

Rapport définitif n° 2012-017 Juillet 2013

Société coopérative de production d'HLM

Atlantic location accession (COPALA)

La Rochelle (17)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF

N° 2012-017

SA COOPERATIVE DE PRODUCTION D'HLM ATLANTIC LOCATION ACCESSION (COPALA) – 17

Président : M. Thierry Hautier
Directeur général : M. Stéphane Tronel
Adresse : 9 avenue Jean Guiton
17026 La Rochelle cedex 1

Présentation générale de l'organisme Comme annoncé lors du précédent contrôle, la relance de l'activité de la société s'est concrétisée en une opération de 30 logements accession et 15 locatifs. Son intégration dans le Groupe du CIL Mieux Se Loger devrait réactiver la coopérative de façon durable.

Points forts

Points faibles

- Activité très réduite
- Absence totale d'autonomie
- Moyens financiers limités et insuffisants pour assurer une activité d'accession

Anomalies ou irrégularités particulières

- Absence de dispositif conventionnel encadrant les échanges de prestations entre COPALA et Atlantic Aménagement avant le 27 octobre 2011.

Conclusion La SCP d'HLM COPALA ne dispose d'aucun moyen en propre pour assumer sa mission d'intérêt général telle que définie par le CCH dans son article L. 411-2.

Elle est entièrement dépendante du groupe « Mieux se Loger » et de la SA d'HLM Atlantic Aménagement pour mener à bien ses activités et garantir son assise financière en cas d'aléa.

Son activité, principalement d'accession, est réduite mais a été récemment relancée. Son utilité sociale demeure modeste. La question du devenir de COPALA est posée.

Enfin, il appartient à la société de mettre en place une procédure garantissant le strict respect des règles de la commande publique.

Inspecteurs-auditeurs Miilos : MM. Didier Briant et Maxime Tarquini
Chargé de mission d'inspection : M. Philippe Suire
Rapport Miilos initial
Contrôle effectué du 28/02/2012 au 03/09/2012
Diffusion du rapport définitif : Juillet 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° 2012-017 SA COOPERATIVE DE PRODUCTION D'HLM ATLANTIC LOCATION ACCESSION (COPALA) – 17

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	2
1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME	2
1.1 GOUVERNANCE	2
1.2 FONCTIONNEMENT	3
2. ACTIVITE	4
2.1 ACCESSION	4
2.1.1 Commercialisation	4
2.1.2 Résultats	4
2.2 AUTRES ACTIVITES	5
2.2.1 Gestion locative	5
2.2.2 Activité de syndic	5
3. SITUATION FINANCIERE	6
4. CALCUL DES COTISATIONS CGLLS	7
5. CONCLUSION	8

PRÉAMBULE

La Miilos exerce le contrôle de la société anonyme coopérative de production d'HLM Atlantic Location Accession (COPALA), 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 contrôle de la Miilos portait sur la gestion de la société au 31 décembre 2005. Le rapport n° 2006-150 d'août 2007 constatait que la société était inactive depuis de nombreuses années, qu'elle ne disposait d'aucun moyen en personnel lui permettant une quelconque autonomie et qu'elle affichait une suite quasi-ininterrompue de résultats négatifs.

Le rapport indiquait qu'un programme mixte locatif-accession devait être lancé en 2007 avec le soutien de la SA d'HLM Atlantic Aménagement.

Le contrôle de la société coopérative HLM COPALA a été mené simultanément au contrôle de la SA d'HLM Atlantic Aménagement qui en est l'actionnaire de référence. Le contrôle a été étendu aux autres structures du CIL « Mieux se loger »¹, la SA d'HLM des deux Sèvres et de la Région basée à Niort et la SA Régionale d'HLM de Poitiers et l'Association de Moyens du Groupe CIL (AMGCIL). Ces contrôles sont complémentaires.

1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME

La SA coopérative de production d'HLM Atlantic Location Accession (COPALA) a été créée en 1970. Jusqu'en 2003, elle était identifiée sous la dénomination « la Maison Familiale Charentaise ».

En 2002, la part du capital social détenue par GEC ALSTOM (64 % des actions) est cédée à la SA d'HLM le Logement Charentais, elle-même absorbée en 2003 par la SA d'HLM le Foyer de Charente Maritime qui prend alors l'appellation de SA d'HLM Atlantic Aménagement.

Le projet de relance de l'activité accession, annoncé lors du précédent contrôle, s'est concrétisé en une opération (30 accessions et 15 locatifs) lancée en 2007. Un nouveau projet était à l'étude au moment du contrôle : la construction d'un programme accession de 33 logements sur la commune de La Rochelle. Un second était envisagé au Sables d'Olonne sur la côte vendéenne.

COPALA développe par ailleurs une petite activité de syndic qui devrait cependant prendre fin en 2012.

1.1 GOUVERNANCE

Le capital social de 437 760 € se compose de 27 360 actions d'un nominal de 16 € ; il est aujourd'hui détenu à 98,7 % par la SA d'HLM Atlantic Aménagement.

L'intégration en matière de gestion de la SA d'HLM Atlantic Aménagement au sein du groupe Mieux se Loger, dans le courant de l'année 2009, a conduit à un changement des dirigeants de la SA (cf. rapport 2012-018 sur la SA d'HLM).

¹ Le CIL Mieux se Loger résulte de la fusion des CIL Centre Atlantique (Deux-Sèvres et Charente-Maritime), CIL 49, COVENOL (Vendée) et un Crédit immobilier CILV CIRAL basé à Poitiers. Le CIL est également l'actionnaire de référence de la SA d'HLM Le Toit Angevin, participe au pacte d'actionnaires de la SA d'HLM Val de Loire et détient 36,67 % du capital de la société Logi-Ouest du groupe Polylogis

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

La société est présidée depuis le 26 avril 2011 par M. Thierry Hautier, il succède à M. Claude Petit, démissionnaire. M. Hautier préside également la SA d'HLM Atlantic Aménagement. Le conseil d'administration ne compte que cinq membres. Il se réunit deux à trois fois par an.

La direction est assurée par M. Stéphane Tronel en qualité de directeur général, nommé à cette fonction le 1^{er} octobre 2009. M. Tronel est également directeur général délégué des trois sociétés HLM du groupe Mieux se Loger.

En 2011, COPALA a connu sa première procédure de révision coopérative depuis sa création. Spécificité du mouvement coopératif, la révision coopérative est obligatoire (décret 84-1027 du 23 novembre 1984 et article L. 422-3 du CCH) ; elle a pour objet l'examen critique et analytique de la situation et du fonctionnement de la coopérative et doit intervenir tous les cinq ans. Le rapport était en cours de finalisation à la date du contrôle.

1.2 FONCTIONNEMENT

Obs 1 : La société coopérative ne dispose d'aucun personnel en propre lui permettant d'assumer sa mission d'intérêt général telle que définie par le CCH dans son article L. 411-2. Le cadre conventionnel qui lie COPALA à la SA Atlantic Aménagement est source d'insécurité juridique.

Pour son fonctionnement, COPALA a recours aux moyens humains d'Atlantic Aménagement pour l'ensemble des tâches relatives à la gestion locative, l'activité de syndic, la maîtrise d'ouvrage et la comptabilité. Deux conventions encadrent à ce jour le dispositif et se superposent.

La première convention mise en place date du 27 octobre 2011 : il s'agit d'un contrat de prestations de services couvrant l'ensemble des champs indiqués supra. Pour la rémunération, le contrat distingue les prestations entant dans le secteur non fiscalisé avec une facturation sans marge : re-facturation des charges de personnel en fonction du temps passé ; les autres charges associées étant re-facturées à leur prix de revient. Pour les activités relevant de l'IS², le principe de facturation est identique avec une majoration forfaitaire de 8 %.

La seconde convention, plus récente, ne concerne que la gestion locative. Elle résulte de la préconisation formulée lors de la révision coopérative. C'est un mandat de gestion, signé le 26 avril 2012. La rémunération d'Atlantic Aménagement est fixée à 6 % HT du montant annuel des loyers facturés.

En l'absence de modification du contrat de prestation de service d'octobre 2011, la gestion des logements locatifs est encadrée par deux systèmes conventionnels différents. En pratique, c'est le dernier mandat de gestion qui s'applique.

L'organisation en place ne permet pas à COPALA d'assumer sa mission d'intérêt général de façon indépendante vis-à-vis d'Atlantic Aménagement. Son positionnement stratégique est également en question : l'intérêt à faire réaliser par la coopérative le programme de 15 logements locatifs n'est pas établi. La cession de ces 15 logements à Atlantic Aménagement a d'ailleurs finalement été actée lors du CA du 26 avril 2012 de COPALA et validée par le CA d'Atlantic Aménagement le 21 juin 2012. Le prix retenu est de 2,4 M€ TTC.

Obs 2 : La passation de marchés entre COPALA et Atlantic Aménagement, 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 Atlantic Aménagement à la coopérative, même « au marc le franc », revêtent un caractère onéreux³. En effet, au regard des dispositions de l'article 1106 du code

² Impôts sur les sociétés

³ Décision du Conseil d'Etat du 4 novembre 2005 – Sté Jean-Claude Decaux.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs n° 1 :

Aujourd'hui, concernant COPALA l'activité de syndic a été transférée à la SA d'HLM Atlantic Aménagement et s'agissant des logements en gestion, une décision de les céder à la S.A. d'HLM Atlantic Aménagement a été actée en conseil d'administration de COPALA le 26 avril 2012, de son côté, la SA d'HLM Atlantic Aménagement ayant acté cette acquisition lors de son conseil d'administration du 21 juin 2012.

Par conséquent, seule aujourd'hui l'activité d'accession à la propriété sera développée par COPALA.

De ce fait, la convention portant sur la gestion locative n'aura plus lieu d'être en 2013. Nous allons nous rapprocher de notre cabinet juridique conseil pour mettre en place une convention administrative entre COPALA et la SA d'HLM Atlantic Aménagement pour les missions effectuées par les collaborateurs de la SA d'HLM Atlantic Aménagement dans le cadre de son activité d'accession à la propriété.

Un plan de développement de l'accession à la propriété a également été mis en place pour asseoir son positionnement stratégique et répondre aux besoins du marché en isolant cette activité.

Il est déjà acté une opération d'accession sociale à la propriété de 26 logements sur la commune de La Rochelle - Quartier Saint-Eloi.

L'objectif stratégique de COPALA est de recentrer son activité sur l'aménagement et sur l'accession à la propriété et de la développer au cours des prochaines années.

La société ne répond pas à l'observation qui est maintenue.

Obs n° 2 :

Comme il l'a été rappelé précédemment, COPALA développe depuis le 1^{er} janvier 2012 son activité d'accession à la propriété.

Bien entendu, COPALA, en tant que filiale de la SA d'HLM Atlantic Aménagement et ce, pour ne pas augmenter ses coûts de fonctionnement, s'appuiera sur le personnel compétent de la SA d'HLM Atlantic Aménagement.

A ce titre, des conventions revues seront mises en place respectant la réglementation en vigueur et, de ce fait, COPALA bénéficiera de l'exception des contrats de quasi-régie prévue par la réglementation.

La société ne répond pas à l'observation qui est maintenue.

civil, l'existence d'un échange de valeur entre les parties au contrat suffit pour conclure de son caractère onéreux.

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

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, sauf à intervenir de manière intégrée pour le compte exclusif de ses membres.

2. ACTIVITE

2.1 ACCESSION

Après de nombreuses années d'inactivité, les précédents dirigeants de la SCP ont décidé de relancer l'activité de la société à travers une opération mixte de 30 logements en accession et 15 logements locatifs financés en PLS, sur la commune de La Jarne dans l'agglomération rochellaise.

2.1.1 Commercialisation

Lancée en avril 2007, la commercialisation du programme a été rapide ; à la fin de l'année, 19 contrats de réservation étaient signés. La crise économique de 2008 a fortement freiné la commercialisation des logements restants. En 2008, seuls deux contrats supplémentaires ont été signés. En 2009, la baisse des taux d'intérêt, le doublement du prêt à taux zéro, la mise en place d'une subvention de 4 000 € par la CDA⁴ pour les primo-accédants et du Pass-foncier par le CIL ont permis de relancer les ventes, notamment à destination des familles plus modestes. Au 31 décembre 2009, sur les 30 pavillons construits et réceptionnés en juin et en août, 27 ventes définitives étaient actées. Les dernières ventes ont tardé ; le dernier logement a été vendu durant la période du contrôle.

Les prix de vente fixés, dès le départ, au maximum autorisé (2 014 € le m² de SU : plafond de la zone C en 2007) n'ont pas été revalorisés, compte tenu de la crise économique. Les prix de vente sont toutefois élevés : T4 de 92 m² à 206 k€ et T5 de 105 m² à 232 k€ pour des parcelles de 450 m² en moyenne.

2.1.2 Résultats

Le programme a été livré en juillet 2009 ; diverses malfaçons sont apparues dans le courant de l'année 2010 – maçonnerie, menuiseries extérieures et jardins – et des non-conformités ont été déclarées par les accédants : plinthes des pièces humides, absence de clôtures...

Pour les malfaçons, la société a décidé en 2010, d'assigner en référé l'ensemble des intervenants au projet de construction pour en déterminer l'origine et l'importance, et en imputer les responsabilités. Les non-conformités ont donné lieu, quant à elles, à des indemnités versées directement aux acquéreurs : 106 k€ ont ainsi été réglés.

Le bilan financier fourni fait apparaître une marge brute de 587 k€. Après déduction des frais de commercialisation (49 k€), des frais financiers (10 k€) et des honoraires de gestion (124 k€), la marge nette est de 404 k€, soit 7,5 % du prix de vente définitif.

⁴ Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Réalisée avec les moyens d'Atlantic Aménagement, cette opération n'a eu pour finalité que de réactiver COPALA : le terrain d'implantation du projet a été acquis à la SA d'HLM pour un montant de 1,3 M€ et le portage des 15 locatifs PLS a nécessité la souscription d'une ligne de crédit d'un montant de 2 M€ porté à 2,5 M€ en octobre 2009.

L'analyse des données sociales des accédants réalisée lors de la révision coopérative (cf. supra) indique que sur les 28 accédants (à la date de l'analyse), deux avaient bénéficié d'un Pass-Foncier, 13 disposaient de ressources inférieures aux plafonds PAS, six se situaient entre les plafonds PAS et PLS, deux entre PLS et PLI, quatre dépassaient les seuils du PLI et le dernier était un investisseur.

La société ne respecte pas la disposition du protocole⁵ signé en mars 2002 par la fédération des sociétés coopératives d'HLM qui limite les ventes à des ménages dont les revenus sont inférieurs aux plafonds PLI.

Seules les quatre ventes aux ménages dépassant les plafonds PLI sont entrées dans le champ de l'impôt sur les sociétés (IS). Les ventes aux bénéficiaires de ménages dont les ressources dépassaient les plafonds PLS tout en étant en dessous des PLI ont été exonérées de par la mise en place de la sécurisation⁶. Cette dernière a été systématiquement proposée dans ses trois composantes : assurance revente, garantie de rachat et garantie de relogement, assurée par le biais d'une convention signée avec la SA Atlantic Aménagement.

2.2 AUTRES ACTIVITES

2.2.1 Gestion locative

Comme indiqué supra, la gestion des 15 PLS de COPALA a été confiée à la SA d'HLM Atlantic Aménagement par le biais d'un mandat de gestion datant du 26 avril 2012. Avant cette date, cette prestation était encadrée par le contrat de prestations de service d'octobre 2011.

Pour l'attribution des logements, COPALA n'a pas mis en place de commission d'attribution formalisée. Elle a réuni à deux reprises (16/07/2009 et 1/10/2009) ses administrateurs pour procéder aux attributions lors de la mise en service du programme. La sélection des candidats a néanmoins été faite par les services de la gestion locative de la SA d'HLM.

Quatre attributions au moins, suite à rotation, ont été réalisées depuis par la CAL d'Atlantic Aménagement ; elles sont toutes antérieures à la signature du mandat de gestion d'avril 2012.

En l'absence de mandat de gestion spécifique, la société coopérative aurait dû se conformer aux dispositions réglementaires du CCH et se doter des moyens nécessaires pour assurer la gestion de son parc locatif.

2.2.2 Activité de syndic

La SCP exerce également une activité de syndic pour des copropriétés dans lesquelles la SA Atlantic Aménagement est présente. A la date du contrôle, dix étaient ainsi en gestion ; elles représentaient 153 lots totalisant 349 logements, 33 locaux commerciaux et 29 garages.

Lors de la séance du 26 avril 2011, le conseil d'administration a décidé de céder ses mandats de gestion de syndic à la SA Atlantic Aménagement au fur et à mesure de la tenue des assemblées générales de copropriétés.

En 2010, le montant des honoraires perçu par COPALA au titre de cette activité a été de 17 010 € TTC.

⁵ L'autre disposition du protocole est que 10 % des acquéreurs au moins aient des revenus inférieurs au plafonds PAS (prêt accession sociale).

⁶ Les conditions permettant à l'activité des coopératives d'être exonérées d'impôts sur les sociétés imposent le respect des plafonds de ressources PLS accession avec toutefois une tolérance de 25 % d'entrants entre les plafonds PLS accession et PLI accession, avec en contrepartie la mise en place de la sécurisation.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

3. SITUATION FINANCIERE

(en €)	2007	2008	2009	2010	2011
Marge sur accession	0	0	482 606	2 057	- 104 271
Marge sur locatif	0	0	7 260	30 179	9 372
Prestations de service et production immobilisée	12 611	34 685	31 941	15 739	15 969
Marge brute	12 611	34 685	521 807	47 975	- 78 930
Consommations de l'exercice	- 28 328	- 56 733	- 70 113	- 64 130	- 93 280
Salaires et charges	- 1 982	- 2 218	- 3 470		
Solde des dotations et reprises sur provisions	- 2 009	- 3 421	19 250	- 11 385	- 3 747
Résultat d'exploitation	- 19 707	- 27 688	467 475	- 27 539	- 175 957
Résultat financier	2 182	7 172	- 1 602	1 017	2 458
Résultat exceptionnel	1	- 2 843	- 56 228	- 97	298
Résultat de l'exercice	- 17 524	- 23 359	409 645	- 26 619	- 173 201

La relance de l'activité, initiée en 2007, n'a produit un effet significatif sur l'exploitation qu'en 2009.

Sur les deux premiers exercices le chiffre d'affaires de la coopérative a été limité à la facturation des honoraires de gestion ou de suivi des travaux facturés au titre de l'activité de syndic de copropriété. Ce volume d'activité est insuffisant pour couvrir les charges d'exploitation. Hormis en 2009, les exercices comptables sont clos sur un résultat déficitaire.

Le montant cumulé des déficits inscrit en report à nouveau fin 2007 (- 78 k€) a conduit la coopérative à une augmentation de son capital social de 300 k€. Les 18 750 parts nouvelles ont été souscrites en 2008 par la SA d'HLM Atlantic Aménagement, actionnaire majoritaire de la coopérative.

En 2009, la vente de 27 pavillons du programme de La Jarne a permis de déstocker leur valeur d'actif et de comptabiliser la marge dégagée (483 k€). En outre, la coopérative a livré sur le même site, en novembre 2009, 15 locatifs amorçant ainsi une nouvelle activité. Le confortable résultat d'exploitation dégagé sur cet exercice a été réduit par la comptabilisation en charges exceptionnelles des honoraires d'architecte suite à l'abandon d'un projet (Louisiane II). Le bénéfice comptable 2009 a permis de résorber les 100 k€ de report à nouveau et d'affecter 300 k€ en réserves.

L'exercice 2010 enregistre une première année complète d'exploitation du programme locatif de La Jarne. Toutefois la marge dégagée, complétée par les produits perçus au titre de l'activité de syndic, est insuffisante pour couvrir les charges d'exploitation courantes et l'exercice est clos sur un déficit de 27 k€.

Cette dégradation est accentuée sur le dernier exercice par le déstockage des pavillons invendus (- 176 k€) et une réduction de la marge locative liée l'augmentation de la charge financière.

La cession du programme locatif à la SA d'HLM Atlantic Aménagement et l'achèvement de la commercialisation du programme d'accession place la SCP en situation de choix quant à sa pérennité rendant inopportune à ce stade toute prospective financière.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Réponses de l'organisme	Nouvelles observations de la Miilos

4. CALCUL DES COTISATIONS CGLLS

Le contrôle couvre la période 2010 à 2012 pour les cotisations principales et l'exercice 2011 pour la cotisation additionnelle.

Depuis la mise en service de son premier programme locatif en novembre 2009, l'organisme procède bien aux déclarations annuelles de la cotisation à la CGLLS et s'est acquitté, dans les délais, des règlements calculés par ses services.

Le contrôle des différents éléments déclarés par la société sur la période 2009-2011 n'appelle pas d'observation

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

5. CONCLUSION

La SCP d'HLM COPALA ne dispose d'aucun moyen en propre pour assumer sa mission d'intérêt général telle que définie par le CCH dans son article L. 411-2.

Elle est entièrement dépendante du groupe « Mieux se Loger » et de la SA d'HLM Atlantic Aménagement pour mener à bien ses activités et garantir son assise financière en cas d'aléa.

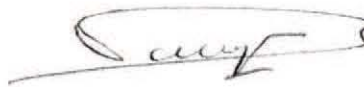
Son activité, principalement d'accession, est réduite mais a été récemment relancée. Son utilité sociale demeure modeste. La question du devenir de COPALA est posée.

Enfin, il appartient à la société de mettre en place une procédure garantissant le strict respect des règles de la commande publique.

Les inspecteurs-auditeurs de la Miilos

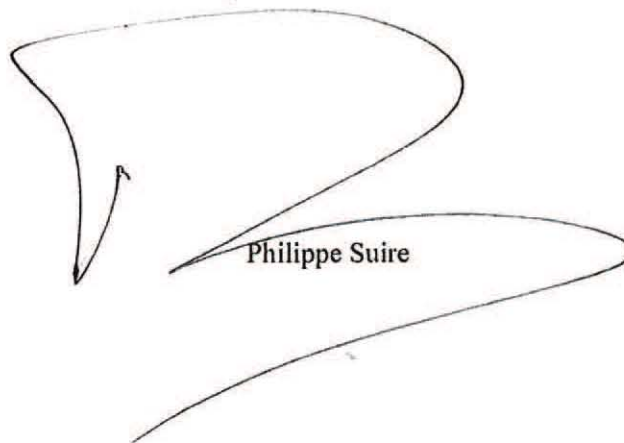


Didier Briant



Maxime Tarquini

Le délégué territorial de la Miilos



Philippe Suire

Réponses de l'organisme

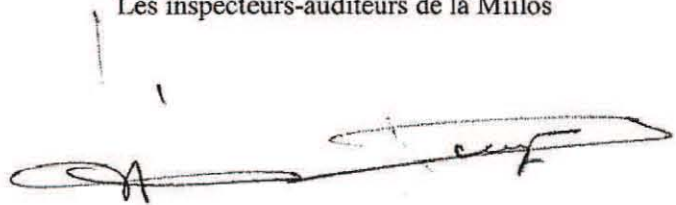
Nouvelles observations de la Miilos

(Conclusion)

La Miilos constate que l'organisme n'a pas fait de commentaire sur la conclusion de ce rapport.

La société n'apporte aucune réponse satisfaisante aux problèmes juridiques soulevés par la Mission.

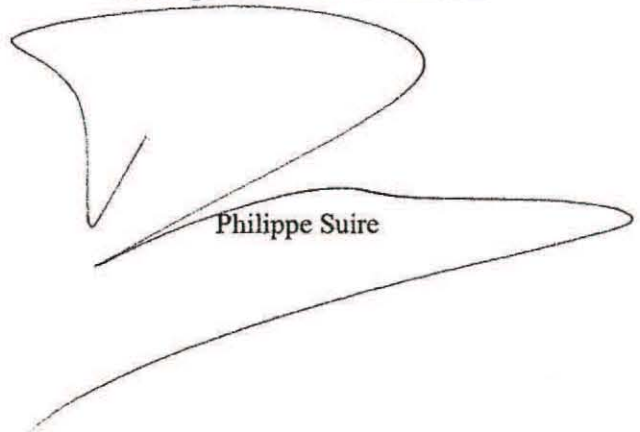
Les inspecteurs-auditeurs de la Miilos



Didier Briant

Maxime Tarquini

Le délégué territorial de la Miilos



Philippe Suire

Réponses apportées par M. Thierry Hautier

Président de la SA d'HLM Atlantic
Aménagement

Le 12 avril 2013

