

Rapport définitif n° 2012-108 Septembre 2013

Société coopérative de production d'HLM

Aiguillon Résidences

Rennes (35)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF N° 2012-108 SCP AIGUILLON RESIDENCES – 35

Président : M. Jean-Pierre André
Directeur général : M. Franck Barichard
Adresse : 171 rue de Vern
35201 Rennes cedex 2

Présentation générale de l'organisme La SCP Aiguillon Résidences est une filiale de la SA Aiguillon Construction, du groupe Arcade. Son activité est dédiée à l'accèsion à la propriété, particulièrement par le biais de SCCV en commun avec la société mère.

Points forts

- Mobilisation des compétences du groupe en matière de construction.
- Situation financière sécurisante.

Points faibles

- Rôle de la coopérative limité, en particulier du fait des nouvelles orientations du groupe, à celui de « sleeping partner ».

Anomalies ou irrégularités particulières

- La société ne dispose pas de moyens propres pour assumer ses missions essentielles.

Conclusion En s'adossant aux moyens de la SA d'HLM Aiguillon Construction, la SCP remplit de façon satisfaisante sa mission d'accèsion sociale à la propriété.

La société ne dispose pas de moyens propres lui permettant de remplir sa mission d'intérêt général, telle que définie à l'article L. 411-2 du CCH.

L'évolution récente de la coopérative réduit son rôle à de simples prises de participation financière dans des SCCV dont les résultats dépendent de la gestion de son associé, Aiguillon Construction.

Ce choix interroge sur l'avenir de la société et l'utilisation possible de ses ressources de haut de bilan qui sont significatives.

A ce jour, le développement du sociétariat constitue l'unique orientation stratégique de la coopérative. Les résultats devront être évalués au regard de sa mission de service d'intérêt général.

Précédent rapport Miilos : n° 1998-084 d'avril 1999
Contrôle effectué du 10/09/2012 au 5/02/2013
Diffusion du rapport définitif : Septembre 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° 2012-108 SCP AIGUILLON RESIDENCES – (35)

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE.....	2
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE	2
2.1 PRESENTATION GENERALE	2
2.2 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME	2
2.3 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	3
2.3.1 Groupe Arcade	3
2.3.2 Gouvernance	3
2.3.3 Organisation, fonctionnement et évolution	4
2.3.4 Réflexions sur les évolutions possibles de la coopérative.....	5
2.4 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	6
3. DEVELOPPEMENT DE L'ACCESSION	6
3.1 STRATEGIE PATRIMONIALE	6
3.2 PRODUCTION DES CINQ DERNIERES ANNEES.....	6
3.3 CAPACITE DE L'ORGANISME A CONSTRUIRE.....	7
3.4 COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS	7
3.5 CONCLUSION.....	8
4. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	8
4.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	8
4.2 ANALYSE FINANCIERE.....	8
4.2.1 Rentabilité de l'exploitation.....	8
4.2.2 Etude bilantielle	9
4.3 ANALYSE PREVISIONNELLE.....	9
4.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE.....	9
5. CONCLUSION	10

1. PRÉAMBULE

La Miilos a effectué le contrôle de la SCP d'HLM Aiguillon Résidences 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'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 les aspects administratifs, techniques, sociaux, comptables et financiers* ».

Le précédent contrôle de la SCP date d'avril 1999 ; la société intervenait à cette époque sur la région Centre sous l'appellation de société coopérative de production d'HLM « Berry Centre Prestations » (BCP) ; elle était basée à Vierzon dans le Cher (18).

Depuis lors, elle est devenue une filiale de l'ESH Aiguillon Construction, son siège a été transféré sur Rennes et son appellation a été modifiée pour devenir Aiguillon Résidences.

Deux autres contrôles ont été menés simultanément ; celui de la SA d'HLM Aiguillon Construction et celui de la SA d'HLM Les Ajoncs, cette dernière basée dans le Morbihan et dont l'activité a été relancée en 2005 avec l'entrée d'Aiguillon Construction dans son capital. Ces trois contrôles sont complémentaires.

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

2.1 PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Créée en 1975, la société a développé une forte activité d'accession sur la région Centre (2 175 logements livrés). En 1994, suite à d'importantes difficultés financières, elle intègre le groupe Arcade à travers la société d'HLM Aiguillon Construction. Son activité se limite alors à la gestion de prêts.

En 2002, dans le cadre du développement de son activité accession, Aiguillon Construction a souhaité disposer d'un autre outil HLM pour diversifier son offre de logements sur la Bretagne et la Loire-Atlantique. Autorisé en 2002, le transfert de la société est effectif au 1^{er} janvier 2003 ; la société prend alors l'appellation « Aiguillon Résidences – BCP ». Elle ne conserve en région Centre que son activité résiduelle de location-attribution. En 2007, la mention BCP est retirée de son appellation.

Aujourd'hui, l'activité d'Aiguillon Résidences est exclusivement centrée sur l'accession à la propriété, telle que formalisée dans la convention d'utilité sociale (CUS) signée en 2012 avec l'Etat.

2.2 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

La société produit des logements en accession à la propriété en Bretagne et en Loire-Atlantique, notamment par le biais de sociétés civiles de construction vente (SCCV) en collaboration avec Aiguillon construction.

Son territoire d'intervention se compose des départements bretons d'Ille-et-Vilaine, du Morbihan et du Finistère et, en Pays de Loire, de la Loire-Atlantique ; secteurs sur lesquels Aiguillon Construction, la société mère, se développe aussi en locatif.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

La CUS de la société précise que depuis leur création, le binôme Aiguillon Construction-Aiguillon Résidences a vendu 6 119 logements en accession à la propriété, soit portés par l'une des deux structures, soit par le biais de SCCV.

La direction des études d'Aiguillon Construction mène des analyses de territoire et de marché, qui portent sur le locatif et l'accession à la propriété. La stratégie commune des deux structures, cible ainsi sept zones de développement, la plupart en zones tendues B1 ou B2¹.

Ces zones sont le pays de Brest et Quimper communauté dans le Finistère, CAP Lorient et le secteur Auray-Vannes dans le Morbihan, Nantes Métropole en Loire-Atlantique, le pays de Rennes et le secteur de Saint-Malo en Ille-et-Vilaine.

Les principales intercommunalités sur ces territoires d'intervention, sont délégataires des aides à la pierre et disposent de PLH qui fixent des objectifs en termes d'accession à la propriété.

2.3 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.3.1 Groupe Arcade

Le fonctionnement du groupe Arcade a récemment été revu et une nouvelle organisation est en place depuis le 1^{er} janvier 2012.

Jusqu'au 31 décembre 2011, le fonctionnement de toutes les entités du Groupe Arcade reposait de façon plus ou moins marquée sur les moyens du GIE Arcades Services pour les missions juridiques, administratives et comptables et sur le GIE Arcade Promotion pour l'activité de construction. Plusieurs sociétés de droit privé, non-HLM et non pouvoirs adjudicateurs, étaient membres de ces deux GIE.

Pour lever le risque juridique lié à la présence au sein des GIE des sociétés de droit privé, le groupe a décidé de séparer ses métiers de services publics de ses activités concurrentielles. Toutes les entités qui ne sont pas des pouvoirs adjudicateurs ont été sorties des GIE existants et ont intégré un nouveau GIE, dénommé Arcade Développement, dédié aux seules activités concurrentielles du groupe

Le GIE Arcade Services, qui n'intervient dorénavant que pour des organismes HLM, pouvoirs adjudicateurs, regroupe les activités que réalisaient les deux GIE initiaux pour ces structures. Depuis le 1^{er} janvier 2012, il n'a plus pour membres que les sept ESH² du groupe et l'association ALFI ; il est le seul à intervenir pour le compte des sociétés HLM du Groupe. Les sociétés coopératives du groupe ne sont pas membres du GIE mais bénéficient des prestations en tant que tiers.

2.3.2 Gouvernance

La SCP Aiguillon Résidences est une filiale de la SA d'HLM Aiguillon Construction, qui détient 95 % de son capital social, composé de 125 497 parts sociales d'une valeur nominale de 16 €, mais ne dispose de 46 % des voix en assemblée générale

Au sein des trois collèges d'actionnaires, le groupe A, composé de 1 074 locataires-attributaires et associés, possède 0,85 % du capital, le groupe B (collectivités et personnes physiques) en détient 5 % et Aiguillon Construction est le principal actionnaire du groupe C. Le collège A dispose statutairement de 51 % des voix en assemblée générale.

La gouvernance de la coopérative est issue principalement du groupe Arcade. Le conseil d'administration comprend 12 membres : cinq personnes morales (Aiguillon Construction, Habitation Familiale³, La Ruche, le Crédit Mutuel et le Crédit Agricole) quatre personnes physiques, et trois censeurs dont M. Wolfrom, directeur général d'Aiguillon Construction.

¹ Zones définies par l'arrêté du 29 avril 2009 relatif au classement des communes pour l'application de certaines aides au logement.

² CPH : Coopérere Pour Habiter, Antin Résidences, La Vincennoise, SFHE Société Française des Habitations Economiques, Aiguillon Construction, France Loire et Mesolia Habitat.

³ SCP HLM basé à Rennes.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

La société est présidée depuis octobre 2011 par Jean-Pierre André, ancien cadre d'Aiguillon Construction, placé en retraite depuis juillet 2011.

Il succède à monsieur Denis Bimbenet, qui cumulait auparavant les fonctions de président et de directeur général. Salarié du GIE Arcade Services et mis à disposition de la SCP à titre gratuit, M. Bimbenet a conservé son mandat de directeur général jusqu'en mars 2012, date de son départ à la retraite ; il est désormais vice-président de la société. Il est à noter qu'il préside actuellement la société Aiguillon Construction et qu'il en était aussi le directeur général jusqu'en octobre 2011.

La direction générale de l'organisme est confiée depuis mars 2012 à M Franck Barichard, salarié de la SA d'HLM France Loire, société du groupe Arcade basée en région Centre. Ses fonctions sont exercées à titre gratuit.

Le conseil d'administration se réunit trois à quatre fois par an. Les procès-verbaux des conseils sont particulièrement détaillés et mettent en évidence une bonne information des administrateurs. Leur rôle dans les décisions stratégiques de la société est cependant réduit, la politique de la coopérative étant définie au niveau d'Aiguillon Construction et du groupe Arcade.

En application de l'article L. 225-38 du code de commerce et de l'article L. 423-10 du CCH, les conventions de prestations (cf. § 2.3.3) entre les structures du groupe, comprenant des dirigeants ou administrateurs communs, ont fait l'objet d'une autorisation préalable du conseil d'administration.

2.3.3 Organisation, fonctionnement et évolution

Le rôle de la coopérative a été totalement revu dans le contexte plus général de la réorganisation du groupe Arcade, impactant directement son mode de fonctionnement.

Depuis 2007, les modalités d'intervention des sociétés Aiguillon Construction et Aiguillon Résidences étaient définies en fonction des territoires et des produits. Jusqu'à fin 2011, Aiguillon Résidences portait une grande partie de l'activité accession en Bretagne. La SCP intervenait soit en direct (jusqu'en 2008), soit par le biais de SCCV, dont elle assurait la gérance jusqu'à fin 2011.

La réorganisation du groupe Arcade s'est accompagnée d'un certain nombre de mesures qui ont impacté le mode d'intervention d'Aiguillon Résidences, comme celui des autres sociétés coopératives du groupe.

Obs 1 : La société, en tant qu'organisme investi d'une mission d'intérêt général, telle que définie par le CCH à l'article L. 411-2, ne dispose pas des moyens propres lui permettant d'assumer ses missions essentielles.

La société ne dispose d'aucun personnel en propre. Sa gestion est assurée en grande partie par la SA d'HLM Aiguillon Construction qui réalise également les prestations de maîtrise d'ouvrage.

Le groupe Arcade a décidé de faire porter désormais les activités par les seules sociétés pourvues de personnels. La gestion des SCCV a donc été reprise par la société Aiguillon Construction qui dispose des moyens propres pour assurer cette mission.

Depuis le 1^{er} janvier 2012, la coopérative a donc cessé ses fonctions de gérant dans 15 SCCV actives ; elle conserve néanmoins la gérance des 13 SCCV qui ont totalement livré et vendu leur programme ou qui ont abandonné le projet.

Les prestations d'Aiguillon Construction sont définies par une convention d'assistance (2003 renouvelée en 2008), qui porte notamment sur l'activité de promotion accession, les fonctions comptable, financière, administrative, juridique et l'ensemble des relations de l'entreprise avec son environnement. Les montants fluctuent en fonction de l'activité. Ainsi, Aiguillon Construction a facturé 1 146 k€ pour l'année 2010 et 581 k€ pour l'année 2011. La facture délivrée détaille les montants par opération physique.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

**Rapport provisoire en date du 11/06/13
reçu le 13/06/13.**

Obs n° 1 :

Il ressort des observations de la Miilos qu'un organisme chargé d'une mission d'intérêt général devrait disposer de moyens propres lui permettant d'assumer « en régie » ses missions essentielles, sans être contrainte d'en déléguer la réalisation à des entités tierces. Au préalable, la société souhaiterait disposer des références du texte sur lequel la Miilos se fonde pour asseoir sa position.

Dans l'attente, et pour sa part, sur le fond, Aiguillon Résidences fait observer, qu'à sa connaissance, aucune disposition du code de la construction et de l'habitation n'exprime la règle selon laquelle un organisme HLM doit disposer de moyens propres pour lui permettre d'assurer sa mission :

- Il n'a pas été possible d'identifier dans le code de la construction et de l'habitation une règle (générale ou particulière) de la nature de celle évoquée par la Miilos. En particulier, aucune règle de cette nature ne peut être identifiée à la lecture de l'article L. 411-2, qui ouvre le livre IV relatif aux « habitations à loyer modéré » et dont l'objet est d'identifier la catégorie générale des organismes HLM, puis de définir le périmètre du « service d'intérêt général » que constituent la construction, l'aménagement, l'attribution et la gestion des logements locatifs sociaux. A aucun moment cet article, ou d'ailleurs un autre article du code de la construction et de l'habitation pour la partie de ce code relative aux organismes HLM (le livre IV), n'exprime la règle, y compris de manière implicite, selon laquelle il serait interdit aux organismes HLM de faire réaliser par un tiers tout ou partie de leurs activités, qu'elles soient essentielles ou non. Il convient en outre de souligner que Aiguillon Résidences recourt aux services d'un organisme chargé d'une mission de service public ;
- à cet égard et au bénéfice de ce qui précède, il doit d'ailleurs être relevé que la notion de missions essentielles ne fait, elle-même, l'objet d'aucune définition dans le code de la construction et de l'habitation, et l'on peut même noter a contrario qu'une mission telle que la maîtrise d'ouvrage, que l'on pourrait

La société ne disposait pas de salarié au moment du contrôle, s'appuyant seulement sur un directeur général non rémunéré qui, de plus, assure ses fonctions à temps très partiel.

Il est donc clair qu'elle ne disposait pas en propre des moyens nécessaires pour assurer sa mission d'intérêt général, ne serait-ce que pour 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 SCP 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 code de la construction et de l'habitation (article L. 422-3 du CCH, R. 422-6 et règles statutaires annexées à la partie réglementaire du CCH).

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.

Réponses de l'organisme

tenter de qualifier d'essentielle, peut faire l'objet d'une délégation pour sa totalité, voire d'un exercice par un tiers non chargé d'une mission de service public, dans le cadre d'une acquisition d'immeuble en VEFA en application de l'article L. 433-2 ;

- pareille règle ne ressort pas non plus de la jurisprudence administrative relative aux organismes chargés d'une mission d'intérêt général ou de service public, étant observé au surplus que la jurisprudence du Conseil d'Etat n'a jamais fait interdiction à un tel organisme de rechercher auprès de tiers les moyens lui permettant de réaliser ladite mission ;
- les clauses-types des statuts HLM prévoient explicitement la possibilité « de réaliser pour le compte d'autres organismes d'habitation à loyer modéré des prestations de service pour des missions entrant dans l'objet social et la compétence territoriale desdits organismes et de la Société ».

En définitive, il n'est pas possible d'identifier de texte ou principe qui (i) imposerait à un organisme chargé d'une mission d'intérêt général ou de service public de disposer de moyens propres lui permettant d'assumer ses missions essentielles et (ii) lui interdirait de sous-traiter tout ou partie de son activité à un tiers, chargé ou non d'une mission de service public.

Un tel principe ne ressort en tout cas donc :

- ni des dispositions du livre IV du CCH, consacré aux habitations à loyer modéré,
- ni plus généralement du CCH,
- ni encore du régime applicable aux organismes chargés d'une mission d'intérêt général ou de service public.

Ainsi, ce n'est pas parce qu'un organisme est chargé d'une mission d'intérêt général et de service public qu'il est nécessairement tenu de disposer des moyens propres pour exécuter cette mission et qu'il lui est radicalement interdit de se procurer auprès de tiers ces mêmes moyens.

En conséquence, le fait qu'Aiguillon Résidences soit chargée d'une mission d'intérêt général ne peut avoir aucune influence sur ces modalités d'organisation.

Par ailleurs, dans le cadre de sa réflexion stratégique, la Coopérative a décidé de se transformer de SCP d'HLM en SCIC d'HLM

Nouvelles observations de la Miilos

La possibilité de déléguer partiellement ou de faire appel à des moyens extérieurs n'est pas en cause, contrairement à l'absence totale de moyens propres et la délégation intégrale des fonctions.

Réponses de l'organisme

pour avoir une meilleure cohérence entre la détention du capital et la représentation en assemblée générale, mais aussi afin d'associer d'autres parties prenantes comme les collectivités locales au développement de ses activités.

L'assemblée générale mixte du 23 mai 2013 a voté cette transformation sous condition suspensive de l'obtention de l'agrément du Ministère chargé de la construction et de l'habitation.

La Miilos est informée que depuis le 1^{er} juin 2013, la Coopérative a recruté 2 salariés à temps partiel dont une directrice.

Nouvelles observations de la Miilos

La Mission prend note de cette évolution positive.

Obs 2 : La passation de marchés entre Aiguillon Résidences et Aiguillon Construction, sans mesures de publicité et de mise en concurrence préalables ne respecte pas les règles de la commande publique (ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et son décret d'application n° 2005-1742 du 30 décembre 2005), dans la mesure où l'exception des contrats de quasi-régie ne peut trouver à s'appliquer.

Les prestations rendues par Aiguillon Construction à la coopérative, même « *au marc le franc* », revêtent un caractère onéreux⁴. En effet, au regard des dispositions de l'article 1106 du code civil, l'existence d'un échange de valeur entre les parties au contrat suffit pour conclure de son caractère onéreux.

Or, les prestations de nature économique rendues, à titre onéreux, à des pouvoirs adjudicateurs, relèvent de la définition d'un marché. La passation de ces marchés doit respecter les obligations de publicité et de mise en concurrence prévues par l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et son décret d'application n° 2005-1742 du 30 décembre 2005.

Les prestations fournies par une société HLM à sa filiale ne bénéficient pas de l'exception « *in house* », dans la mesure où la filiale n'exerce pas sur son prestataire un contrôle comparable à celui qu'elle exerce sur ses propres services.

Obs 3 : Les prestations de service assurées par les GIE du groupe Arcade pour le compte de la SCP d'HLM n'ont pas fait l'objet de mesures de publicité et de mise en concurrence préalables en contradiction avec les règles de la commande publique résultant de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et du décret n° 2005-1742 du 30 décembre 2005.

Jusqu'en 2011, le GIE Arcade Promotion intervenait en appui des moyens mis à disposition par Aiguillon Construction, en vue de conforter son développement. Les montants facturés s'élevaient à 66 k€ HT en 2009, 16 k€ en 2010 et 2011.

Aiguillon Résidences a recours par ailleurs au GIE Arcade Services, notamment au titre des services de direction, expertise, organisation et services généraux. Les montants s'élèvent à 29 k€ HT en 2009, 13 k€ en 2010 et 17 k€ en 2011. La facture présentée est détaillée par agent ou par type de mission.

Dans la mesure où l'organisme n'est pas membre du GIE (cf. supra), la théorie des contrats de quasi-régie ou exception « *in house* » ne trouve pas à s'appliquer. Dans ces conditions, les prestations de services réalisées par les GIE du groupe Arcade auraient du faire l'objet de mesures préalables de publicité et de mise en concurrence conformément aux règles de la commande publique précitées.

Compte tenu de l'évolution décrite ci-avant, Aiguillon Résidences ne devrait plus avoir recours aux services du GIE à compter du 1^{er} janvier 2013.

2.3.4 Réflexions sur les évolutions possibles de la coopérative

Dans le contexte décrit ci-dessus, les dirigeants d'Aiguillon ont entamé une réflexion pour définir quelles seraient les évolutions possibles de la coopérative. Cette problématique affecte plus largement l'ensemble des SCP du groupe Arcade qui fonctionnent toutes comme Aiguillon Résidences, chaque coopérative étant associée à une ESH qui en assure la gestion par le biais d'une convention d'assistance.

Lors du conseil du 5 octobre 2012, un point sur cette réflexion stratégique a été présenté aux administrateurs par le vice-président, M. Bimbenet. Les sujets abordés concernent le sociétariat, l'activité, les statuts, l'organisation et les moyens financiers

Il est envisagé notamment de passer d'un statut de SCP à celui de SCIC⁵, afin d'avoir une meilleure cohérence entre la détention du capital et l'actionnariat, ce qui implique des collègues de salariés et de collectivités, et de renforcer le caractère coopératif avec une plus grande participation des sociétaires.

⁴ Décision du Conseil d'Etat du 4 novembre 2005 – Sté Jean-Claude Decaux.

⁵ Société coopérative d'intérêt collectif.

Réponses de l'organisme

Obs n° 2 :

Aiguillon Résidences et Aiguillon Construction sont deux organismes investis d'une mission d'intérêt général, tel que défini à l'article L. 411-2 du CCH, intervenant sur des zones géographiques identiques et sur des opérations communes, et ce de plus en plus fréquemment, conformément à la politique de mixité sociale largement favorisée et développée par les autorités publiques locales. C'est ainsi que Aiguillon Résidences décline conjointement avec Aiguillon Construction, sa Société-mère, une stratégie de développement conjointe. Aiguillon Construction est dotée d'équipe de maîtrise d'ouvrage significative, ainsi que d'une équipe de gestion locative. Au regard de cette situation de fait, par souci d'efficacité, de réalisation dans les délais les plus courts de logements destinés aux populations ayant droit soit au logement locatif social, soit à l'accession sociale, de bon usage des deniers publics dans l'intérêt de la mission de service public, les deux sociétés ont développé des relations contractuelles, l'une confiant à l'autre des prestations techniques. Cette coopération, mise en œuvre dans ces conditions, s'intègre parfaitement aux dispositions à venir au niveau européen, et ressortant des dernières propositions du Conseil européen, soumises au vote de la Commission européenne en septembre prochain. Il est effectivement précisé que sont exemptées de la directive européenne « marchés publics » les prestations réalisées dans le cadre d'une coopération verticale entre sociétés d'un même groupe.

Enfin, il est rappelé que les prestations techniques effectuées par Aiguillon Construction sont facturées à la Coopérative à l'euro l'euro et sans TVA ; l'administration fiscale considérant qu'il n'y a pas de valeur ajoutée au sens « pas de marge financière. ».

(Cf. réponse à l'observation n°3).

Obs n° 3 :

La Société informe la Miilos de sa démission, le 6 mars 2013, en qualité de membre du GIE Arcade Promotion en cours de liquidation. Par ailleurs, depuis le 1er janvier 2013, la Coopérative n'utilise plus les moyens du GIE Arcade services. Elle n'est donc plus tiers du GIE depuis cette date (cf. procès-verbal du CA du 16 novembre 2012).

Nouvelles observations de la Miilos

Les prestations fournies par Aiguillon Construction à Aiguillon Résidences constituent des marchés au sens de l'article 1^{er} de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005.

La Miilos rappelle la nécessité de respecter l'état du droit applicable.

L'absence de marge bénéficiaire n'a pas pour effet d'exclure la qualification de prix au sens du droit de la commande publique (cf. obs n° 3).

La Miilos prend acte de cette évolution.

Réponses de l'organisme

Sur la période de contrôle antérieure à cette réorganisation, il est rappelé qu'un débat juridique nourri a animé depuis plusieurs années les différents rapports de la Miilos des sociétés du Groupe Arcade concernant l'exigence du respect des dispositions applicables aux pouvoirs adjudicateurs pour les prestations réalisées par ses GIE, sur la base notamment de la consultation du 12 août 2009 réalisée par Me Pierre Soler-Couteaux et Me François Llorens.

Pour sa part, Aiguillon Résidences considère que, d'un point de vue juridique, les prestations fournies par les GIE à leurs membres ou à des tiers habilités et membres du Groupe Arcade ne constituent pas des marchés publics au sens de la directive 2004/18 du 31 mars 2004 ou de l'ordonnance du 6 juin 2005, faute :

- de donner lieu à la passation de contrats écrits (conséquence de ce que pour les bénéficiaires des prestations, les GIE ne sont pas vus comme des prestataires extérieurs) ;
- de présenter un caractère onéreux (conséquence de ce que la contrepartie financière due aux GIE pour les prestations accomplies n'est pas déterminée selon les usages commerciaux en vigueur en ce qu'elle est limitée à un remboursement des frais que ces prestations ont générés) ;
- et, pour les GIE, de posséder véritablement la qualité de prestataires de services, c'est-à-dire la qualité d'opérateurs économiques intervenant sur le marché (conséquence de ce que les GIE n'interviennent qu'au bénéfice de leurs membres ou d'entités du Groupe Arcade spécialement habilitées).

Ainsi, si les prestations de service assurées par les GIE au bénéfice d'Aiguillon Résidences ne font pas l'objet de mesures de publicité et de mise en concurrence préalables, c'est uniquement en raison de ce que la réalisation de ces prestations ne relève pas d'une logique de marché public.

Incidentement, illustre et renforce cette conclusion la circonstance que la jurisprudence (communautaire d'abord, interne ensuite) et le législateur national ont chacun récemment conforté les possibilités de coopération entre pouvoirs adjudicateurs, en fixant les conditions selon lesquelles des entités qui ont la qualité des pouvoirs adjudicateurs peuvent conclure des conventions de prestations de services qui, à raison notamment de l'objet poursuivi (mutualisation de services ou de moyens par

Nouvelles observations de la Miilos

Sur la période antérieure à cette réorganisation, il est rappelé que la société n'adhérait pas au GIE, ce qui exclut tout contrôle de la société sur le GIE, donc toute situation de « in house ».

Concernant les prestations fournies par le GIE, la Miilos rappelle que celles-ci constituent des marchés au sens de l'article 1^{er} de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005.

Il convient de noter que la réalisation de prestations contre rémunération comportent des obligations réciproques entre le GIE et l'organisme qui révèlent la manifestation de relations contractuelles même en l'absence d'actes formalisés. En revanche, il est rappelé que l'absence de contrat écrit est susceptible de constituer une cause d'irrégularité du marché en cas de méconnaissance des règles de la commande publique (en ce sens CE, 1^{er} octobre 1969, Société anonyme des établissements privés, n° 74381).

En ce qui concerne le caractère onéreux du contrat, l'absence de marge bénéficiaire n'a pas pour effet d'exclure la qualification de prix au sens du droit de la commande publique.

En ce sens la jurisprudence a affirmé que « le caractère onéreux d'un contrat se réfère à la contre-prestation à laquelle procède l'autorité publique en raison de l'exécution des prestations et dont l'autorité aura le bénéfice » (CJCE 12 juillet 2001, Ordine degli Architetti, e a, C-399/98, Rec. P 1-5409, point 77).

De la sorte, un simple remboursement de frais suffit à caractériser le critère du caractère onéreux des prestations réalisées.

En ce qui concerne la notion d'entreprise, il convient de rappeler que la CJCE interprète largement la notion d'opérateur économique en considérant comme une entreprise au sens du droit communautaire « toute entité exerçant une activité économique indépendamment du statut de cette entité et de son mode de financement » (CJCE, 23 avril 1991, Höffner, aff. C-41 /91).

De la sorte, les GIE sont des opérateurs économiques au sens du droit communautaire.

Réponses de l'organisme

exemple) et des modalités financières convenues (stricte couverture des coûts exposés), ne doivent pas être considérées comme relevant du champ de la commande publique.

En droit communautaire : voir la décision de la CJUE Commission c. RFA du 9 juin 2009 (aff. C-480-06).

En droit interne : voir les articles L. 5111-1 et L. 5111-1-1 du code général des collectivités territoriales et la décision du Conseil d'État Commune de Veyrier-du-Lac du 3 février 2012 (n°353737).

En outre, il est à noter l'accord politique du 30 juin 2013 intervenu en trilogie entre le Conseil, le Parlement et la Commission sur la révision de la directive des marchés publics, y compris en matière de coopération public-public applicable aux organismes d'HLM. L'accord concerne notamment les relations entre les organismes d'HLM et leurs structures de coopération dédiées de type GIE (exception dite « in house conjoint »). Ainsi, les pouvoirs adjudicateurs, au sens de la réglementation européenne, à savoir notamment les organismes de droit public, qui peuvent avoir la participation de capitaux privés, sont exemptés de l'obligation de mise en concurrence pour leurs relations avec leurs structures de coopération dédiées.

La directive marchés publics devrait être adoptée en septembre 2013.

La coopération entre Aiguillon Résidences et le GIE Arcade Services entraine dans ce type de coopération.

Nouvelles observations de la Miilos

La Miilos rappelle la nécessité de respecter le droit applicable.

2.4 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

Dédiée à l'accession à la propriété, la SCP Aiguillon Résidences intervenait jusqu'à présent soit en direct, soit par le biais de SCCV, dont elle assurait la gestion.

Ne disposant pas de personnel en propre, les prestations étaient réalisées par la SA d'HLM Aiguillon Construction, société mère de la coopérative.

La réorganisation au sein du groupe Arcade a eu pour conséquence de modifier le dispositif : l'activité d'accession est désormais portée par l'ESH Aiguillon Construction qui dispose des moyens humains ; le rôle de la coopérative se limite à des prises de participation dans les SCCV et au portage financier des opérations associées.

3. DEVELOPPEMENT DE L'ACCESSION

3.1 STRATEGIE PATRIMONIALE

La stratégie, définie dans la CUS, concerne indifféremment Aiguillon Construction et Aiguillon Résidences, indépendamment des parts de chacune des structures dans les SCCV.

L'objectif annuel de production progresse annuellement ; de 140 unités en 2012, il s'élève à 200 en 2016, dont 60 % localisées sur le Pays de Rennes et 20 % sur Nantes Métropole.

Le rapport de gestion annuel du conseil d'administration à l'assemblée générale, de mai 2012, fixe, pour la SCP, l'objectif de porter entre 25 % et 35 % de cette production.

La clientèle principalement visée par cette activité sont les primo-accédants sous plafonds de ressources PLI avec une triple sécurisation systématique (rachat, relogement, assurance revente) pour les acquéreurs en résidence principale.

3.2 PRODUCTION DES CINQ DERNIERES ANNEES

Du fait de la part importante de la production par les SCCV, auxquelles participent Aiguillon Construction et Aiguillon Résidences, l'activité d'accession à la propriété est analysée globalement pour l'ensemble de ces entités.

Sur la période 2008-2011, la production globale s'élève en moyenne annuelle à 170 logements, dont la moitié par le biais de SCCV.

Depuis 2009, l'activité de la SCP n'est plus réalisée qu'au travers de SCCV. Elle représente depuis, au prorata de ses participations, une trentaine de logements par an.

	2008	2009	2010	2011
Nombre de logements	149	141	221	174
En direct AR	41	0	0	0
En SCCV	76	90	66	109
Dont prorata AR	63	35	25	34
Total AR	104	35	25	34

La production en PSLA, comprise dans l'accession, s'établit globalement en moyenne à 30 logements par an.

La production prévue dans la CUS, rapportée au prorata de la participation de la coopérative dans les SCCV, représente entre une quarantaine et une soixantaine de logements par an.

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos****2.4 Conclusion de la présentation générale**

La Coopérative fait observer qu'elle a engagé une réflexion sur l'évolution de sa stratégie dès le début de l'année 2012, avec le souci de favoriser la production de logement en accession sociale sécurisée sous plafond. L'activité d'accession est portée conjointement par Aiguillon Résidence et Aiguillon Construction qui assure depuis 2012 la gestion des SCCV. La Coopérative rend possible l'existence et l'animation d'un sociétariat qui vise à porter une vision coopérative de l'acte d'acquisition et par ses participations dans les SCCV rend possible la réalisation et le financement des opérations, dont les droits à faire sont ramenés à ceux de la coopérative. La convention d'utilité sociale signée avec l'Etat vise à accompagner l'objectif ambitieux de relance de la construction décidé par le gouvernement et la stratégie de la coopérative et son organisation vise à optimiser l'utilisation de ses moyens financiers dans le respect de la mission d'intérêt général confiée.

La Mission prend note.

3.3 CAPACITE DE L'ORGANISME A CONSTRUIRE

Aiguillon Résidences, qui ne dispose pas de personnel en propre, s'appuyait sur les moyens en personnel et les procédures d'Aiguillon Construction ; cette société traite toutes les opérations d'accession à la propriété de façon identique, quel que soit l'opérateur : Aiguillon Construction, Aiguillon Résidences ou les SCCV sous égide.

L'organisation d'Aiguillon Construction lui permet d'assurer un rythme de production soutenu, tant en locatif qu'en accession à la propriété et de réaliser des opérations complexes.

La direction promotion et développement d'Aiguillon Construction comprend un service au siège de la société, qui traite les opérations en Ille-et-Vilaine, et des agences délocalisées à Lorient (56), Quimper (29) et Nantes (44) chargées du développement sur leurs secteurs respectifs. Elle est organisée sous forme de trois pôles (montage, production et commercialisation) et d'un pôle appui promotion qui assure, notamment, une veille technologique et suit l'expérimentation de nouveaux équipements.

Pour sécuriser cette activité, un agent du service juridique participe à chaque opération engagée.

Les différentes phases de l'activité font l'objet d'un formalisme très précis et sont détaillées dans un document dit « Fil rouge » et des procédures.

La SCP Aiguillon Construction réalise des études de faisabilité qui sont analysées par le comité d'engagement du groupe. La validation dite « classe 3 » autorise notamment la contractualisation avec le maître d'œuvre.

Il est à noter, qu'en 2012, un appel d'offres ouvert européen a été lancé par le GIE Arcade Services pour la mise en place d'un accord cadre, relatif à des prestations de maîtrise d'œuvre, pour le compte d'Aiguillon Construction, Aiguillon Résidences et de la SA Les Ajoncs.

L'accord cadre, conclu pour une période d'un an reconductible trois fois, retient pour chaque lot (lot Bretagne et lot Pays de la Loire), une cinquantaine de maîtres d'œuvres. Pour chaque nouvelle opération, la société doit remettre en concurrence l'ensemble des titulaires du lot géographique correspondant.

Après résultats de l'appel d'offres pour les travaux, le dossier est de nouveau examiné par le comité d'engagement en « classe 5 ». Sa validation autorise la signature des marchés de travaux et l'acquisition du terrain.

3.4 COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS

Le processus de commercialisation des logements est identique, que les opérations soient réalisées en direct pour Aiguillon Construction ou par le biais des SCCV. La dimension sociale des opérations est avérée, tant pour ce qui concerne les ressources des acquéreurs qu'en termes de prix de vente.

Il est à noter que, sur le territoire de Rennes Métropole, l'accession à la propriété est fortement encadrée. Les conditions de ressources des acquéreurs sont celles du PSLA, en location accession et en accession aidée, et les prix de vente sont plafonnés entre 1 928 €/m² SH et 2 075/m² SH TTC, en fonction du type de logement et de stationnement, niveaux bien inférieurs aux plafonds réglementaires de 2 658 €/m² HT en zone B1. En contrepartie, Rennes Métropole apporte des aides au foncier, d'un montant variable selon la localisation du programme, la taille du logement et la composition du ménage, et des aides directes aux acquéreurs.

Le suivi de la commercialisation est réalisé au niveau d'Aiguillon. Il fait apparaître que, sur les trois dernières années, la proportion de ventes à investisseurs s'établit environ à un quart, si l'on décompte les logements vendus en VEFA à Aiguillon Construction pour les transformer en locatifs.

En décembre 2011, sur 241 réservations en résidence principale, la répartition en fonction des revenus des acquéreurs met en évidence le respect des obligations et le caractère social de cette activité :

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Inf PSLA	Inf PAS	PAS à PLS	PLS à PLI	Sup à PLI
136 (*)	82	19	4	0

(*) dont 133 dans des opérations en PSLA.

Il est à noter que ces acquéreurs bénéficient des sécurisations à la revente et au relogement.

L'examen des commercialisations en cours, au deuxième trimestre 2012, permet de constater le respect des plafonds de prix de vente des opérations en VEFA et des logements en PSLA.

Globalement, le prix de vente moyen TTC des logements, y compris les stationnements, est inférieur de près de 25 % aux plafonds de l'année 2012. Il s'établit à 138 k€ le logement (1 860 €/m² de SU) en PSLA, et 149 k€ l'unité (2 215 €/m² de SU) en VEFA.

3.5 CONCLUSION

La mission d'accession sociale à la propriété, aussi bien dans les produits commercialisés que dans le profil des acquéreurs, est assurée de façon satisfaisante.

4. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

4.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La société est très dépendante de la SA HLM Aiguillon Construction, pour les moyens humains, et la tenue des comptes. La comptabilité ne fait pas l'objet de remarque particulière.

4.2 ANALYSE FINANCIERE

4.2.1 Rentabilité de l'exploitation

La rentabilité de la société connaît l'effet des cycles inhérents à l'activité accession. L'impact de la crise économique de 2008-2009 sur la commercialisation des programmes a conduit à un autofinancement net négatif en 2009. L'abandon de la gérance des SCCV par Aiguillon Résidences au profit d'Aiguillon Construction conduit à une diminution en parallèle des produits d'accession et des coûts de gestion.

Formation de l'autofinancement net ⁶ (k€)	2007	2008	2009	2010	2011
Marge brute sur accession	2 448	2 055	821	1 347	775
Loyers	11	12	0	0	0
Coûts de gestion hors entretien	-2 480	-1 754	-1 088	-1 328	-666
Maintenance	-6	-10	-1	0	0
TFPB	-2	0	-1	0	0
Flux financier	178	194	81	53	63
Flux exceptionnel	-64	-70	33	0	67
Autres produits d'exploitation	895	378	4	186	8
Perte sur créances irrécouvrables	0	0	0	0	0
Annuités d'emprunts	-1	-26	-7	0	0
Autofinancement net	979	778	-158	258	248
en % du C.A. :	12,2%	12,9%	-10,3%	20,0%	37,1%
Autofinancement courant / C.A. :	13,0%	14,1%	-12,5%	20,0%	27,1%

⁶ L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

3.5 Conclusion

La Coopérative prend acte favorablement du respect de la mission d'intérêt général que constitue l'accession sociale à la propriété.

4.2.2 Etude bilantielle

La société dispose d'importantes ressources en haut de bilan mobilisées en fonction des besoins des nombreuses SCI, auxquelles elle participe.

Bilan fonctionnel (k€)	2007	2008	2009	2010	2011
Capitaux propres	5 154	5 654	5 865	6 327	6 618
Provisions pour risques et charges	765	1 041	670	365	314
Dettes financières	501	308	183	145	69
Actifs immobilisés nets	-631	-859	-520	-974	-623
<i>Dont immobilisations financières (avances SCCV, participations) :</i>	27	526	331	832	517
Fonds de roulement net global (A)	5 789	6 144	6 198	5 863	6 378
Fonds de roulement d'exploitation (B)	-4 371	-4 622	-4 600	-4 687	-4 232
<i>Impact avances aux SCCV :</i>	<i>-3 009</i>	<i>-4 085</i>	<i>-4 059</i>	<i>-4 126</i>	<i>-3 811</i>
Trésorerie (A + B)	1 417	1 522	1 598	1 176	2 147

4.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

Comme les autres sociétés du groupe, Aiguillon Résidences fait l'objet d'une étude prévisionnelle sous forme d'un plan à moyen terme (PMT).

Cette étude présente un intérêt limité, la rentabilité de la coopérative étant directement liée à la performance d'Aiguillon Construction dans le montage des opérations.

4.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

La situation financière de la société n'appelle pas d'inquiétude particulière, compte tenu du niveau de son haut de bilan et de l'environnement très sécurisant du groupe Arcade.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

4.4 Conclusion sur solidité financière

La Société prend acte favorablement de cette analyse positive de sa situation financière et de l'atout que représente l'organisation et l'appui apporté par le Groupe Arcade.

5. CONCLUSION

En s'adossant aux moyens de la SA d'HLM Aiguillon Construction, la SCP remplit de façon satisfaisante sa mission d'accession sociale à la propriété.

La société ne dispose pas de moyens propres lui permettant de remplir sa mission d'intérêt général, telle que définie à l'article L. 411-2 du CCH.

L'évolution récente de la coopérative réduit son rôle à de simples prises de participation financière dans des SCCV dont les résultats dépendent de la gestion de son associé, Aiguillon Construction.

Ce choix interroge sur l'avenir de la société et l'utilisation possible de ses ressources de haut de bilan qui sont significatives.

A ce jour, le développement du sociétariat constitue l'unique orientation stratégique de la coopérative. Les résultats devront être évalués au regard de sa mission de service d'intérêt général.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

(Conclusion)

La Coopérative prend acte de la conclusion du rapport visant sa mission d'accession sociale à la propriété jugée remplie de façon satisfaisante, sans que le recours à des moyens externes conduise à une dégradation de la mission de service public, bien au contraire.

Contrairement à ce qui est mentionné au paragraphe 2.3.4, la Coopérative a travaillé à sa stratégie depuis le début de l'année 2012. Les objectifs poursuivis sont de développer l'activité de la Coopérative, d'innover et d'affiner la spécificité de la Coopérative en cohérence avec le développement d'Aiguillon Construction sur ses territoires d'implantation.

Pour cela, l'assemblée générale mixte du 23 mai dernier a voté, sous condition suspensive de l'autorisation du Ministère chargé de la construction et de l'habitation, la transformation de la SCP d'HLMen SCIC HLM.

Cette transformation en SCIC permettra à Aiguillon construction, Société-mère, de mieux sécuriser la détention du capital, Aiguillon Résidences pourrait être associée à l'ensemble de l'activité d'accession à la propriété en lien avec Aiguillon Construction, par le biais de SCCV.

Un collège de salariés a été créé. Depuis le 1^{er} juin, deux salariés ont été recrutés à temps partiel dont un au poste de directeur. De plus, le développement de la Coopérative passera par l'implication des collectivités locales, où elle intervient, nouveau collège obligatoire au sein du sociétariat.

Il pourrait être proposé des partenariats avec des sociétés coopératives régionales pour diversifier et augmenter l'activité.

Enfin, ponctuellement, des moyens financiers accrus pourraient être alloués à certaines opérations innovantes.

L'ambition de la Coopérative ne se résume donc pas au seul développement du sociétariat, mais surtout à renforcer le fait coopératif visant à favoriser l'accession sociale sécurisée pour répondre aux objectifs contractualisés avec les collectivités territoriales et l'Etat.

Réponses apportées par Jean-Pierre ANDRÉ

Président de la SCP d'HLM

Aiguillon Résidences

