

Rapport définitif n° 2012-109 Décembre 2013

Groupement d'intérêt économique Gambetta

Cholet (49)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF

N° 2012-109

GIE GAMBETTA – 49

Administrateur unique : M. Ferdinand Sicard
Adresse : 44 avenue Gambetta
BP 40327
49303 Cholet cedex

Présentation générale de l'organisme *Le GIE Gambetta rassemblait, jusqu'à la fusion des deux SA d'HLM du groupe (SA Foyer Moderne et SA Athénée), le personnel dédié à la gestion locative. L'ensemble des contrats de travail a été transféré au 1^{er} janvier 2011 vers la SA d'HLM Gambetta Locatif, nouvelle entité issue de la fusion. Le GIE Gambetta, dont les structures adhérentes sont désormais la nouvelle ESH et la SCIC Coin de Terre et Foyer, ne développe donc plus d'activité depuis lors.*

Points forts

- Clés de répartition des charges claires
- Contrôle formel rigoureux

Conclusion Le groupe Gambetta est composé d'organismes HLM, d'une SACICAP et de sociétés intervenant dans le secteur immobilier marchand, la SCIC Coin de Terre et Foyer en constituant la holding. La mutualisation des moyens au sein du GIE Gambetta Immobilier prive les SCIC HLM de moyens propres pour exercer leur mission d'intérêt général et conduit les organismes HLM du groupe à contrevenir aux règles de la commande publique définies par l'ordonnance du 06 juin 2005.

Initialement constitué pour mutualiser les moyens humains et matériels nécessaires dédiés à l'activité de gestion locative, le GIE a connu une évolution radicale fin 2010, suite à la fusion absorption intervenue entre ses deux précédents membres.

A l'instar de l'autre GIE du groupe qui, lui, reste pleinement actif, le groupement se caractérise par sa complexité et sa rigueur de gestion.

Désireux de ne pas voir pour autant disparaître cet outil juridique, les dirigeants du groupe l'ont mis en sommeil, dans l'hypothèse d'évolutions pouvant survenir dans l'environnement professionnel et, à l'occasion desquelles, le GIE pourrait retrouver une utilité.

Inspecteurs-auditeurs Miilos : MM. Frank Pellerin et Samuel Verhaeghe
Chargé de mission d'inspection : M. Philippe Suire
Précédent rapport Miilos : n° 2006-017 de mars 2007
Contrôle effectué du 14/09/2012 au 22/01/2013
Diffusion du rapport définitif : Décembre 2013

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° 2012-109

GIE GAMBETTA – 49

SOMMAIRE

| | |
|---|----------|
| 1. PRÉAMBULE..... | 2 |
| 2. ORGANISATION DU GROUPEMENT..... | 2 |
| 2.1 PRESENTATION GENERALE DU GROUPE GAMBETTA..... | 2 |
| 2.2 GOUVERNANCE..... | 3 |
| 2.3 MODALITES DE GESTION DU PERSONNEL..... | 4 |
| 3. PROCESSUS DE REPARTITION DES CHARGES..... | 4 |
| 4. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE..... | 5 |
| 5. CONCLUSION..... | 7 |

1. PRÉAMBULE

La Miilos exerce le contrôle du Groupement d'Intérêt Economique (GIE) Gambetta Immobilier en application de l'article L. 451-1 du code de la construction et de l'habitation : « *Les organismes d'habitations à loyer modéré, les sociétés coopératives de production et les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L 365-2 bénéficiant de prêts accordés dans le cadre de la législation sur les habitations à loyer modéré sont soumis au contrôle de l'administration. Toute société, association, collectivité ou organisme, quel qu'en soit le statut, exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux est soumis au même contrôle concernant ces logements lorsque ceux-ci ont fait l'objet soit d'une subvention ou d'un prêt aidé, réglementé par l'Etat ou conventionné, soit d'un avantage fiscal lié à leur caractère de logement social. Pour les besoins exclusifs de ce contrôle, l'administration peut obtenir de la société, l'association, la collectivité ou l'organisme contrôlé, au cas où il exercerait d'autres activités, communication de tout document se rapportant à ces activités. Il en est de même pour les groupements d'intérêt économique constitués en application des articles L. 251-1 et suivants du code de commerce et pour les associations de gestion, qui comprennent au moins un organisme d'habitations à loyer modéré parmi leurs membres, ainsi que pour les personnes privées mandataires d'organismes d'habitations à loyer modéré, dans le cadre du contrat de promotion immobilière prévu au livre II, titre II, du présent code relatif à la promotion immobilière. 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'Etat 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 de contrôle de la Miilos n° 2006-017 de mars 2007 relevait l'utilité économique et la souplesse d'organisation du groupement au profit des sociétés HLM et de la SACICAP de l'Anjou, au sein du groupe Gambetta. Il soulignait la rigueur du processus de répartition des coûts entre les membres du groupement, au travers de la mise en place d'un système de clés de répartition associé à une comptabilité analytique.

Il relevait, cependant, qu'en concentrant l'ensemble des moyens humains et matériels nécessaires à l'exercice de l'activité de gestion locative sociale, le GIE était en situation de porter atteinte au principe d'auxiliarité tel qu'énoncé par l'article L.251-1 du code de commerce. En outre, il était en infraction avec le principe de gestion directe de leurs activités qui s'impose aux organismes d'HLM.

Le présent rapport s'inscrit dans le cadre du contrôle simultané du GIE Gambetta Immobilier, de la SA d'HLM Gambetta Locatif et de la SCIC HLM Coin de Terre et Foyer.

2. ORGANISATION DU GROUPEMENT

2.1 PRESENTATION GENERALE DU GROUPE GAMBETTA

Le groupe Gambetta s'appuie pour son fonctionnement sur deux structures de coopération : le GIE Gambetta Immobilier et le GIE Gambetta.

Le GIE Gambetta Immobilier est l'employeur des salariés du groupe Gambetta, à l'exception des personnels qui relèvent exclusivement de l'activité de gestion locative. Il regroupe l'essentiel des moyens administratifs, techniques et financiers dédiés aux activités de promotion foncière et immobilière du groupe et les fonctions supports pour l'exercice de l'activité locative.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

La Miilos constate que l'organisme n'apporte pas de commentaire au rapport provisoire.

Les membres de la structure de coopération sont les trois SCIC HLM Coin de Terre et Foyer, Gambetta Ile-de-France et Gambetta Paca, la SA d'HLM Gambetta Locatif, la SACICAP de l'Anjou, ainsi que la SAS Compagnie Immobilière des Pays de la Loire (CIPL) et l'EURL Gestion Patrimoniale Immobilière (GPI), toutes deux filiales de la SACICAP évoluant dans le champ de la promotion privée (secteur marchand).

Le GIE Gambetta rassemblait, jusqu'à la fusion des deux SA d'HLM du groupe (SA Foyer Moderne et SA Athénée), le personnel dédié à la gestion locative. L'ensemble des contrats de travail a été transféré au 1^{er} janvier 2011 vers la SA d'HLM Gambetta Locatif, nouvelle entité issue de la fusion. Le GIE Gambetta, dont les structures adhérentes sont désormais la nouvelle ESH et la SCIC Coin de Terre et Foyer, ne développe donc plus d'activité depuis lors.

La production des sociétés du groupe en termes de promotion immobilière et d'activité d'aménagement et figure dans le tableau ci-après :

| Nombre de lots construits livrés | Territoire | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | Moyenne |
|----------------------------------|---------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| CIPL | Ouest | 71 | 415 | 111 | 1 | | 120 |
| | PACA | | 26 | 41 | 4 | 43 | 23 |
| SCIC Coin de Terre et Foyer | Ouest | 61 | 82 | 35 | 13 | 31 | 44 |
| SCIC Gambetta Ile-de-France | Ile-de-France | 96 | 80 | 163 | 35 | 108 | 96 |
| SCIC Gambetta PACA | PACA | | 38 | 55 | 56 | 146 | 74 |
| SA Gambetta Locatif | Ouest | 10 | | 7 | 20 | | 12 |
| Total | | 238 | 641 | 412 | 129 | 328 | 369 |

| Nombre de lots libres livrés | Territoire | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | Moyenne |
|------------------------------|---------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| CIPL | Ouest | 99 | 9 | 3 | 5 | 7 | 35 |
| | PACA | | | | | | |
| SCIC Coin de Terre et Foyer | Ouest | | | 2 | 9 | 4 | 3 |
| SCIC Gambetta Ile-de-France | Ile-de-France | | | | 8 | 2 | 2 |
| SCIC Gambetta PACA | PACA | | | | | | |
| SA Gambetta Locatif | Ouest | 13 | 75 | 14 | 9 | 7 | 24 |
| Total | | 112 | 84 | 19 | 31 | 20 | 53 |

Sur la période 2007-2011, l'activité de production pour la promotion immobilière s'établit à 61 % pour les sociétés HLM (39 % pour CIPL). On note également une inflexion dans la répartition territoriale du développement, avec la montée en puissance des livraisons en PACA à partir de 2008, leur maintien à un niveau élevé et stable en Ile-de-France et leur baisse sensible en Pays de la Loire.

La SA d'HLM Gambetta Locatif est propriétaire, au 1^{er} janvier 2012, d'un patrimoine de logements locatifs sociaux : 2 075 logements en région Pays de la Loire (dont 81 % dans le département du Maine-et-Loire) et de 1 368 en région Ile-de-France.

GPI n'a pas d'activité particulière, si ce n'est de faire l'appoint pour la constitution des sociétés civiles immobilières de construction vente, support juridique utilisé pour « individualiser » les opérations.

2.2 GOUVERNANCE

Le groupement est constitué sans capital. Ses deux sociétés membres (SA d'HLM Gambetta Locatif et SCIC HLM Coin de Terre et Foyer) détiennent chacune 125 parts sans valeur nominale, qui correspondent aux droits de vote aux assemblées générales.

Depuis le précédent contrôle, les évolutions en termes d'adhésion au groupement sont le retrait le 20 décembre 2007 de la SACICAP de l'Anjou, les deux structures membres restantes étant la SA d'HLM Le Foyer Moderne et la SA d'HLM Athénée, puis le 20 décembre 2010, l'adhésion de la SA d'HLM Gambetta Locatif, issue de la fusion des deux SA, et de la SCIC HLM Coin de Terre et Foyer.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

L'intérêt de la dernière opération d'adhésion ne réside que dans l'obligation de disposer d'au moins deux membres dans un groupement, le groupe Gambetta souhaitant conserver la structure même si, depuis le 1^{er} janvier 2011, elle ne présente plus aucun intérêt économique ou social.

M. Ferdinand Sicard est administrateur unique du GIE. Il exerce cette fonction depuis juin 2005. M. Sicard est également administrateur du GIE Gambetta Immobilier, de la SAS CIPL, vice-président de la SACICAP de l'Anjou et membre du conseil de surveillance de la SCIC HLM Coin de Terre et Foyer.

Le fonctionnement du GIE est régi par ses statuts et par son règlement intérieur, dont la dernière modification date de 2003.

M. Daniel Chabod est directeur du GIE.

M. Chabod est également membre du comité exécutif de l'USH et conseiller fédéral de la Fédération nationale des coopératives d'HLM.

2.3 MODALITES DE GESTION DU PERSONNEL

Le GIE comptait, jusqu'au 1^{er} janvier 2011, les personnels en charge de la gestion locative au sein de la société Le Foyer Moderne, ainsi que l'ensemble de ceux de la SA Athénée, à l'exception des gardiens et employés d'immeuble.

La fusion des deux SA d'HLM a fourni l'occasion de salarier directement sous l'égide de la nouvelle entité l'ensemble des personnels ; réglant de ce fait la question du nécessaire respect du caractère auxiliaire d'un GIE.

3. PROCESSUS DE REPARTITION DES CHARGES

Jusqu'au 1^{er} janvier 2011, le groupement n'est intervenu que pour ses membres et n'effectuait donc pas de prestations pour le compte d'autres sociétés, à l'exception toutefois, de façon très résiduelle, pour les autres sociétés du groupe.

Le fonctionnement du schéma général de l'imputation des coûts du GIE à ses membres reposait sur les principes suivants :

- à chaque salarié est associée une clé de répartition, fonction d'indicateurs d'activité ou à défaut du renseignement d'une fiche d'activité mensuelle ;
- pour les charges salariales et les charges d'exploitation directement affectables aux salariés, l'application des clés permet l'affectation des dépenses par société ;
- pour les charges d'exploitation générales non affectables directement aux salariés, des clés génériques sont établies en fonction d'indicateurs d'activité ou d'effectif pour permettre une ventilation par société ;
- l'ensemble des charges est ainsi réparti de façon « primaire » ;
- les charges imputables aux seules activités des GIE ou celles ne pouvant être identifiées comme rattachables à une seule société lors de la répartition primaire sont à leur tour ventilées, suivant les quotités résultantes de la répartition primaire ;
- l'application de cette répartition secondaire aboutit à la répartition finale des coûts par société utilisatrice des services du GIE.

Les règles utilisées sont transparentes et de nature à préserver les intérêts de chacune des sociétés membres.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

L'évolution de la répartition des charges du GIE par société bénéficiaire et de l'affectation des personnels, suivant les clés, figure dans les tableaux ci-après :

| Répartition des charges du GIE entre sociétés bénéficiaires | 2007 | | 2008 | | 2009 | | 2010 | | 2011 | |
|--|---------------|------|---------------|------|---------------|------|---------------|------|------------------|---|
| | Coûts (k€) | % | Coûts (k€) | % | Coûts (k€) | % | Coûts (k€) | % | Coûts (k€) | % |
| SA Foyer Moderne | 687 | 53 % | 687 | 57 % | 782 | 58 % | 872 | 57 % | -54 ¹ | |
| SA Athénée | 586 | 45 % | 483 | 40 % | 501 | 37 % | 606 | 40 % | | |
| SACICAP de l'Anjou | 0,9 | | 1 | | 11 | 1 % | 0,048 | | -0,009 | |
| SA S CIPL | 9 | 1 % | 19 | 2 % | 22 | 2 % | 12 | 1 % | -0,076 | |
| SCIC Coin de Terre et Foyer | 2 | | 7 | 1 % | 11 | 1 % | 7 | | 3 | |
| SCIC Gambetta Ile-de-France | 6 | | 10 | 1 % | 11 | 1 % | 22 | 1 % | -0,032 | |
| SCIC Gambetta Paca | 0,5 | | 0,012 | | 8 | 1 % | 5 | | -0,023 | |
| GPI | 0,043 | | -0,5 | | 0,03 | | 0,005 | | -0,001 | |
| Total | 1 291 | | 1 207 | | 1 346 | | 1 524 | | -51 | |

| Répartition des personnels du GIE par sociétés bénéficiaires | 2007 | | 2008 | | 2009 | | 2010 | |
|---|--------------|------|--------------|------|--------------|------|--------------|------|
| | Nb pers. | % |
| SA Foyer Moderne | 12,72 | 68 % | 13,70 | 67 % | 13,47 | 65 % | 16,04 | 66 % |
| SA Athénée | 5,98 | 32 % | 6,84 | 33 % | 7,16 | 35 % | 8,41 | 34 % |
| SACICAP de l'Anjou | 0,01 | ns | 0,01 | ns | 0,01 | ns | 0,01 | ns |
| Total | 18,71 | | 20,55 | | 20,64 | | 24,46 | |

Les valeurs traduisent une augmentation progressive des charges sur la période 2008-2010 correspondant à une augmentation de l'activité et des effectifs, tout en maintenant une répartition assez stable entre les deux sociétés.

Les charges de l'année 2011 correspondent pour une grande part à des opérations de régularisation liées à l'exercice précédent.

Depuis le 1^{er} janvier 2011, les charges sont réparties à parts égales entre les deux membres. Le budget 2012 prévoit une dépense de 2 770 € par société, correspondant aux charges fixes incompressibles associées à l'existence juridique du GIE.

4. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

Les contrôles opérés sur la tenue de la comptabilité n'appellent pas d'observation particulière. L'examen par sondage de pièces justificatives pour les exercices 2010 et 2011 met en évidence le respect réglementation comptable et la grande rigueur dans l'enregistrement et la conservation des factures du groupement.

Le fonctionnement du GIE repose sur un principe de neutralité financière, l'ensemble des charges supportées est répercuté aux utilisateurs du groupement. Le dernier chiffre d'affaires, représentatif de l'activité initiale du GIE s'élevait à 1 581 k€, avec un résultat de l'exercice nul.

Fin 2010, la fusion absorption de la SA Athénée par la SA Foyer Moderne, donnant naissance à la SA Gambetta Immobilier, complétée du transfert de l'ensemble des contrats de travail du personnel du GIE vers la nouvelle société, constitue le fait majeur de la période contrôlée.

Cette évolution dans le rôle du groupement a, en outre, eu des conséquences sur le devenir des immobilisations détenues par celui-ci, ainsi que sur les provisions qu'il avait constituées.

L'ensemble des immobilisations constituées par les moyens matériels que possédait le GIE pour assurer les prestations dans le domaine de la gestion locative (matériels informatiques, de bureau de transport...), ont été transférées, à la clôture de l'exercice 2010, dans les comptes de

¹ La somme correspond à une créance auprès de la SA d'HLM Gambetta Locatif

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

la SA Gambetta Locatif, pour un montant de 62 k€. La valorisation a été opérée sur la base de la valeur nette comptable ou, à défaut, à l'euro symbolique.

Par ailleurs, tout comme le GIE Gambetta Immobilier, le GIE constituait une provision pour départ en retraite de ses salariés et, selon le même schéma d'écritures comptables que celui utilisé par l'autre GIE, en répercutait l'impact sur les utilisateurs du groupement. Le transfert des contrats de travail à la SA Gambetta Locatif des personnels, précédemment employés par le GIE, s'est accompagné du transfert à celle-ci de la provision pour départ en retraite s'y rapportant.

De même, le montant des comptes de tiers représentatifs des relations avec les utilisateurs du GIE a baissé de façon très significative.

A compter de l'exercice 2011, le niveau résiduel d'activité financière du GIE s'explique par la poursuite, en attendant leur échéance, de quelques contrats de type téléphonie ou location de voitures. Le chiffre d'affaires n'est plus que de 13,8 k€ et le total net au bilan est passé de 509 k€ l'année précédente à 13,4 k€ fin 2011.

A terme, sous réserve que le GIE ne vienne pas assurer d'autres fonctions, ces valeurs devraient encore se réduire quelque peu dans les années à venir, pour ne plus traduire que les coûts liés aux seules obligations réglementaires nécessaires au maintien du groupement (de l'ordre de 5,5 k€).

La désignation d'un nouveau commissaire aux comptes, à partir de 2012, suite à une consultation simplifiée, en est un exemple.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

5. CONCLUSION

Le groupe Gambetta est composé d'organismes HLM, d'une SACICAP et de sociétés intervenant dans le secteur immobilier marchand, la SCIC Coin de Terre et Foyer en constituant la holding. La mutualisation des moyens au sein du GIE Gambetta Immobilier prive les SCIC HLM de moyens propres pour exercer leur mission d'intérêt général et conduit les organismes HLM du groupe à contrevenir aux règles de la commande publique définies par l'ordonnance du 06 juin 2005.

Initialement constitué pour mutualiser les moyens humains et matériels nécessaires dédiés à l'activité de gestion locative, le GIE a connu une évolution radicale fin 2010, suite à la fusion absorption intervenue entre ses deux précédents membres.

A l'instar de l'autre GIE du groupe qui, lui, reste pleinement actif, le groupement se caractérise par sa complexité et sa rigueur de gestion.

Désireux de ne pas voir pour autant disparaître cet outil juridique, les dirigeants du groupe l'ont mis en sommeil, dans l'hypothèse d'évolutions pouvant survenir dans l'environnement professionnel et, à l'occasion desquelles, le GIE pourrait retrouver une utilité.

Les inspecteurs-auditeurs de la Miilos

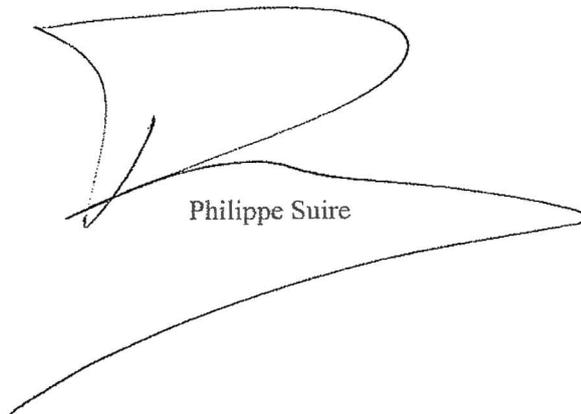


Frank Pellerin



Samuel Verhaeghe

Le délégué territorial de la Miilos



Philippe Suire

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

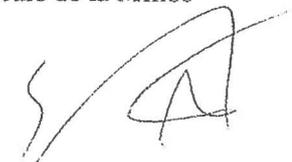
(Conclusion) :

La Miilos constate que le GIE Gambetta ne fait pas de commentaire sur la conclusion.

Les inspecteurs-auditeurs de la Miilos

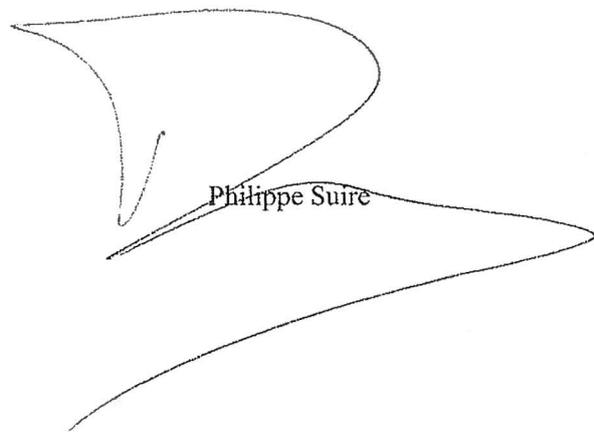


Frank Pellerin



Samuel Verhaeghe

Le délégué territorial de la Miilos



Philippe Sure

