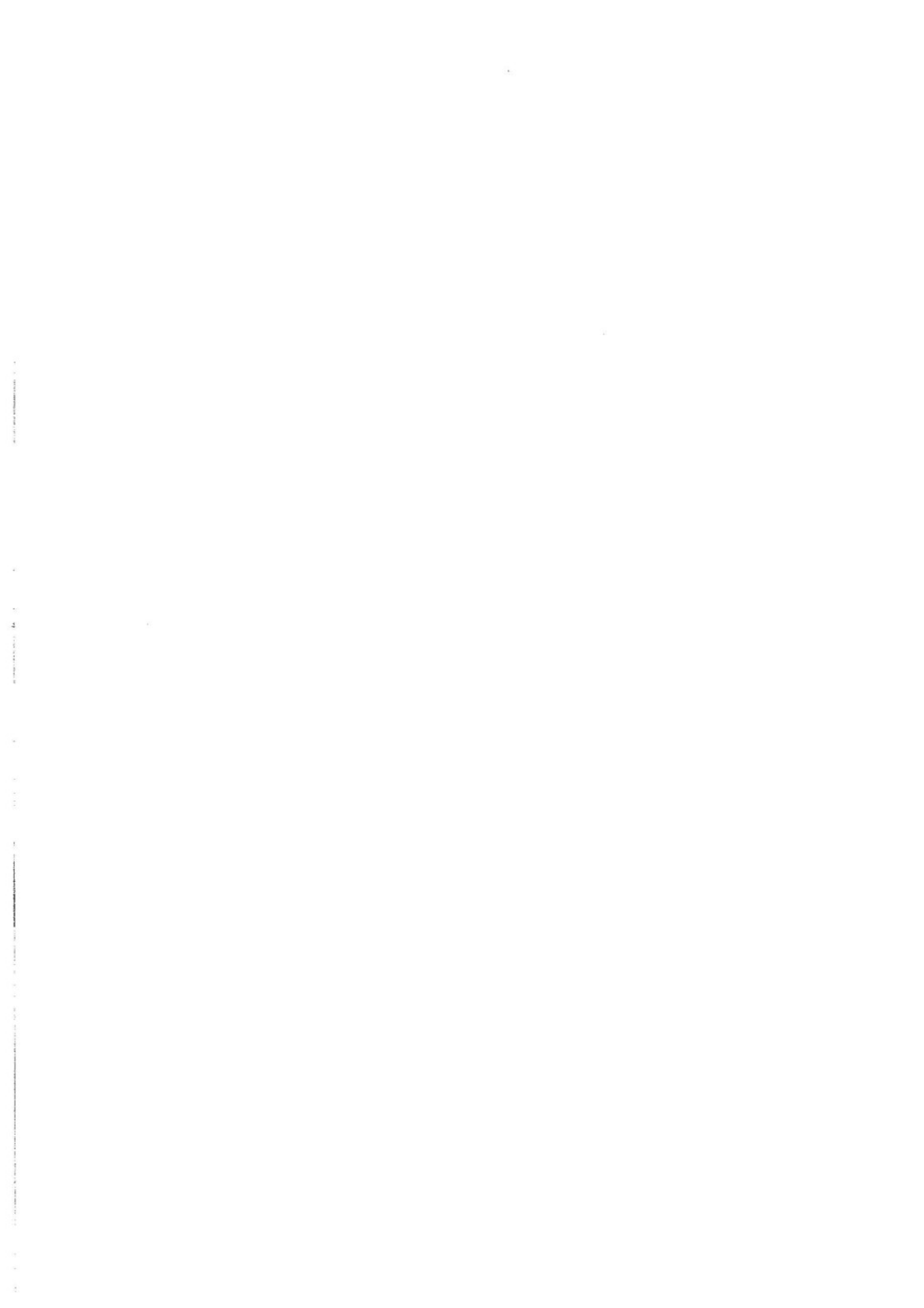
De multiples interrogations stratégiques sont néanmoins de nature à interpeller les dirigeants sur l'avenir du groupe. Ainsi, la SCP HFLB, maison mère, ne dispose d'aucun moyen en propre pour exercer sa mission de service public, et ne démontre pas économiquement ce qui justifie son maintien.

L'activité de promotion immobilière portée par le groupe, menée globalement avec professionnalisme, apparaît aujourd'hui autant orientée vers une clientèle d'investisseurs que de ménages accédants, éloignant les structures HLM de leur mission sociale.

Enfin, la mission attire l'attention sur les contraintes induites par la taille critique de l'organisation reposant sur les moyens de la SA d'HLM. Si la situation financière de cette dernière peut être qualifiée de satisfaisante, les marges de manœuvre sont limitées par une faible surface financière, l'organisation montrant des points de fragilité dans l'activité de gestion locative qui appellent pourtant des correctifs.

Précédent rapport Miilos : n° 2008-064 de mars 2009
Contrôle effectué du 21/02/2014 au 19/05/2014
Diffusion du rapport définitif : Novembre 2014

Conformément à l'article R.451-6 du code de la construction et de l'habitation (CCH), ce rapport définitif de contrôle comprend le rapport provisoire, les observations du président ou dirigeant de l'organisme produites dans le délai et les conditions mentionnés à l'article R.451-5 du CCH et, en tant que de besoin, les réponses apportées par la Miilos.



RAPPORT D'INSPECTION N° 2014-017

SCP D'HLM HABITATION FAMILIALE LORIENT

BREST – 56

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| 1. PRÉAMBULE..... | 2 |
| 2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE..... | 2 |
| 2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME | 2 |
| 2.2 GOUVERNANCE ET FONCTIONNEMENT | 3 |
| 2.2.1 Gouvernance | 3 |
| 2.2.2 Organisation et fonctionnement..... | 4 |
| 2.3 CONCLUSION DE LA PRÉSENTATION GÉNÉRALE | 5 |
| 3. ACTIVITE DE PROMOTION IMMOBILIERE..... | 6 |
| 3.1 ANALYSE GÉNÉRALE DE L'ACTIVITE..... | 6 |
| 3.2 ANALYSE DES PRIX | 7 |
| 3.3 EXAMEN DU SERVICE RENDU AUX BÉNÉFICIAIRES | 7 |
| 3.4 DEMARCHE COMMERCIALE | 8 |
| 3.5 CONDITIONS DE DEVOLUTION DES MARCHES PUBLICS | 8 |
| 3.6 CONCLUSION | 9 |
| 4. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE..... | 9 |
| 4.1 ANALYSE FINANCIERE DE L'EXPLOITATION | 10 |
| 4.2 ANALYSE FINANCIERE DU BILAN..... | 11 |
| 4.3 ANALYSE FINANCIERE PREVISIONNELLE | 12 |
| 4.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE..... | 12 |
| 5. CONCLUSION | 13 |

1. PRÉAMBULE

La Miilos exerce le contrôle de la SCP d'HLM Habitation Familiale Lorient Brest en application de l'article L. 451-1 du code de la construction et de l'habitation : « *L'objet du contrôle exercé par l'administration est de vérifier l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État et le respect par les organismes contrôlés des dispositions législatives et réglementaires qui régissent leur mission de construction et de gestion du logement social. L'administration peut également procéder à une évaluation d'ensemble de l'activité consacrée à cette mission, dans ses aspects administratifs, techniques, sociaux, comptables et financiers* ».

Le précédent rapport n° 2008-064 de mars 2009 notait le début d'amélioration de la transparence dans le dispositif conventionnel, sur lequel s'appuie la société pour régir son activité, notamment avec sa filiale la SA d'HLM Le Foyer d'Armor, tout en relevant son caractère encore perfectible.

Le rapport actait la reprise d'activité de la coopérative.

Il relevait enfin la persistance de pratiques excessives en matière de dépenses de train de vie des dirigeants.

2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

Le Groupe LB Habitat, est issu du regroupement, en 2008, de deux sociétés d'HLM, d'une part la coopérative Habitation Familiale Lorient-Brest fondée en 1954 et d'autre part la SA d'HLM Le Foyer d'Armor créée en 1963.

Implantée sur le Morbihan et le Finistère, cette nouvelle entité représente plus de 7 000 logements produits en accession à la propriété, environ 1 654 logements HLM en location et 3 400 lots de copropriétés gérés via l'activité de syndic.

Avec un peu plus de 720 000 habitants pour près de 900 000 dans le Finistère, le Morbihan est le moins peuplé des deux départements mais présente le dynamisme démographique le plus important en raison de sa forte attractivité résidentielle et économique.

Ces deux départements sont fortement marqués par la présence du littoral qui constitue un fort point d'ancrage démographique et économique. Chacun d'eux est organisé autour de deux agglomérations importantes qui structurent l'espace départemental : Brest et Quimper pour le Finistère et Vannes, et Lorient pour le Morbihan. Les territoires ruraux restent en retrait de ces zones de développement.

Au 1^{er} janvier 2012, le Finistère comptait 42 632 logements locatifs sociaux, soit 11 % des résidences principales ; il se concentre pour environ 40 % sur l'aire urbaine brestoïse et pour 25 % sur les trois autres agglomérations du département : Quimper, Morlaix et Concarneau. Sur le Morbihan, le patrimoine locatif social s'élevait à 34 045 logements, soit environ 10 % des résidences principales ; l'agglomération lorientaise regroupe, à elle seule, environ un tiers du patrimoine social morbihannais.

Dans les deux départements, le patrimoine est composé au deux tiers de logements collectifs. A l'image de la région Bretagne, le taux de mobilité est globalement assez important, proche de la moyenne régionale (13,4 %) : 13 % pour le Morbihan et 13,3 % pour le Finistère.

Si le poids de la vacance est globalement limité dans le Finistère, de l'ordre de 1,5 %, le Morbihan affiche un taux de 3 % avec des situations territoriales très contrastées. L'agglomération de Lorient se distingue par un taux de vacance limité à 2,2 %, comparé à celui de Vannes qui est de 5,5 % ou à celui observé sur la plupart des zones rurales où le marché se détend assez fortement.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Milos

Au cours de l'année 2012, l'activité de construction de logements a atteint son niveau de production le plus bas depuis le milieu des années 90. La maison individuelle demeure le produit majoritaire : 61 % de la production dans le Morbihan pour 68 % dans le Finistère. La façade littorale constitue le marché le plus attractif.

Le secteur de la promotion immobilière, qui réalisait près de la moitié des logements neufs des deux départements, a accusé en 2012 une baisse importante des ventes par rapport à 2010 et 2011. A l'échelle de la Bretagne, le Morbihan est le département qui affiche le plus fort recul des mises en vente : -53 % sur l'année 2012. Parallèlement, les réservations de logements neufs sont, elles aussi, en baisse. En 2012, 436 logements neufs ont été vendus dans le Finistère pour 1 005 dans le Morbihan. Le secteur de Lorient constitue le marché le plus actif du Morbihan avec environ 40 % des ventes d'appartements neufs morbihannais.

Pour la première fois depuis 2001, le prix des appartements neufs fléchit légèrement. A titre d'illustration, le prix d'un T3 est de 2 753 € TTC/m² en 2012, dans le Finistère, alors qu'il est d'environ 3 000 € TTC/m² dans le Morbihan. Les prix les plus élevés de Bretagne sont constatés sur le secteur d'Auray : 3 180 €/m².

Les investisseurs se mobilisant moins sur les nouveaux programmes immobiliers, la pré-commercialisation des opérations nouvelles est rendue plus difficile. Cette situation favorise les montages associant propriété occupante, investisseurs privés et logement social.

La forte activité foncière qui a marqué la décennie 2000 est également fortement ralentie. Si le nombre de lots à bâtir vendus en lotissement ou en ZAC est en net retrait dans le Morbihan, la valorisation du foncier se maintient ; la surface devient une variable d'ajustement pour garantir une offre accessible.

| | Nombre de lots vendus | Surface moy. des lots | Prix moyen du lot | Prix moyen au m ² |
|------|-----------------------|-----------------------|-------------------|------------------------------|
| 2010 | 1 628 | 637 m ² | 65 408 € | 108 € |
| 2011 | 1 063 | 598 m ² | 64 934 € | 108 € |
| 2012 | 962 | 637 m ² | 58 039 € | 111 € |

Si les prix sont stables sur les zones rurales du Morbihan, 36 €/m², ils progressent sur les secteurs plus tendus pour atteindre 151 €/m². Dans le Finistère, la moitié des terrains a été négociée à moins de 50 000 € TTC, constituant la limite haute de l'accession dite à coût abordable.

Dans les deux départements, le volume des offres de prêts à taux zéro (PTZ+) émis a très sensiblement diminué : -21 % dans le Morbihan et -16 % dans le Finistère. Les prix moyens d'une opération BBC s'établissent respectivement à 173 140 € et 186 562 €.

2.2 GOUVERNANCE ET FONCTIONNEMENT

2.2.1 Gouvernance

M. Guy Lézier préside la SCP Habitation Familiale Lorient Brest (HFLB) depuis août 2010. M. Jean-Michel Vercollier a été nommé directeur général par le conseil d'administration du 31 octobre 2008. Il exerce son mandat social sans rémunération. Il est titulaire d'un contrat de travail conclu avec la SA d'HLM Le Foyer d'Armor, filiale de la coopérative, qui lui confère la direction et la coordination des activités du « groupe LB Habitat », enseigne commune des deux sociétés.

M. Lézier et M. Vercollier sont également respectivement président et directeur général de la SA d'HLM Le Foyer d'Armor, dont HFLB détient près de 81 % des parts sociales.

Le capital de la société est variable et s'élève à 20 378,22 € au 31 décembre 2013. Il est doté par incorporation de réserves à hauteur de 14 378,88 €. L'actionnariat est composé uniquement de personnes physiques (299 bénéficiaires des services de la coopérative - collège A et 24 personnes physiques - collège B).

Le conseil d'administration, composé de 13 membres, se réunit de cinq à six fois par an et débat régulièrement sur les orientations stratégiques de la société. La coopérative a explicité ses axes de développement et sa politique sociale dans sa convention d'utilité sociale signée le

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

21 décembre 2011. La société a fait l'objet d'une révision coopérative menée par Arecoop, à compter de juillet 2013, sans qu'à la période du contrôle le rapport ne soit édité.

Depuis 2008, le groupe « LB Habitat » est membre avec trois autres coopératives de production d'HLM de la région Bretagne [Habitation familiale (35), Armor Habitat (22) et Le Logis Breton (29)] de l'association Breizh Coop, qui vise à développer synergies et partenariats entre ses structures. Les directeurs de chacune des sociétés membres sont devenus, à compter de 2012, administrateur des autres coopératives, entérinant une nouvelle étape dans la complémentarité de leurs stratégies et de leurs fonctionnements.

Les sociétés de Breizh Coop sont susceptibles de s'appuyer sur deux filiales communes :

- la SCP Habitat et Foncier Bretagne, dédiée aux activités de prospection foncière et d'aménagement, qui n'a pour l'instant pas développé d'activités sur les territoires d'intervention de « LB Habitat » ;
- et la SCP Habitation Familiale Gestion, créée pour assurer la gestion de syndic de copropriétés et l'administration de biens.

2.2.2 Organisation et fonctionnement

Obs 1 : La société ne dispose pas du degré d'autonomie et des moyens en propre nécessaires au plein exercice de son cœur de métier, contrevenant au principe de spécialité applicable aux opérateurs investis d'une mission de service public.

La société ne dispose pas de personnel en propre et s'adosse pour son fonctionnement sur les moyens matériels et humains de sa filiale la SA d'HLM Le Foyer d'Armor, en termes de ressources supports, comme pour la réalisation de ses activités de promotion immobilière.

Elle n'est donc pas en mesure de garantir le plein exercice de son activité par la mobilisation de moyens intrinsèques comme il est attendu de la part d'un organisme exerçant une mission d'intérêt général (article L. 411-2 du CCH).

La SCP s'appuie sur une convention de prestations de services globale, dont les modalités de facturation pour les fonctions de fonctionnement général (direction, secrétariat, comptabilité générale, gestion budgétaire et contrôle interne) sont passées, à compter de 2009, d'une prise en charge forfaitaire à un coût basé sur le temps passé et au prix de revient.

Cette évolution conduit à valoriser de manière plus économiquement réaliste les services rendus par la SA d'HLM pour le compte de la SCP, au titre de son administration générale et ce, même si la comptabilisation analytique souhaitée ne repose dans les faits que sur une estimation annuelle du temps déclarée par les salariés concernés.

La SA d'HLM Le Foyer d'Armor dispose de deux implantations territoriales au siège de la société à Lorient et dans une agence située à Brest. Le service « administration finances » est composé d'un responsable et d'un comptable assurant la totalité de la gestion financière et comptable des deux sociétés du groupe. Le service « production vente » est animé en direct par le directeur général. Il se compose d'un chargé d'opérations et d'un conducteur d'opérations basés au siège, qui interviennent en complémentarité en amont et en aval du dépôt du permis de construire, d'un agent commercial chargé des ventes et d'une assistante commerciale, d'une assistante technique et d'un salarié en charge du service après-vente. Cette équipe est complétée par un binôme conducteur-chargé d'opérations / commercial à l'agence de Brest. Enfin, la société emploie un développeur foncier dans le secteur Est du Morbihan et en Loire-Atlantique, et a récemment recruté un prospecteur foncier en appui du chargé d'opérations.

La société a beaucoup débattu ces dernières années sur son positionnement en termes de produits et sur sa stratégie d'intervention territoriale. Elle a souhaité s'orienter vers le développement d'un concept de maisons individuelles groupées dédiées aux primo-accédants. Cette démarche n'a pas encore abouti sur des résultats probants.

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos****Obs n° 1 :**

L'appréciation portée sur la compatibilité d'une organisation avec le SIEG qui repose sur l'absence de salariés ne nous semble étayée ni par le droit européen ni par les dispositions de l'art. L. 411-2.

L'activité de la coopérative (promotion immobilière) est fortement liée à la conjoncture. Ce constat est d'autant plus efficient dans le contexte économique que nous subissons depuis 2010.

Il peut en conséquence apparaître pertinent que HFLB cherche avant tout à ne pas alourdir ses coûts de structure en mutualisant ses moyens avec le Foyer d'Armor et des coopératives membres de Breizh Coop.

Nous comprenons mal en quoi ce choix pourrait constituer un obstacle à la réalisation de notre objet social. D'autant plus que le professionnalisme du Foyer d'Armor en matière de promotion immobilière est, par ailleurs, explicitement reconnu. Enfin, c'est ce mode opératoire qui a permis de re-mobiliser les fonds propres, ainsi que la notoriété de HFLB au bénéfice du logement social.

La Mission d'inspection l'a bien noté : le Conseil a défini une stratégie déclinant une ligne produit dédiée à la coopérative, la maison individuelle groupée. La crise a suspendu le lancement du projet.

Actuellement, le Conseil oriente sa réflexion vers des solutions alternatives.

La société ne dispose d'aucun salarié au moment du contrôle. Elle ne dispose donc pas des moyens nécessaires pour assurer en propre sa mission d'intérêt général. Elle n'est ainsi pas en capacité de déléguer ses fonctions de façon satisfaisante, en définissant le cahier des charges des prestations déléguées et en suivant correctement l'exécution des contrats passés.

Le principe de spécialité applicable à une SCIC d'HLM investie d'une mission d'intérêt général (article L. 411-2 du CCH) et agréée, à ce titre par les pouvoirs publics, exige que l'organisme réalise les compétences spécifiques, telles que définies par le CCH (article L. 422-3, R. 422-6 et règles statutaires annexées à la partie réglementaire).

Par ailleurs, la société, en application du droit européen, fait l'objet d'un mandatement pour sa mission d'intérêt général, qui prend la forme d'une convention d'utilité sociale (CUS). Ce mandatement ne peut avoir de sens que si l'organisme mandaté dispose des moyens nécessaires pour assumer l'essentiel de sa mission.

Faute d'une réelle stratégie autonome sur une « ligne de produits » qui lui serait spécifique, la société réalise son activité sous forme de sociétés civiles immobilières de construction-vente (SCCV), constituées soit avec sa filiale Le Foyer d'Armor, soit avec la SCP le Logis Breton.

Dans le premier cas de figure, HFLB détient 80 % des parts et assure la gérance de la SCCV. Pour réaliser sa mission, la société utilise les services du Foyer d'Armor dans le cadre d'une convention de prestation de services spécifique, qui définit les modalités de rémunération et de facturation pour les deux grands types d'intervention : montage financier et opérationnel, et commercialisation.

L'octroi d'une quotité de 80 % accordé à HFLB dans les parts des SCCV communes avec la SA d'HLM Le Foyer d'Armor, conduisent, d'une part, à générer du chiffre d'affaires pour la SCP et, d'autre part, à lui servir du résultat financier, alors même qu'elle ne dispose d'aucun moyen (cf. § 4.2).

Dans la seconde configuration, la SCCV est constituée avec une répartition identique des parts sociales et s'appuie sur un fonctionnement en co-gérance.

Obs 2 : Dans le cadre d'une opération, la SA d'HLM Le Foyer d'Armor a facturé ses services à la SCP Habitation Familiale Lorient-Brest sans base conventionnelle, en infraction avec les articles L. 423-10 et suivants du CCH.

Sur la période de contrôle, la SA d'HLM Le Foyer d'Armor est intervenue comme prestataire de la coopérative HFLB, associée à parts égales dans une SCCV avec le Logis Breton, pour développer l'opération « la Traviata ». La SCP HFLB perçoit pour sa gérance de la SCCV 2 % HT du montant des ventes TTC, ainsi qu'une commission de vente (3 % pour les actes conclus en propre et 1 % pour ceux traités par le Logis Breton).

Sans s'appuyer sur une décision formelle ni sur les bases définies dans la convention de prestation de services globale conclue entre les deux sociétés, la société Le Foyer d'Armor a rémunéré sa prestation pour le compte de la coopérative sur la base de la moitié des honoraires que cette-dernière a facturés à la SCCV (97 776,53 €), soit 48 888,25 €.

En l'absence d'autorisation préalable des conseils d'administration des deux sociétés et de déclaration au titre des conventions réglementées, les administrateurs communs aux deux organismes se sont exposés ainsi au risque de conflit d'intérêts.

La SCP tire un bénéfice direct de 48 k€ du mode de re-facturation mis en place, sans justification économique de cet avantage susceptible d'être fiscalement assimilable à un acte anormal de gestion.

La répartition des missions entre HFLB et Le logis Breton a fait l'objet d'un commun accord d'ordre général, applicable à toutes les opérations : le Logis Breton réalise le montage amont, HFLB passe les marchés et assure le suivi de chantier dans sa zone d'intervention, les deux entités commercialisent en parallèle les logements. Néanmoins, ce partage des tâches n'est formalisé spécifiquement ni dans les statuts des SCCV créées, ni dans les actes de leurs assemblées générales.

Par ailleurs, la société est également susceptible de servir d'associée d'appoint pour la constitution de SCCV communes avec la SCP Armor Habitat pour des projets développés dans les Côtes d'Armor (opérations en cours de la « résidences des noisetiers » et « Hoche-coucou »).

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

La gouvernance de la société est aujourd'hui correctement assurée. La SCP ne dispose toutefois pas de moyens en propre, contrevenant au principe de spécialité applicable aux opérateurs investis d'une mission de service public.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

2.2.2 (haut de la page 5-1)

Il ne s'agit pas en l'occurrence d'un prospecteur foncier au sens strict mais d'une mission transversale dédiée à la production de terrains à bâtir : prospection-montage d'opération - commercialisation.

Obs n° 2 :

Contrairement au Foyer d'Armor, nous n'avons pas été en mesure de produire un commencement de procédure d'autorisation préalable et il apparaît que le Commissaire aux comptes en exercice à l'époque n'a pas relevé d'anomalies.

La coopérative n'a toutefois été lésée en aucune manière par cette opération, puisqu'elle a bénéficié d'une minoration de 48 k€ par rapport aux bases de facturation initialement posées.

Il convient de préciser que cette minoration n'est pas sans fondement économique : au nom du Groupe LB Habitat, la SCP portait seule le risque de promotion immobilière (c'est un cas de figure unique), dans un contexte de commercialisation qui se préfigurait comme difficile – et qui s'est avéré tel – avec un risque significatif de mise en péril de la maison mère.

Nous interrogeons le Commissaire aux comptes actuellement en exercice, afin de dégager avec lui des pistes de rectification possible, sachant qu'aucun des administrateurs communs de cette période n'est encore en exercice actuellement.

En ce qui concerne le partage des tâches avec l'associé en SCCV, les conventions prises seront plus précises.

L'observation de la Miilos portait sur l'absence de support juridique dans la relation entre les deux sociétés du groupe.

Il appartient aux administrateurs du Foyer d'Armor et de HFLB de veiller à la préservation des intérêts de leur société.

3. ACTIVITE DE PROMOTION IMMOBILIERE

3.1 ANALYSE GENERALE DE L'ACTIVITE

L'activité de la société en matière de promotion immobilière s'est concrétisée sur la période de contrôle par le développement de quatre opérations :

- « Le Clos Kerbonne » (21 logements) ;
- « Les Hauts de Keresseis » (14 logements) à Brest ;
- « Le Jardin du petit manoir » (18 logements) à Plouzané ;
- et « La Traviata - Kergreis îlot 11 » (15 logements) à Lanester.

Les deux premiers programmes ont été initialement portés uniquement par la société avant d'être transférés, faute de surface financière suffisante (cf. infra), sous maîtrise d'ouvrage de SCCV constituées avec la SA le Foyer d'Armor, suivant le schéma énoncé plus haut.

Le troisième s'est inscrit d'emblée dans cette configuration et l'opération de Lanester a été conduite en partenariat avec Le Logis Breton.

L'évolution de l'activité correspond à l'échelonnement suivant, en termes de rythme de commercialisation et de production, en distinguant les logements en accession directe de ceux dédiés à la location-accession :

| Accession sociale (VEFA) | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | Total |
|--------------------------|------|------|------|------|------|-------|
| Réservations | 14 | 19 | 0 | 1 | 7 | 41 |
| Contrats de ventes | 4 | 22 | 7 | 1 | 0 | 34 |
| Livraisons | 4 | 7 | 9 | 21 | 0 | 41 |

| Location - accession | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | Total |
|--------------------------------------|------|------|------|------|------|-------|
| Réservations | | 4 | 1 | | 9 | 14 |
| Contrats de ventes (levées d'option) | | | | 3 | 1 | 4 |
| Livraisons | | | 5 | | | 5 |

Les logements en location-accession ne correspondent pas à des programmes spécifiques mais ont été développés pour quelques unités au sein des opérations «Le Clos Kerbonne» et «Le Jardin du petit manoir». Pour l'opération «la Traviata», la commercialisation étant partagée avec Le Logis Breton, n'ont été décomptés, hors livraisons, que les logements pour lesquels la société a conclu la vente.

La société a éprouvé de réelles difficultés à achever la commercialisation des opérations de Brest et de Lanester, qui comptent encore sept logements invendus plusieurs mois après leurs livraisons. Il est prévu que la SA d'HLM Le Foyer d'Armor achète en VEFA cinq d'entre eux (quatre pour les «Hauts de Keresseis» et un pour «La Traviata») pour les intégrer à son patrimoine locatif social. La société se donne encore un peu de temps pour les deux logements en stock du Clos «Kerbonne».

Les programmes sont de bonne qualité, bien insérés dans leur environnement urbain et proches des services. La performance très mitigée en termes de commercialisation, qui plus est avec une ouverture très large à la clientèle des investisseurs (cf. infra), est donc vraisemblablement imputable à une conjoncture morose sur des marchés d'accession à la propriété atones. Pour autant, ces constats interrogent aussi les méthodes de la société dans le traitement des «queues de programme».

En revanche, le programme de Plouzané a été entièrement commercialisé en 11 mois, d'avril 2013 à mars 2014, témoignant ainsi du caractère imprévisible de la réaction du marché brestois.

L'équipe de maîtrise d'ouvrage du Foyer d'Armor conduit ses opérations, que ce soit en termes de montage ou de conduite de chantier, de façon tout à fait satisfaisante.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

3.2 ANALYSE DES PRIX

Les opérations sont situées exclusivement en zone B2 et affichent des prix de vente moyens inférieurs de plus de 25 % aux plafonds réglementaires applicables :

| Prix de vente (€/m ² de SU) | Nb logements | Prix moyen | Prix mini | Prix maxi |
|---|--------------|------------|-----------|-----------|
| T4 | 1 | | | |
| Prix de vente (euros/m ² de surface utile) | | 1 802 € | | |
| % des prix de vente/plafond | | 69 % | | |
| T3 | 27 | | | |
| Prix de vente (euros/m ² de surface utile) | | 1 927 € | 1 578 € | 2 183 € |
| % des prix de vente/plafond | | 74 % | 63 % | 84 % |
| T2 | 10 | | | |
| Prix de vente (euros/m ² de surface utile) | | 1 864 € | 1 506 € | 2 166 € |
| % des prix de vente/plafond | | 72% | 65 % | 83 % |
| Prix de vente | Nb logements | Prix moyen | Prix mini | Prix maxi |
| T4 | 1 | 155 800 € | | |
| T3 | 27 | 146 001 € | 119 424 € | 163 384 € |
| T2 | 10 | 107 173 € | 86 783 € | 131 500 € |

Les prix indiqués ci-dessus correspondent aux actes de vente signés sur la période 2009-2013, quels qu'en soient les modalités (accession directe ou VEFA PSLA) et les bénéficiaires (accédants ou investisseurs). La société pratique une majoration de 4 % dans sa grille de prix pour la clientèle des investisseurs.

Compte tenu du volume très faible de la vente d'appartements neufs dans l'agglomération de Brest, il est difficile de porter une appréciation sur le positionnement des prix de sortie des logements sur leur marché.

Pour les trois opérations livrées, la marge nette réalisée représente en moyenne 7,5 % du prix de vente HT.

Le calcul de cette marge résulte de la soustraction entre le prix de vente et :

- le coût de construction (charge foncière, bâtiment et honoraires) ;
- les frais de publicité ;
- les frais financiers ;
- les honoraires de gestion correspondant à la prestation de maîtrise d'ouvrage déléguée par la SCCV ;
- les honoraires de commercialisation.

3.3 EXAMEN DU SERVICE RENDU AUX BÉNÉFICIAIRES

Les acquéreurs bénéficient d'un dispositif de sécurisation complet en cas de difficultés économiques ou sociales, axé sur les garanties de rachat du logement et de relogement et sur la souscription d'une assurance revente (qui prend en charge la perte financière éventuelle en cas de revente forcée).

L'analyse du fichier des ventes révèle que la part des investisseurs dans la totalité de la clientèle s'élève à 50 % ; ce qui représente un taux tout à fait hors norme au regard de l'objet social principal de la société. Les ménages concernés s'inscrivent dans les dispositifs d'amortissement « Borloo » ou « Scellier intermédiaire » qui encadrent la location, sous conditions de loyers et de plafond de revenus.

Le développement de programmes de logements en immeubles collectifs, par nature moins recherchés par les candidats acquéreurs, nécessite pour la société, dans une conjoncture morose, de drainer ce type de clientèle afin d'atteindre le taux de réservation permettant le lancement des travaux. Pour autant, ce taux important d'investisseurs dans les ventes réalisées interpelle directement la stratégie de la société, qui a vocation à centrer son action sur son objet social.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

3.3 :

La Miilos décrit très précisément les différentes variables qui gouvernent le marché de l'accession sociale à la propriété sur nos trois territoires (pays de Brest, Lorient et Auray) :

- « *conjoncture morose* » : les études (OREAL Bretagne ; ADIL 56 ; Crédit Logement) montrent que la crise fragilise durablement les deux premiers déciles de revenus, c'est-à-dire une grande partie de notre clientèle sociale qui s'est reportée sur l'acquisition de logements anciens ou renonce purement et simplement à son projet. En conséquence, sur le plan macroéconomique, la demande solvable en accession sociale se réduit considérablement. En fait, nous nous adaptons à des réalités sociales et économiques sur lesquelles nous n'avons guère de prise ;
- « *drainer ce type de clientèle, afin d'atteindre le taux de réservations permettant le lancement des travaux* » : en effet, c'est la variable qui conditionne le lancement des travaux (50 % de réservations), donc la livraison effective de leurs logements aux accédants.

Il aurait pu être précisé que la grille des prix de vente est majorée, lorsqu'il s'agit d'acquéreurs investisseurs et qu'il s'agit sans doute d'un facteur déterminant qui permet à la société de s'adresser « *à des ménages aux revenus modestes (bien souvent à peine supérieurs au SMIC)* ».

Par ailleurs, la société souhaite préciser que son activité de promotion immobilière s'exerce dans le cadre strict des lois et règlements qui régissent son objet social.

En conclusion, il conviendrait de prendre acte que, sur nos marchés actuels, la vente aux investisseurs constitue le seul levier économique permettant de poursuivre une activité d'accession sociale au bénéfice des ménages à revenus modestes.

Il ne s'agit pas d'une stratégie, mais d'une prise en compte des réalités, que nous souhaitons de caractère conjoncturel.

Dont acte.

La question de la conformité à l'objet social n'est pas remise en cause. Le constat opéré par la Mission n'a d'ailleurs pas fait l'objet d'une observation en tant que telle.

La Mission rappelle néanmoins la nécessité d'un ciblage social de la clientèle, comme s'y était d'ailleurs engagée la fédération des Coopératives dans le protocole de 2002 signé avec l'Etat.

L'examen des 19 dossiers de vente à des acquéreurs pour leur habitation principale a indiqué le respect des plafonds de ressources : les revenus des ménages se situent en moyenne à 62 % des plafonds PLS accession et à 75 % des plafonds PSLA. Pour une situation, l'avis d'imposition n'a pas été fourni par le ménage, soumettant à fiscalité le produit de la vente. Enfin, dans un autre cas, le ménage a présenté une copie de sa déclaration d'impôts - qui plus est non signée - ; ce qui ne saurait constituer une pièce justificative recevable.

75 % des ménages acquéreurs, en vue d'une occupation personnelle, sont des personnes seules aux revenus modestes (bien souvent à peine supérieurs au SMIC), pour lesquelles la mobilisation d'un apport personnel significatif (jusqu'à 30 %) est déterminante dans le plan de financement de leur projet.

La « performance sociale » de la société est donc ambivalente, dans le sens où, pour moitié, elle consacre sa production à des ménages investisseurs, ce qui ne correspond aucunement à sa vocation, au titre du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 du CCH et, pour l'autre moitié, elle permet à des ménages à bas revenus d'accéder à la propriété à des conditions tout à fait satisfaisantes.

3.4 DEMARCHE COMMERCIALE

L'activité commerciale est animée directement par le directeur général. Des réunions d'animation commerciale sont organisées chaque mois et des tableaux de bord précis permettent de suivre l'activité et de répertorier les contacts obtenus avec leur origine.

Un prestataire externe procure assistance et accompagnement pour la définition de la communication générale du groupe LB Habitat et pour l'élaboration des plans d'actions commerciales de ses opérations.

L'argumentaire commercial repose sur l'ancrage territorial et l'image du groupe LB Habitat, sur la capacité d'accompagnement des ménages dans leurs démarches et sur le bon rapport qualité/prix des logements.

3.5 CONDITIONS DE DEVOLUTION DES MARCHES PUBLICS

La société s'est dotée d'une procédure applicable à ses achats publics et, notamment, aux marchés passés dans le cadre de ses opérations d'investissement.

Obs 3 : La société ne respecte pas les règles de la commande publique définies par l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 pour la passation de ses marchés de maîtrise d'œuvre.

Pour conduire ses opérations, la société contractualise directement avec le cabinet de maîtrise d'œuvre qu'elle choisit de manière discrétionnaire, sans aucune formalité de publicité ni de mise en concurrence.

Elle s'affranchit ainsi du respect des principes de liberté d'accès à la commande publique, d'égalité de traitement des candidats et de transparence des procédures. Elle ne respecte d'ailleurs pas sa propre procédure interne de dévolution de ses marchés, qui prévoit, par exemple, une consultation systématique de trois intervenants, à partir de prestations supérieures à 15 000 € HT.

Il est rappelé à l'organisme, investi d'une mission d'intérêt général, son obligation de respecter les sujétions liées à son statut particulier. Il appartient ainsi à la société de revoir impérativement ses pratiques, afin de se mettre en conformité avec les exigences de l'ordonnance de 2005.

Obs 4 : Les conditions de dévolution et d'exécution des marchés publics de travaux sont perfectibles.

La société procède par appel d'offres restreint, qui consiste, après une première phase d'appel à candidatures, en une sélection des entreprises admises à soumissionner, puis en la formulation d'un choix parmi les offres déposées à l'issue d'une seconde phase. Les décisions sont prises en commission d'appel d'offres.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs n° 3 :

En ce qui concerne les contrats de maîtrise d'œuvre en construction neuve (accession, lotissement), le recours à un panel de plusieurs prestataires différents nous paraissait répondre à la fois aux exigences d'égalité d'accès et de transparence, tout en préservant la souplesse indispensable pour ce type d'opération. La mise en concurrence formalisée et systématique des maîtres d'œuvre pour des programmes de quelques logements nous est apparue peu pertinente.

Cette pratique s'est développée en toute transparence et n'avait précédemment pas donné lieu à observation.

Pour l'avenir, nous mettons en place des procédures de consultation de type accord-cadre et marchés à bons de commande.

Obs 4

Les formalités seront appliquées, afin de sécuriser juridiquement la procédure marché. Les quelques failles détectées sont en cours d'analyse, afin de parfaire la fiabilité du contrôle interne en la matière.

La constitution du « panel » évoqué par la société ne repose sur aucune mesure de publicité ni procédure de mise en concurrence.

La mission d'intérêt général assurée par la société exige l'exercice plein et entier des devoirs associés à son statut de pouvoir adjudicateur, et donc au respect scrupuleux des dispositions de l'ordonnance de 2005.

Dont acte.

L'examen complet des opérations « Le Clos de Kerbonne », « Les Hauts de Keresseis » et « Le Jardin du petit manoir » a présenté globalement le respect de la réglementation en matière de commande publique pour ce qui concerne les marchés de travaux.

La Mission a néanmoins relevé un certain nombre de points nécessitant des correctifs, des adaptations ou qui constituent pour l'avenir des points de vigilance, dans une optique de meilleure sécurisation juridique des marchés :

- les critères présidant à la sélection des candidats retenus, pour présenter leurs offres, ne sont pas connus et les procès-verbaux des commissions ne mentionnent pas systématiquement les motifs de rejet ;
- la société ne procède pas à la publication d'avis d'attribution, alors qu'elle utilise une procédure formalisée d'appel d'offres ;
- des candidats, contactés directement, sont admis à soumissionner par la commission, alors qu'ils n'avaient pas fait acte de candidature dans le cadre de l'avis d'appel public publié dans la presse
- le chargé d'opérations signe des marchés des bureaux d'étude, sans délégation de la gérance de la SCCV ;
- les marchés de maîtrise d'œuvre des opérations « Clos Kerbonne » et « Les Hauts de Keresseis », conclus initialement par HFLB, n'ont pas été transférés aux SCCV qui ont repris l'opération, fragilisant de fait les paiements établis sans support juridique ;
- la conduite de la phase de négociations entreprises dans le cadre de l'opération « Le Jardin du petit manoir » a été confiée au maître d'œuvre, sans pilotage particulier du maître d'ouvrage permettant d'identifier clairement aux différents stades de la démarche les entreprises contactées et les offres remises ;
- le défaut de traçabilité de l'évolution de la composition du programme « Les Hauts de Keresseis » (décomposition entre tranche ferme et conditionnelle non prévue initialement) ne permet pas de comprendre spontanément les différences dans les montants de quelques marchés signés en 2010 qui ne correspondent pas aux offres retenues par la commission d'appel d'offres en 2008.

3.6 CONCLUSION

La société exerce l'activité de promotion immobilière dans des conditions satisfaisantes, mais doit s'interroger sur le ciblage de sa clientèle, la part importante d'investisseurs éloignant la SCP de son cœur de métier.

Les correctifs doivent enfin être apportés pour respecter impérativement les règles de la commande publique.

4. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

La société ne dispose d'aucun moyens propres, comme indiqué ci-avant, elle utilise les moyens de la SA d'HLM Le Foyer d'Armor par l'intermédiaire d'une convention de prestation de service. La tenue de sa comptabilité est donc assurée par la direction financière du Foyer d'Armor.

Obs 5 : La société a procédé sans mise en concurrence à l'attribution du mandat d'audit légal de ses comptes.

L'audit légal des comptes sociaux de l'organisme ainsi que du Foyer d'Armor est assuré par le cabinet Ouest Conseil. Ce mandat lui a été confié, au terme du mandat du cabinet Colin Henrio, sur proposition du conseil d'administration et sans mise en concurrence, pour une période de six ans, en juin 2013 par l'assemblée générale de la société.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs n° 5 :

Il s'agit de l'élection du Commissaire aux comptes.

La société prend acte de cette observation qui n'avait jamais été produite précédemment, alors qu'il s'agit d'une pratique récurrente. Les correctifs seront apportés lors du renouvellement de mandat après analyse juridique (en droit des sociétés commerciales et en cette matière, l'assemblée générale des actionnaires n'est pas liée par la proposition de résolution qui lui est soumise par le conseil d'administration).

Il est pris acte des intentions de la société.

Il est pris bonne note de l'engagement de la société quant au respect des règles de désignation de son commissaire aux comptes et à leur application, à l'occasion du prochain renouvellement de mandat.

4.1 ANALYSE FINANCIERE DE L'EXPLOITATION

| (en k€) | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|------------------------------------|-----------|----------|------------|-----------|------------|
| Marge sur accession | 88 | -847 | -9 | 139 | 19 |
| Autres produits d'exploitation | | 929 | 45 | | 4 |
| Coûts de gestion | -82 | -98 | -42 | -51 | -50 |
| dont Redevances (FA) | -24 | -21 | -21 | -22 | -20 |
| TFPB | -1 | -1 | -1 | -1 | -1 |
| Flux financiers | 14 | 14 | -10 | 27 | 17 |
| Flux exceptionnels | 1 | 6 | 1 | -19 | 1 |
| Pertes sur créances irrécouvrables | | | | -9 | |
| Autofinancement net | 20 | 3 | -17 | 86 | -10 |

La société a pour unique activité la réalisation d'opérations d'accession. Celle-ci est effectuée sous forme d'opérations portées directement par la société ou au travers de SCCV. La comptabilité de chaque SCCV est retracée dans une comptabilité individualisée (dont la tenue est assurée par les autres associés) qui permet l'enregistrement des écritures propres à chaque opération.

Les SCCV sont réalisées avec la SA d'HLM Le Foyer d'Armor (Clos Kerbonne et les Hauts de Keresseis) mais aussi avec d'autres bailleurs locaux (Kergreis îlots 11 et 12 avec le Logis Breton).

A noter que, pour ce qui concerne les deux SCCV réalisées avec la société Le Foyer d'Armor, il s'agit de projets initialement portés par la seule SCP mais qui, pour des raisons financières indiquées ci-après, ont été portés conjointement par la SCP et la SA.

La rentabilité dégagée par l'activité accession s'apprécie en fonction de l'avancement des programmes, dans les produits issus de la répartition des résultats des SCCV entre les associés et la rémunération des avances en comptes courants effectués au bénéfice des SCCV (rémunération au taux du Livret A).

Dans le cadre des SCCV et en fonction de la distribution des tâches décidées entre associés, la SCP peut être conduite à facturer des honoraires de gestion mais aussi des honoraires liés à la commercialisation du programme, dans les conditions décrites ci-avant (cf. supra § 2.2.2). Ce dispositif a dégagé un gain de 48 888 € au bénéfice de la SCP d'HLM Habitation Familiale Lorient-Brest.

Bien que dépourvue de personnel et de moyens propres, la SCP n'en supporte pas moins des coûts de gestion liés au fonctionnement courant de toute société. Ces coûts d'un montant moyen annuel de 50 k€ sur la période sont constitués à près de 50 % par la refacturation de la « convention de prestation de service » par la SA Le Foyer d'Armor.

Le reste des coûts de gestion intègre les divers frais administratifs et de gestion ; à noter que, pour ce qui concerne les dépenses liées aux missions et réceptions, leur diminution demeure significative à compter de 2010.

Enfin, les flux financiers intégrés à l'exploitation sont issus de la rémunération des avances en comptes courants aux SCCV et de la trésorerie de la SCP. Leur niveau moyen annuel est de l'ordre de 20 k€.

A noter, en 2011, l'inscription d'une charge financière pour 38,4 k€ qui correspond au passage en perte de frais d'études, suite à l'abandon du projet initial de 28 logements sur kergreis îlot 12 (le montant de la perte est calculé au prorata des 50 % de parts détenues par la société dans le capital de la SCCV).

Le cumul de ces différents éléments et les quelques minoration de coûts consenties par la SA ne permettent toutefois pas à la société de dégager un résultat annuel d'exploitation positif. Le déficit annuel reste modéré mais constant, excepté en 2012, avec l'intégration de la quote-part des résultats de la SCCV Le clos de Kerbonne (138 k€), ce qui a conduit au paiement de 19 k€ d'impôt sur les sociétés.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

4.2 ANALYSE FINANCIERE DU BILAN

| En k€ | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Capitaux propres | 1 999 | 1 983 | 1 959 | 2 062 | 2 053 |
| Dettes financières | 132 | 124 | 95 | 44 | 44 |
| Actif immobilisé brut | -160 | -161 | -131 | -89 | -124 |
| Fonds de Roulement Net Global | 1 970 | 1 946 | 1 923 | 2 017 | 1 973 |
| Stocks (terrains exclusivement) | 1 448 | 675 | 635 | 636 | 639 |
| dépréciation de stock | -93 | -112 | -118 | -102 | -102 |
| Autres actifs d'exploitation | 131 | 48 | 43 | 17 | 36 |
| Dettes d'exploitation | -289 | -95 | -39 | -54 | -30 |
| Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation | 1 197 | 516 | 521 | 497 | 543 |
| Créances diverses hors exploitation (+) | 586 | 1 094 | 889 | 513 | 633 |
| <i>dont comptes courants SCCV</i> | <i>528</i> | <i>1 094</i> | <i>889</i> | <i>513</i> | <i>633</i> |
| Dettes diverses hors exploitation (-) | | | | | -1 |
| Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation | 586 | 1 094 | 889 | 512 | 633 |
| Besoin (+) ou Ressource (-) en FR | 1 784 | 1 610 | 1 410 | 1 009 | 1 176 |
| Trésorerie nette | 186 | 336 | 513 | 1 008 | 797 |

Tout comme pour ce qui est de l'exploitation, la structure bilantielle de HFLB se caractérise par une activité exclusivement centrée sur l'accession. En conséquence, le bilan ne présente pas les caractéristiques habituelles propres à l'activité locative HLM « classique », à savoir une part prépondérante d'immobilisation et de financements à long terme, donnant une forte inertie financière à l'entreprise et accordant une importance déterminante à la mesure, par le fonds de roulement net global (FRNG) de l'équilibre entre les emplois et les ressources longs.

Au cas présent, le haut de bilan ne comporte presque exclusivement que les ressources internes de la société constituées par son capital et ses réserves (situation nette).

Le capital social de la SCP Habitation Familiale Lorient-Brest présente une particularité pour ce qui concerne sa composition. En application des articles 27 et 27 bis de la loi du 10 septembre 1947, son montant ne peut être inférieur à la moitié du montant minimum de 37 000 € imposé par la réglementation sur les sociétés commerciales (art. L. 224-2 du code de commerce). Au cas particulier, ce montant ne pouvant plus être obtenu par l'intermédiaire des seuls actionnaires coopérateurs, il a fait l'objet d'une incorporation de réserves à hauteur de 14 378 €.

Ces ressources s'élevaient à 2 053 k€ en 2013. Ce montant est stable, car d'un exercice à l'autre, ses variations s'expliquent par le résultat annuel, ce dernier étant resté constamment légèrement déficitaire (excepté en 2012).

Les immobilisations sont, quant à elles, principalement d'ordre financier (actions du Foyer d'Armor et participation aux SCCV), s'y ajoutent deux derniers logements en location attribution datant de la période où la société était encore une coopérative de location attribution (avant sa transformation en SCP en 2001).

Dans ces conditions, le FRNG est quasiment égal à la situation nette.

Les seuls mouvements remarquables affectant la structure et l'évolution du bilan sont donc ceux qui concernent les éléments circulant du bilan ; principalement ici les stocks et les dettes et créances liés à l'exploitation.

Fin 2013, les stocks ne sont plus composés que de trois terrains acquis de longue date et dont l'affectation et la valeur commerciale sont très incertaines. Valorisés pour 638 k€ en 2013, ils ont été pour partie dépréciés à hauteur de 102 k€, notamment en les réévaluant au regard de la réalité des marchés locaux.

Le bas de bilan de la SCP HFLB se caractérise, par ailleurs, par l'importance des créances liées aux SCCV auxquelles la société est associée. Ainsi, si l'accession de par son modèle économique (sous réserve de faire l'objet d'une pré-commercialisation prudente – un taux de

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

réservation d'au moins 60 %) appelle les fonds des acquéreurs aux différents stades d'avancement du programme et donc sollicite peu la trésorerie de la société, il n'en demeure pas moins que les opérations nécessitent un minimum d'apports de fonds pour leur bon déroulement. Ces fonds prennent la forme d'apports en compte courant et peuvent être rémunérés. Fin 2013, le bilan de la SCP HFLB contient ces apports effectués aux quatre SCCV auxquelles la société est associée. Le montant total de ceux-ci s'élève à 633 k€.

L'analyse rétrospective des comptes indique une extension du recours aux SCCV à compter de 2010. Jusqu'alors il n'y avait que les deux opérations Kergreis ilots 11 et 12 réalisées avec le Logis Breton, en parallèle desquelles la SCP avait prévu de réaliser successivement les opérations le Clos de Kerbonne et les Hauts de Keresseis. Ces deux derniers programmes devant se succéder, les besoins financiers en découlant ne devaient pas se cumuler, ce qui était alors compatible avec les possibilités financières de la société. Divers aléas ayant bouleversé la programmation initiale de la réalisation de ces opérations, celles-ci se sont retrouvées lancées en même temps, sollicitant plus lourdement que prévu la trésorerie de la société, particulièrement en 2009.

Ne pouvant réglementairement (article L. 423-15 du CCH) bénéficier d'avances financières de la part du Foyer d'Armor, une solution a été trouvée en 2010, en décidant de créer avec l'ESH deux SCCV dans lesquelles la SCP HFLB garderait 80 % des parts (cf. § 2.2.2), mais auxquelles le Foyer d'Armor serait susceptible d'apporter les ressources en comptes courants nécessaires (les apports n'ayant pas à être proportionnels aux nombres de parts).

Lors de l'exercice 2010, les stocks de HFLB se sont ainsi vus réduits de 819 k€ correspondant à l'encours des opérations de Kerbonne et Keresseis, alors que dans le même temps, la SCP d'HLM Habitation Familiale Lorient-Brest n'apportait plus que 665 k€ sous la forme de comptes courants.

Ainsi, le niveau de trésorerie qui était tombé à 186 k€ fin 2009 (son niveau moyen habituel étant plutôt de l'ordre de 700 k€) est remonté à 336 k€ fin 2010, amélioré à hauteur de l'écart entre la valeur des stocks et l'apport en comptes courants de 154 k€.

Prenant en considération l'ensemble de ces paramètres, il devient alors possible d'estimer les moyens financiers que la société peut dédier aux opérations d'accession ; ces derniers peuvent alors être résumés schématiquement à l'écart entre sa situation nette (2 M€) et la valeur nette du stock (530 k€), soit presque 1,5 M€ avec, dans cette hypothèse, une trésorerie nulle ; en préservant un niveau de trésorerie autour de 500 k€, il reste de l'ordre d'1 M€ affectable aux opérations.

4.3 ANALYSE FINANCIERE PREVISIONNELLE

Au regard de l'activité de la SCP d'HLM Habitation Familiale Lorient-Brest, il n'y a pas de prévisionnelle. L'activité de l'entreprise s'inscrit dans les cycles courts de la promotion, de plus individualisés juridiquement et financièrement dans des SCCV. Les prévisions financières, relèvent alors surtout de la capacité de la société à gérer une succession d'opérations et en inscrire le phasage dans la limite de ses capacités financières.

4.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

La société a longtemps été confinée dans une vocation financière : la détention du capital de l'ESH Foyer d'Armor, ponctuellement complétée par la réalisation de quelques opérations d'accession. De ce niveau d'activité très modeste découlait un difficile équilibre financier qui érodait progressivement le bilan.

Afin d'inverser cette tendance, les dirigeants du groupe ont souhaité réactiver la société, en la réinscrivant dans diverses opérations d'accession et en l'aidant par une refacturation à coûts avantageux des prestations réalisées pour son compte par le Foyer d'Armor.

Cette volonté de réactivation ne produira que des effets modestes sur la durée, sans bouleverser la rentabilité de l'exploitation et nécessairement contrainte par les ressources disponibles au bilan.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Milos

5. CONCLUSION

Après une longue période marquée par de graves défaillances, la SCP Habitation Familiale Lorient-Brest et sa filiale la SA d'HLM Le Foyer d'Armor, qui composent le groupe LB Habitat, s'appuient désormais sur une gouvernance conforme à leur objet social. Les actions correctives engagées en matière de contrôle interne doivent pouvoir ainsi être poursuivies en vue d'une meilleure sécurité juridique.

De multiples interrogations stratégiques sont néanmoins de nature à interpeller les dirigeants sur l'avenir du groupe. Ainsi, la SCP HFLB, maison mère, ne dispose d'aucun moyen en propre pour exercer sa mission de service public, et ne démontre pas économiquement ce qui justifie son maintien.

L'activité de promotion immobilière portée par le groupe, menée globalement avec professionnalisme, apparaît aujourd'hui autant orientée vers une clientèle d'investisseurs que de ménages accédants, éloignant les structures HLM de leur mission sociale.

Enfin, la mission attire l'attention sur les contraintes induites par la taille critique de l'organisation reposant sur les moyens de la SA d'HLM. Si la situation financière de cette dernière peut être qualifiée de satisfaisante, les marges de manœuvre sont limitées par une faible surface financière, l'organisation montrant des points de fragilité dans l'activité de gestion locative qui appellent pourtant des correctifs.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Réponses spécifiques :

Le Conseil d'administration est conscient qu'il conviendra de mettre en adéquation les moyens de la société avec les enjeux de demain.

La réflexion stratégique a été engagée début 2013 au sein de la conférence des présidents qui en a rendu régulièrement compte au Conseil.

Les axes de réflexion et d'études sont les suivants :

- approfondir et dynamiser le partenariat Breizh Coop ;
- générer d'autres partenariats, au-delà du seul domaine opérationnel ;
- repositionner le binôme HFLB/Foyer d'Armor.

La Mission prend note de ces précisions qui confirment son analyse sur la nécessité d'une réflexion stratégique à venir au sein du groupe HFLB.

Réponses apportées par M. Jean-Michel Vercollier,

Directeur Général de la SCP d'HLM
Habitation Familiale Lorient Brest

Lettre datée du 29 septembre 2014

