

Rapport définitif n° 2012-112 Décembre 2013

Société coopérative d'intérêt collectif d'HLM

Coin de Terre et Foyer

Cholet (49)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF

N° 2012-112

SCIC COIN DE TERRE ET FOYER – 49

Président de directoire : M. Daniel Chabod
Président du conseil de surveillance : M. Jean-Yves Amice
Adresse : 44 avenue Gambetta
BP 40327
49303 Cholet cedex

Présentation générale de l'organisme

La SCIC d'HLM Coin de Terre et Foyer est à la tête du groupe Gambetta, qui intervient en promotion immobilière sur les territoires des Pays de la Loire, de l'Île-de-France et de la région PACA, et dans le secteur locatif social pour les deux premiers territoires évoqués.

La société est un opérateur actif avec un volume d'activité moyen de 44 livraisons par an essentiellement en région Pays de la Loire. La société réalise également des prestations de maîtrise d'ouvrage déléguée pour le compte de la SA d'HLM du groupe Gambetta (270 logements HLM mis en service sur la période 2007-2011, 37 logements en accession sociale et vente de 118 lots libres).

La société est aussi le holding financier du groupe et, à ce titre, elle gère leurs besoins de trésorerie en relation avec le développement de leurs activités. Elle peut à cet effet mobiliser jusqu'à 9 M€ de lignes de concours bancaires.

Points forts

- Production de logements en accession sociale à la propriété qui répond à la demande de ménages à ressources modestes
- Organisation efficiente des équipes de promotion et de commercialisation
- Maîtrise d'ouvrage performante
- Gestion dynamique et optimisée des flux de trésorerie de l'ensemble du groupe
- Positionnement de holding et pilotage de la stratégie du groupe efficace

Points faibles

Anomalies ou irrégularités particulières

- Dévolution des marchés publics de maîtrise d'œuvre sans mise en concurrence
- Ensemble des moyens humains et matériels de fonctionnement concentré au sein du GIE Gambetta Immobilier, en contradiction avec le principe de spécialité dévolu à un opérateur public et le respect du principe d'auxiliarité d'une structure de mutualisation au regard de l'activité de ses membres
- Situation de risque de conflit d'intérêts pour les dirigeants de la société, salariés de la structure de coopération, qui est prestataire pour le compte de la société
- Principes fondamentaux de la commande publique (ordonnance du 6 juin 2005) non respectés au regard des membres du GIE Gambetta Immobilier

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 sociétés HLM du groupe de moyens propres pour exercer leur mission d'intérêt général et les conduit à contrevenir aux règles de la commande publique définies par l'ordonnance du 06 juin 2005.

La SCIC Coin de Terre et Foyer assure sa double fonction de holding financier et de promotion immobilière avec professionnalisme et maîtrise. Présente dans le Maine-et-Loire et dans les Pays de la Loire, elle répond parfaitement à son objet social, tant à travers la qualité et les coûts des produits proposés, qu'au niveau du profil des accédants.

La vigilance de la société est attirée sur le nécessaire respect des règles de la commande publique au niveau des contrats de maîtrise d'œuvre.

Inspecteurs-auditeurs Miilos : MM. Frank Pellerin et Samuel Verhaeghe
Chargé de mission d'inspection : M. Philippe Suire
Précédent rapport Miilos : n° 2006-012 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° 2012-112

SCIC D'HLM COIN DE TERRE ET FOYER – 49

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE.....	2
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE.....	2
2.1 GOUVERNANCE.....	3
2.2 ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT.....	4
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	5
3. ACTIVITES DE LA SOCIETE.....	5
3.1 DETAIL ET VOLUME DES ACTIVITES.....	5
3.2 ACTIVITE DE PROMOTION IMMOBILIERE.....	6
3.2.1 Analyse générale de l'activité.....	6
3.2.2 Analyse des prix.....	8
3.2.3 Examen du service rendu aux bénéficiaires.....	9
3.2.4 Conditions de dévolution des marchés publics.....	9
3.3 ACTIVITE D'AMENAGEMENT.....	10
3.4 PRESTATION DE MAITRISE D'OUVRAGE DELEGUEE.....	10
3.5 DEMARCHE COMMERCIALE.....	11
3.6 CONCLUSION SUR LES ACTIVITES DE LA SOCIETE.....	11
4. GESTION DE TRESORERIE ET HOLDING.....	11
4.1 LIGNES DE CREDIT BANCAIRES « CORPORATE ».....	12
4.2 AVANCES ENTRE SOCIETES HLM DU GROUPE.....	13
4.3 GESTION DE TRESORERIE DES OPERATIONS D'ACCESSION.....	13
4.4 OUTILS DE SUIVI DE LA TRESORERIE.....	13
4.5 CONCLUSION SUR LA GESTION DE TRESORERIE ET HOLDING.....	14
5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	14
5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	14
5.2 ANALYSE FINANCIERE.....	15
5.2.1 Analyse financière de l'exploitation.....	15
5.2.2 Analyse financière du bilan.....	16
5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE.....	17
5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE.....	17
6. CONCLUSION.....	18

1. PRÉAMBULE

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

Le précédent rapport de contrôle de la Miilos n° 2006-012 de mars 2007 soulignait les bonnes conditions de développement de l'activité d'accession à la propriété conduite par l'organisme, que ce soit au travers des coûts maîtrisés ou sur le plan de la qualité des opérations.

Il relevait également le caractère déficitaire des prestations de maîtrise d'ouvrage déléguée qu'elle assure pour les sociétés du groupe Gambetta sous égide HLM.

Enfin, le rapport pointait les irrégularités et les questions d'ordre juridique liées aux modalités de fonctionnement du groupe Gambetta et du GIE Gambetta Immobilier.

Le présent rapport s'inscrit dans le cadre du contrôle simultané des GIE Gambetta et Gambetta Immobilier et de la SA d'HLM Gambetta Locatif.

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

La SCIC Coin de Terre et Foyer assure la fonction de société « tête de groupe » pour le groupe Gambetta. Elle détient ainsi :

- 53,45 % du capital de la SACICAP de l'Anjou, qui elle-même possède 76,2 % des actions de la SA d'HLM Gambetta Locatif (elle dispose également directement de 19,9 % du capital de cette dernière) ;
- 95 % des parts sociales de la SAS Compagnie Immobilière des Pays de la Loire (CIPL), qui contrôle à son tour totalement la SARL Gestion Patrimoniale Immobilière ; ces deux sociétés intervenant dans le champ du secteur marchand de la promotion immobilière ;
- la majorité des parts sociales des SCIC d'HLM Gambetta Ile-de-France et Gambetta PACA (respectivement 51,02 % et 61,60 %) et 31,25 % de la SCIC Foncière et Immobilière de l'agglomération de Tours.

La Coopérative intervient sur le territoire de la région des Pays de la Loire, où elle développe des activités d'aménagement et de promotion immobilière, qu'elle assure en direct ou sous la forme de Sociétés Civiles immobilières de Construction Vente (SCCV), dont elle est gérante.

Elle exerce également les missions de maîtrise d'ouvrage déléguée pour le compte des SCCV qu'elle gère et de la SA d'HLM Gambetta Locatif pour les opérations locatives de l'Ouest.

La société s'appuie pour son fonctionnement sur les moyens du GIE Gambetta Immobilier. Elle est également membre du GIE Gambetta, qui regroupait jusqu'à la fusion des deux sociétés HLM du groupe, les moyens et les personnels dédiés à la gestion locative. Ce groupement n'a plus d'activité depuis lors.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

2.1 GOUVERNANCE

Obs 1 : Le GIE Gambetta Immobilier, comprenant deux membres n'ayant pas la qualité de pouvoir adjudicateur, ne peut se prévaloir de l'exception s'appliquant aux contrats de « quasi régie » telle que définie dans l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005.

Les prestations fournies par le groupement pour le compte de la SCIC ne font l'objet d'aucune mesure de publicité, ni de mesure de mise en concurrence. Les instances dirigeantes du groupe Gambetta considèrent que l'exception relative aux contrats de quasi-régie prévue à l'article 23 de l'ordonnance du 6 juin 2005 trouve à s'appliquer. Elles estiment, en effet, que les sociétés CIPL et GPI, filiales de la SACICAP de l'Anjou, pouvoir adjudicateur, qui est elle-même filiale d'une société HLM (SCIC Coin de Terre et Foyer) (cf. organigramme capitalistique en annexe n° 1.4), constituent des pouvoirs adjudicateurs. Ainsi, de leur point de vue, tous les membres de la structure de coopération seraient des pouvoirs adjudicateurs, exerçant sur cette dernière un contrôle analogue à celui qu'elles exerceraient sur leurs propres services.

Pour autant, compte tenu de leur activité évoquée au § 2.1, les deux sociétés CIPL et GPI ne peuvent se prévaloir d'avoir été « créées pour satisfaire spécifiquement des besoins d'intérêt général ayant un caractère autre qu'industriel ou commercial » et donc être assimilées à des pouvoirs adjudicateurs, au sens des critères définis à l'article 3 de l'ordonnance du 6 juin 2005.

Le GIE Gambetta Immobilier n'étant pas uniquement composé de pouvoirs adjudicateurs, les prestations qu'il fournit pour le compte de l'organisme devraient être soumises aux règles de la commande publique précitées.

Le précédent rapport de contrôle dénonçait la situation de cumul des fonctions de président et de directeur général de la société assurées par M. Daniel Chabod depuis 2005, au regard du principe de gratuité de l'exercice du mandat d'administrateur d'une société HLM. La société prenait en effet en charge une partie de la rémunération de M. Chabod, salarié du GIE Gambetta Immobilier, refacturée au travers des clés de répartition des prestations du groupement.

Pour régulariser cette situation, la société a opté, lors de son assemblée générale extraordinaire du 11 décembre 2007, pour un mode de gouvernance de société à conseil de surveillance et directoire, afin de garantir la dissociation des fonctions de président et de mandataire social rémunérés.

Le conseil de surveillance, composé de huit membres, est présidé depuis lors par M. Jean-Yves Amice.

Le directoire est constitué par M. Daniel Chabod, qui en assure la présidence, M. Gabriel Borderon, responsable de la promotion Ouest, et M. Norbert Fanchon, directeur immobilier national du groupe, tous trois salariés du GIE.

Celui-ci est également membre du comité exécutif de l'USH, conseiller fédéral de la Fédération nationale des coopératives d'HLM et PDG de la Société de Garantie de l'Accession sociale des organismes d'HLM (SGAHLM). Quant à M. Fanchon, il est également directeur général de Gambetta PACA et directeur général délégué de Gambetta Ile-de-France.

La question de la fixation de la rémunération, prérogative du seul conseil de surveillance de la société (article L. 225-53 du code de commerce), a été traitée sous la forme d'une procédure qui vise à ce que le dernier conseil de surveillance de l'année :

- approuve le budget prévisionnel des deux GIE de l'année suivante et les clés de répartition des coûts utilisées ;

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs n° 1 :

L'article 23 de l'ordonnance ne mentionne pas le terme de « quasi-régie » mais fait référence au principe.

L'article 1^{er} de l'ordonnance du 6 juin 2005 dispose que :

« Sont soumis aux dispositions de la présente ordonnance les marchés et les accords-cadres définis ci-après :

Les marchés sont les contrats conclus à titre onéreux avec des opérateurs économiques publics ou privés par les pouvoirs adjudicateurs définis à l'article 3 ou les entités adjudicatrices définies à l'article 4, pour répondre à leurs besoins en matière de travaux, de fournitures ou de services. ».

La directive définit les « marchés publics » comme « des contrats à titre onéreux conclus par écrit entre un ou plusieurs opérateurs économiques et un ou plusieurs pouvoirs adjudicateurs et ayant pour objet l'exécution de travaux, la fourniture de produits ou la fourniture de services au sens de la présente directive ».

L'objet de notre GIE, « est de faciliter l'activité économique de ses membres, d'améliorer ou d'accroître le résultat de cette activité, notamment par la concentration, l'échange et la redistribution des compétences et de mettre en commun et d'harmoniser les moyens en assurant des missions en matière administrative, comptable, financière, informatique, juridique, commerciale et technique pour chacun de ses membres. ».

La notion d'onérosité comme celle d'opérateur économique ne sont pas réunies pour permettre la qualification de marché aux prestations fournies par notre GIE.

Ces dernières relèvent incontestablement de la notion d'exécution de fourniture de services au sens de la directive.

- **Sur la notion d'onérosité**

Le rapport annuel 2011 de la Miilos considère que l'onérosité peut relever d'un remboursement de frais et ce, sur le fondement, notamment, de l'article 1106 du code civil.

Pourtant la jurisprudence semble avoir une position différente :

L'arrêt de la CJCE du 29 novembre 2007 « Commission contre République italienne »

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

La Mission soutient sur le fondement de la jurisprudence 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.

Réponses de l'organisme

précise en conclusion : « Dans les circonstances précises de l'espèce, la méthode de paiement prévue par l'accord cadre de 2004 dépasse le simple remboursement des frais encourus. Dans cette mesure, il convient de considérer que cet accord cadre prévoit une contrepartie des services de transport sanitaires qu'il vise. Par conséquent, l'accord cadre doit être considéré comme étant conclu à titre onéreux au sens de l'article 1^{er} sous a), de la directive 92/50. ».

Dans l'arrêt « Teckal », selon les conclusions de l'avocat général, la qualification de marché public suppose que « la contrepartie des prestations ait été fixée selon les usages commerciaux en vigueur. »

« Or le simple remboursement de frais ne paraît pas constitutif d'une contrepartie financière. ».

La doctrine administrative française considère elle aussi qu'un simple remboursement de frais ne répond pas à la condition d'onérosité incluse dans la définition du marché public (Rep. Min. n° 49038, JOAN (Q) 22/02/2005, page 145, Contrats et marchés publics 2005, n° 129).

Une re-facturation à l'euro telle que prévue par nos statuts ne permet pas de caractériser un marché à titre onéreux.

• **Sur la notion d'opérateur économique :**

le GIE a été créé en vue de faciliter l'activité économique de ses membres et ne constitue pas un opérateur économique privé puisqu'il n'intervient pas sur les marchés pour offrir des services.

En effet, la directive 2004/18 définit l'opérateur économique comme « toute personne physique ou morale ou entité publique ou groupement de ces personnes et/ou organismes qui offre, respectivement, la réalisation de travaux et/ou d'ouvrages, des produits ou des services sur le marché. ».

La circulaire du 14 février 2012 relative au guide de bonnes pratiques en matière de marchés publics rappelle bien au point 2.3 que : « Le Conseil d'Etat a jugé que les collectivités publiques peuvent ne pas passer un marché public lorsque, eu égard à la nature de l'activité en cause et aux conditions particulières dans lesquelles il l'exerce, le tiers auquel elles s'adressent ne saurait être regardé comme un opérateur sur un marché concurrentiel. ». CE Sect., commune d'Aix-en-Provence, n° 284736.

Nouvelles observations de la Miilos

Cette analyse est corroborée par les conclusions du Commissaire du gouvernement Didier Casas sur la décision du Conseil d'Etat du 4 novembre 2005, société Jean-Claude Decaux (n° 247298, 247299 ; RFDA 2005, p. 1083). Il ressort de ces conclusions que la notion de caractère onéreux d'un contrat doit être examinée au regard des dispositions de l'article 1106 du code civil.

Or, « en droit civil, l'onérosité d'un contrat ne découle pas de l'existence d'un prix en bonne et due forme, qui aurait été affiché à l'avance et qui serait versé par une des parties directement à l'autre. Le critère du contrat à titre onéreux est beaucoup plus large. Pour en déduire le caractère onéreux d'un contrat, il suffit de constater l'existence d'un échange de valeur entre les parties au contrat, d'un enrichissement du patrimoine d'une des parties au détriment de celui de l'autre ».

Ainsi, même si le GIE n'a pas pour objectif de réaliser des bénéfices, la facturation de ses prestations suffit à caractériser le caractère onéreux des services rendus.

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).

Ainsi, les GIE sont des opérateurs économiques au sens du droit communautaire.

Réponses de l'organisme

Le GIE Gambetta Immobilier a été constitué par ses membres et pour ses membres. Il n'intervient pas sur le marché concurrentiel et réserve ses moyens à ses seuls membres, il ne peut en conséquence être qualifié d'opérateur économique.

De ce fait, l'ordonnance du 6 juin 2005 ne peut pas trouver à s'appliquer sur les prestations de services du GIE.

D'ailleurs, le rapport Loloum assimile les prestations des outils de coopération constitués entre organismes HLM à des marchés publics, alors que le rapport Goulard plaide une position contraire. Selon lui, au regard de la jurisprudence communautaire, les relations entre un GIE et ses membres ne présentent pas les caractéristiques d'un marché, ce dernier devant être « *un contrat écrit, conclu entre deux personnes autonomes défendant des intérêts distincts, dans le cadre de relations commerciales conférant aux deux parties des avantages réciproques* ». Un GIE n'est qu'une mise en commun de moyens au profit de ses membres. La question pourrait cependant se poser si le GIE apportait également des services à des non-membres.

En 2007, la Miilos reconnaissait que « *la question de la soumission ou non des prestations assurées par un GIE aux règles de mise en concurrence n'a pas été clairement tranchée par la jurisprudence. Il n'y a pas aujourd'hui de position incontestée à ce sujet et les avis juridiques divergent. Aussi, les dirigeants du groupe doivent avoir pleine conscience des risques contentieux des choix qu'ils ont opérés.* ».

La jurisprudence, à ce jour, n'a pas évolué sur ce point et le risque ne s'est pas aggravé, bien au contraire, du fait des dispositions nouvelles de la loi.

En effet, le GIE du Groupe respecte strictement les dispositions de l'article 130 de la loi n°2011-525 du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit, codifié au CCH à l'article L. 423-6 qui dispose :

« *I -. En vue de renforcer l'efficacité de leur action dans le cadre d'une bonne organisation, des organismes d'habitations à loyer modéré peuvent créer entre eux et, le cas échéant, avec leurs filiales, des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, ainsi qu'avec des organismes collecteurs agréés aux fins de participer à la collecte de la participation des employeurs à l'effort de construction mentionnée à l'article L. 313-1 ou*

Nouvelles observations de la Miilos

Comme indiqué supra, la position de la Miilos a été réaffirmée dans les rapports annuels d'activité en particulier ceux de 2008 et 2011, à savoir que les prestations assurées par un GIE pour le compte de ses membres revêtent le caractère de marché.

L'article 130 de la loi n°2011-525 du 7 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit prévoit la possibilité pour les organismes HLM de créer une structure de coopération. Cette disposition est codifiée à l'article L. 423-6 du CCH. Un décret en conseil d'Etat doit en préciser les conditions d'application. Dans l'attente de ce décret d'application, la Miilos rappelle la nécessité de respecter l'état du droit applicable.

Réponses de l'organisme

les filiales de ces organismes, une structure de coopération ayant pour seul objet la mise en commun de moyens au profit de ses membres.

La structure de coopération fonctionne en l'absence de rémunération moyennant une répartition des coûts entre ses membres en fonction de l'utilisation des services.

Chacune des personnes morales mentionnées au premier alinéa peut adhérer à une structure déjà constituée conformément à ce même alinéa. ».

En vue de respecter ce dispositif, le GIE Gambetta Immobilier a même supprimé pour l'avenir, toute facturation aux non-membres que sont les SCCV filiales des différentes sociétés de production de logements.

L'article L. 423-6 du CCH dispose également :

« II. - Une convention conclue entre la structure de coopération et chacun de ses membres fixe les modalités de la mise en commun des moyens. Cette convention prévoit notamment la compensation par le membre bénéficiaire du coût exact de l'utilisation des services de la structure. ».

Ce dispositif légal autorise, en conséquence, la constitution d'une structure de coopération entre organismes HLM et le cas échéant, leurs filiales.

Le code de commerce définit les filiales de sociétés anonymes comme des sociétés détenues à plus de 50 % (article L. 233-1).

La SCIC d'HLM Coin de Terre et Foyer est la tête de pont du Groupe Gambetta, elle détient plus de 50 % du capital de la SACICAP de l'Anjou (ancien Crédit Immobilier de l'Anjou et des Prévoyants de l'Avenir, société HLM jusqu'à la loi n° 2006-1048 du 25 août 2006) qui détient elle-même 95 % de la SAS CIPL, sous filiale avec GPI détenue à 100 % par CIPL.

Rappelons par ailleurs, que l'ordonnance n° 2006-1048 du 25 août 2006 relative aux SACICAP a introduit dans l'article L. 215-2 du CCH un alinéa autorisant celles-ci et leurs filiales à *« participer avec des organismes d'HLM et des sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux à des actions de coopération ou à des groupements en vue d'une mise en commun de moyens ou de la mise en œuvre d'un service commun. ».*

Nouvelles observations de la Miilos

Cet article n'a pas pour effet de dispenser les organismes HLM de l'application des règles de la commande publique auxquels ils sont assujettis en application des articles L. 433-1 et R. 443-5 du CCH.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

La Miilos peut-elle soulever une argumentation en contradiction avec la loi, même en l'absence du décret d'application relatif à cet article, alors qu'elle constate par ailleurs que cette organisation renforce l'efficacité de l'action de ses membres ?

- dispose, de ce fait, de la connaissance de la quote-part prévisionnelle de la rémunération des membres du directoire qui sera refacturée ;
- et ratifie le montant de la rémunération correspondant pour l'année précédente.

La Société Coopérative de Production (SCP) d'HLM a décidé d'adopter le statut de Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) d'HLM en 2011, qui a permis une reconfiguration des collèges du sociétariat. L'arrêté ministériel d'agrément de la transformation de la société en SCIC a été signé le 15 juillet 2011.

Le capital de la société est variable et s'élève à 72 313,80 € au 31 décembre 2011, par répartition de 4 745 actions de 15,24 € chacune. Le Fonds Commun de Placement des salariés du groupe - alimenté par les primes d'intéressement - est l'actionnaire majoritaire avec la détention de 94,84 % du capital. Le reste de l'actionnariat se compose du collège « autres » (3,48 %), de la Ville de Cholet (1,05 %), des sociétés ou ménages bénéficiaires des services de la coopérative (0,59 %) et du collège des salariés (0,04 %). La répartition des droits de votes par collèges aux assemblées (article 28 des statuts de la société) confère 50 % des voix au collège, auquel est attaché le Fonds Commun de Placement.

Le conseil de surveillance se réunit en moyenne cinq fois par an et statue sur les orientations stratégiques de la société. La coopérative a explicité ses axes de développement et sa politique sociale dans sa convention d'utilité sociale signée le 16 novembre 2011. Le dernier rapport de révision coopérative menée par Arecoop date de septembre 2010.

Dans le cadre de la mise en place du protocole de consolidation (2008-2012), signé en juillet 2008 entre la CGLLS, la société Athénée (bénéficiaire), la région Ile-de-France et les sociétés du groupe Gambetta Foyer Moderne et Coin de Terre et Foyer, il a notamment été décidé d'augmenter le capital social de la société Athénée. Cette augmentation de capital d'un montant de 1 M€, accompagnant le versement de 1 M€ par la CGLLS et l'intervention des collectivités à hauteur de 6,4 M€, a été souscrite par le Foyer Moderne à hauteur de 684 k€ et Coin de Terre et Foyer à hauteur de 316 k€.

Cette augmentation de capital a eu pour conséquence de rééquilibrer les participations respectives de Coin de Terre et Foyer et du Foyer Moderne dans Athénée, cette nouvelle répartition a donné lieu à la signature d'un pacte d'actionnaires entre les deux sociétés.

Quand, par la suite, Athénée a été absorbée par Foyer Moderne, la participation de Coin de Terre et Foyer, qui n'était que de 5 % dans le capital de Foyer Moderne, s'est trouvée portée à 19,9 % de Gambetta Locatif (ESH issue de la fusion).

2.2 ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT

Obs 2 : La société ne dispose pas du degré d'autonomie et des moyens en propre nécessaires au plein exercice de son cœur de métier, contrevenant ainsi au principe de spécialité applicable aux organismes investis d'une mission d'intérêt général tel que défini par le CCH (article L. 411-2).

La coopérative s'appuie pour son fonctionnement sur du personnel salarié du GIE Gambetta Immobilier. La société ne dispose pas de personnel en propre, à l'exception d'un contrat de travail d'une quotité de temps de 5 % d'un agent, par ailleurs, salarié du GIE Gambetta Immobilier, afin de satisfaire à l'obligation de constitution du collège des salariés inhérente au statut des SCIC.

Elle n'est donc pas en mesure de garantir le plein exercice de son activité par la mobilisation de moyens intrinsèques, comme il est attendu de la part d'un organisme exerçant une mission d'intérêt général.

De plus, le fonctionnement de Coin de Terre et Foyer, reposant exclusivement sur les moyens matériels et humains du GIE, en termes de ressources supports, comme pour la réalisation des activités de promotion immobilière, porte atteinte au principe d'auxiliarité des fonctions du GIE.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs n° 2 :

Les sociétés membres du GIE exercent le plein exercice de leurs prérogatives à travers leurs conseils d'administration qui décident tant de la stratégie de la société que de construire, d'acquérir et plus généralement de mettre en œuvre leur objet social. L'exercice de ces prérogatives s'exerce dans le respect de la loi n° 2001-42 du 15 mai 2001. Le GIE n'est qu'un outil de moyens qui met des compétences notamment fonctionnelles et techniques à la disposition des sociétés afin d'optimiser leur gestion.

La position de l'organisme est corroborée par un courrier de la présidente de la Fédération Nationale des Sociétés Coopératives d'HLM adressé à M. Vilain en sa qualité de Chef de la Miilos le 4 octobre 2010 à l'occasion de la publication du rapport annuel d'activité de la Mission pour l'année 2009.

« Sur la spécificité des coopératives HLM qui sont dans une logique de "groupe". Outre que cette notion n'a pas de définition uniforme, il n'est pas contestable qu'une partie importante des coopératives d'HLM a pour actionnaire principal un ou plusieurs organismes d'HLM. Cette présence implique la recherche légitime d'une mise en cohérence des politiques et des stratégies, qui passe nécessairement par des administrateurs et des dirigeants communs, et le souci d'une gestion économe, ce qui peut justifier un fonctionnement partiel ou complet par des prestations entre organismes.

L'organisation des coopératives est hétérogène. Elle renvoie à une variété de situations locales, de nécessité économique et de stratégie spécifique. Ainsi, la question de la présence de salariés ou non ne préjuge en rien de la nature de l'activité de la coopérative et du respect de son objet social.

Selon les données de la Fédération, il n'y a pas de corrélation entre la présence de salariés et le niveau d'activité. Par exemple, le plus gros producteur en 2009 est une coopérative dont le personnel est salarié d'un GIE. Tout au plus pouvons-nous constater que lorsque la coopérative ne se développe pas dans un environnement de groupe, elle est plus souvent amenée à gérer plusieurs activités. A contrario, et en toute logique, la présence d'une coopérative HLM dans un environnement de groupe l'amène tout naturellement à avoir une activité complémentaire et non concurrente des autres activités développées par les autres entités membres du groupe.

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

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

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

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

D'un point de vue plus formel, la question de l'autonomie ne nous paraît pas fondée pour les raisons suivantes :

- *l'autonomie n'est pas une donnée juridique : aucune société n'est autonome parce qu'elle dépend de ses actionnaires ;*
- *les organes sociaux des 13 coopératives d'HLM examinées par la Miilos, qui reflètent leur actionnariat, sont tous souverains et rien dans la réglementation ne leur interdit de choisir les moyens qu'ils estiment les plus adaptés pour atteindre leur objet social ;*
- *en l'espèce, 8 des 13 coopératives d'HLM contrôlées disposent de salariés.*

De même, la notion de « cœur de métier » exprimée par la Miilos n'a pas de définition juridique et ne semble pas pouvoir être opposée aux organismes d'HLM, coopérative ou autre.

Le souci et la responsabilité de la Fédération sont de s'attacher à ce que ses adhérents développent chaque année leur production de logements dans le respect de leur objet social. ».

Ainsi, la société, dénuée de services propres, ne dispose pas du degré d'autonomie suffisant, lui permettant de contrôler la bonne exécution des prestations de la structure de coopération dont elle est membre.

La ventilation des coûts du GIE entre ses membres s'effectue en fonction de l'utilisation des services, suivant des règles de répartition transparentes. Le rapport de gestion du groupement au titre de l'année 2011 établit une affectation de 9,29 agents en équivalent-temps plein, issue des résultats de la comptabilité analytique employée.

M. Fanchon, intégré au directoire de la société en juin 2012, assure les fonctions de directeur immobilier national du groupe depuis le début de l'année 2012. Il a pour mission de consolider la stratégie de développement du groupe et d'optimiser le contrôle de gestion des fonctions techniques.

Sous la responsabilité du directeur de la promotion Ouest, les deux équipes de maîtrise d'ouvrage basées à Nantes et à Cholet, qui travaillent pour les deux sociétés Coin de Terre et Foyer et CIPL ou de leurs filiales SCCV, sont constituées par :

- un directeur de programmes, dont la mission est de définir le programme de l'opération, d'en déterminer les conditions de faisabilité technique et économique et d'en assurer le suivi lors de tout son déroulement ;
- un responsable de programmes, qui a vocation à prendre en charge l'opération à compter de la délivrance du permis de construire et jusqu'à son achèvement ;
- un prospecteur foncier et une assistante de promotion ;
- un agent chargé de la bonne exécution des opérations de livraison des logements.

Le service commercial qui intervient en prestation interne, sous forme de mandat de commercialisation, pour le compte des sociétés susmentionnées, comprend un directeur, trois commerciaux salariés et un assistant commercial.

Les services de la direction financière et de la direction juridique mobilisent les moyens administratifs, financiers et informatiques nécessaires à l'activité de la société.

L'organisation est rationnelle et les équipes sont professionnelles. Compte tenu du volume d'activité développé, l'efficacité des services du groupement est à souligner. La mutualisation des moyens, exercée au travers du GIE, permet indéniablement une optimisation des ressources consacrées à l'activité du groupe et de chacune de ses entités.

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

L'organisation a fait l'objet d'améliorations depuis le dernier contrôle. Toutefois, deux problèmes juridiques majeurs subsistent : l'absence de moyens en propre permettant à la SCIC d'exercer son cœur de métier et le non-respect des règles de la commande publique, à travers les prestations réalisées par le GIE.

3. ACTIVITES DE LA SOCIETE

3.1 DETAIL ET VOLUME DES ACTIVITES

L'évolution de l'activité, appréciée au travers du nombre de réservations, de contrats de vente signés et de livraisons de logements (VEFA et PSLA) ou de lots libres, figure dans les tableaux ci-après. Les valeurs indiquées cumulent les données pour les opérations menées en direct et celles conduites par le biais de SCCV dont la société assure la gérance.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Promotion immobilière (nombre logements)	2007	2008	2009	2010	2011
VEFA - réservations	58	19	32	44	47
VEFA - actes de vente	81	42	23	38	38
VEFA - livraisons	61	82	35	13	31
PSLA - réservations			5	6	2
PSLA - actes de vente					7
PSLA - livraisons					7

Aménagement (nombre lots libres)	2007	2008	2009	2010	2011
réservations			6	5	4
actes de vente			2	9	4
livraisons			2	9	4

Au cours de la période 2007-2011, la société a signé 222 contrats de vente (44 par an en moyenne) qui ont donné lieu à une ouverture de chantier et elle a livré un nombre équivalent de logements.

Elle a aussi commercialisé une première tranche de logements financés en PSLA à Pouzauges en Vendée sur la période 2009-2011 (13 sur 14 lots au total) et de lots libres (15 sur 19 au total) à Mauléon dans le département des Deux-Sèvres.

La Coopérative a également aménagé deux lots du lotissement « Les vergers d'Anjou » à Saint-Barthélemy d'Anjou, vendus à la SA d'HLM Gambetta locatif pour la réalisation de 52 logements locatifs sociaux. Deux autres lots ont donné lieu à la réalisation de programmes d'accession, dont les premières données de commercialisation (en nombre de réservations) sont intégrées dans le premier tableau.

La SCIC d'HLM Coin de Terre et Foyer a conclu en 2008 un contrat de promotion immobilière avec l'Association Foncière Logement pour la réalisation d'un ensemble immobilier de 52 logements situés avenue du Languedoc à Rennes en zone ANRU. Un sinistre survenu sur le chantier a bloqué l'opération (cf. infra).

Enfin, la société est intervenue en prestation de maîtrise d'ouvrage déléguée (MOD) pour le compte de la SA d'HLM Gambetta Locatif; réalisant, de 2007 à 2011, 137 logements familiaux, une résidence étudiante de 133 logements, 37 logements en accession sociale et 118 lots libres.

Prestations MOD	2007	2008	2009	2010	2011
Livraisons logements locatifs sociaux	47	18	18	32	22
Livraisons résidence étudiante à Angers		133			
Livraisons VEFA accession sociale	10	0	7	20	0
Livraisons lots libres	13	75	14	9	7

61 logements locatifs ont été livrés en 2012, pour le compte de la SA et 167 sont en cours de développement à différents stades d'avancement (chantier, montage, études). Coin de Terre et Foyer a également signé des conventions de maîtrise d'ouvrage déléguée avec Gambetta Locatif pour l'aménagement à terme de 71 lots libres à May-sur-Evre (49) et Chantonay (85).

3.2 ACTIVITE DE PROMOTION IMMOBILIERE

3.2.1 Analyse générale de l'activité

Les décisions d'engagement et de suivi des opérations répondent à une procédure cadrée et formalisée. Des comités d'engagement, associant le président de l'organisme, le directeur général, le directeur de programmes et cinq administrateurs, sont organisés à chaque étape-clé de l'opération, dont notamment l'autorisation d'achat des terrains, le lancement commercial, l'ordre de service pour les travaux, la détermination du prix de revient actualisé et la clôture comptable de l'opération. Les comptes-rendus des comités d'engagement sont soumis au conseil de surveillance. Des réunions périodiques des équipes de promotion, auxquelles participent le service commercial et le service communication, assurent le suivi de l'avancement des opérations.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Les décisions d'engagement des opérations d'investissement s'effectuent de manière prudentielle (cf. infra 4.2), la société préférant parfois, de manière assez raisonnable, abandonner certains projets étudiés, lorsque les conditions de garanties de rentabilité et d'utilité sociale ne sont pas réunies.

Les procédures mises en place et l'approche raisonnable des projets garantissent la pertinence des opérations développées et une commercialisation rapide. La Mission relève deux situations plus contrastées, au regard de cette appréciation générale très positive.

La première concerne l'opération des Vergers d'Anjou, qui se caractérise par un volume prévisionnel de développement de logements paraissant disproportionné, au regard de la situation contemporaine du marché local et dont les premiers résultats s'avèrent préoccupants.

La société rencontre une vraie difficulté pour la vente des premiers appartements du programme des cinq jardins à Saint-Barthélemy-d'Anjou dans l'agglomération d'Angers. Si 33 des 40 maisons prévues sont réservées au 1^{er} novembre 2012, il n'en est en effet pas de même pour l'immeuble de l'îlot C2, dont les réservations s'établissent à huit appartements sur 32 (deux fin 2010, quatre en 2011 et deux en 2012). Cet écueil est aggravé par la perspective d'une livraison de l'immeuble, programmée pour le premier trimestre 2013. Le renforcement d'actions commerciales est prévu mais il ne saurait pallier la faible demande d'accessions à la propriété en habitat collectif dans le secteur. Le volume de développement envisagé de 416 logements (dont 84 logements locatifs sociaux) apparaît démesuré, au regard des difficultés de commercialisation qui concernent la première opération de logements collectifs et dans un contexte de fort accroissement de l'offre, lié à une multiplication de ZAC dans la région angevine. La société envisage un portage foncier de la zone sur de nombreuses années.

La seconde est relative à la seule opération PSLA menée par l'organisme dans une période récente, à Pouzauges en Vendée. Sur les 24 lots prévus, 14 ont trouvé preneurs dans le cadre d'une commercialisation qui s'est étalée sur une période relativement longue (de 2009 à 2012). La deuxième tranche de 10 lots a été annulée. Les prix de vente très maîtrisés (en moyenne de 110 000 € TTC pour des surfaces de 69 à 81 m²) ne sont pas en cause ; les conditions difficiles du marché expliquant vraisemblablement le manque de succès de l'opération.

Coin de Terre et Foyer conduit son activité de construction de maisons individuelles essentiellement au travers du concept de maisons « Primevères », qui a été développé par les équipes de promotion et le cabinet Archidéa à la fin des années 90. D'un point de vue global, l'idée développée repose sur une optimisation du coût de construction, obtenue à partir de la rationalisation des surfaces (plan compact, pas ou peu de dégagement), d'un mode constructif utilisant des produits locaux et d'un coût de main d'œuvre réduit, lié au volume commandé. Gambetta est dépositaire de la marque « Primevères » en termes de marketing commercial. Archidéa est le concepteur technique et dispose de la propriété intellectuelle des plans. La société travaille à partir de six modèles différents, conçus au fur et à mesure des années et permet, lorsque cela est possible, une personnalisation des projets par le choix de variantes dans les équipements ou les matériaux.

L'opération du hameau de la Treille - ZAC de la Ménagerie à Cholet, qui comporte 161 maisons livrées en deux tranches, entre 2006 et 2008, constitue vraisemblablement l'archétype de la performance du concept en termes de possibilité d'accès à la propriété d'une clientèle très sociale. Le profil socio-économique réalisé par l'organisme indique une clientèle majoritairement constituée d'ouvriers et d'employés (65 % des ménages acquéreurs sous les plafonds PAS), pour plus de la moitié primo-accédants, pour l'achat d'un bien en moyenne autour de 120 000 € TTC.

La bonne performance globale de la société concernant la maîtrise des délais en phase administrative et de chantier est à souligner.

La société est confrontée depuis l'automne 2010 à une situation contentieuse complexe afférente au sinistre intervenu sur le chantier de l'opération des Villas d'Oc à Rennes, réalisée pour le compte d'une SCI gérée par l'Association Foncière Logement. Cette opération de 52 logements, répartis en quatre plots, a fait l'objet d'un contrat de promotion immobilière pour une prestation d'un montant de 11 568 260 € HT. Le chantier est arrêté en cours d'édification des immeubles, depuis le constat du gonflement des planchers en dalles de bois qui « pousse » les parois extérieures des immeubles.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

La recherche des responsabilités et les procédures contradictoires de mises en œuvre des garanties souscrites par les différents intervenants n'ont pas abouti à l'époque du contrôle. La société a obtenu une ordonnance du juge chargé du contrôle des expertises, datée du 29 novembre 2012, qui invite l'expert désigné à se prononcer, sous deux mois, quant à l'existence de non-conformités techniques dans le procédé constructif et, Coin de terre et Foyer, à produire un devis pour une reprise de l'ouvrage avec un mode constructif alternatif.

L'enjeu financier est très important pour la société, des pénalités substantielles commençant à courir depuis le mois de janvier 2012, prévues initialement comme le terme de l'achèvement contractuel des immeubles.

3.2.2 Analyse des prix

Entre le 1^{er} janvier 2007 et le 1^{er} octobre 2012, on recense un nombre quasiment équivalent de réservations de logements en zones C, B2 et B1 (respectivement 104, 113 et 111).

Sur la base des 14 opérations, qui ont connu une livraison totale ou partielle dans la période évoquée ci-dessus, le coût de construction (bâtiment) moyen s'établit à 76 400 € HT par logement, soit 1 018 €/m² de surface habitable (de 820 €/m² en zone C à 1 152 € en zone B1).

Le prix de vente moyen se situe à 126 800 € HT (1695 €/m² de surface utile). La surface utile moyenne des logements est de 75 m², les deux tiers de la production intervenant dans la gamme 70-90 m² de surface utile. Des disparités sont relativement notables entre zones, en lien direct avec le coût technique des opérations :

Prix de vente par zone (€/m ² de SU)	C	B2	B1	Moyenne
Moyenne prix de vente HT	1 367	1 836	1 869	1 695
Moyenne prix de vente TTC	1 596	2 196	2 235	2 015

Les prix de vente se situent en moyenne 19 % en dessous des plafonds réglementaires applicables. 11 dépassements mineurs ont été relevés pour des logements de petite taille, avec un ratio de prix au m² défavorable, sans pour autant remettre en cause la conformité réglementaire des prix à apprécier pour l'opération dans son ensemble.

La marge nette réalisée représente en moyenne 6,7 % du prix de vente du logement hors taxe.

Le calcul de cette marge est issu des tableaux de synthèse des opérations de la société, obtenu à partir de la soustraction entre le prix de vente et :

- le coût de construction (charge foncière, bâtiment et honoraires) ;
- les frais de publicité ;
- les frais de gestion et les frais financiers globaux ;
- lorsqu'il y a intervention d'une SCCV, les honoraires de gestion correspondant à la prestation de maîtrise d'ouvrage déléguée ;
- les honoraires de commercialisation.

La SCIC Coin de Terre et Foyer intervient en maîtrise d'ouvrage déléguée sur la base d'une convention d'assistance technique, pour le compte de la SCCV, constituée pour réaliser l'opération et dont elle assure la gérance. Elle perçoit, à ce titre, des honoraires de gestion correspondant à un forfait de 7,176 % HT du prix de vente HT et s'appuie, pour réaliser sa prestation, sur les moyens humains et matériels du GIE. Le cas échéant, le taux appliqué peut être revu en cas de difficultés particulières d'équilibre de l'opération.

Suivant un schéma similaire, les prestations de commercialisation des logements sont assurées par la société CIPL, rémunérée par convention sur la base d'un taux de 4,186 % HT du prix de vente HT pour les « Primevères » et de 5,98 % HT du prix de vente HT. Sinon, CIPL utilise le service commercial, composé de salariés du GIE, pour honorer le mandat qui lui est confié.

Le deuxième associé obligatoire des SCCV constituées par Coin de Terre et Foyer n'étant pas une société HLM (GPI, filiale de CIPL), le rapport de révision coopérative indique le risque de perte de l'exonération fiscale, dont bénéficie la société en tant qu'organisme d'HLM sur les

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

produits des opérations montées dans ce cadre. La société, sur le fondement d'une analyse juridique commandée à un cabinet d'avocats, considère que le bénéfice de l'exonération est acquis, dans la mesure où la SCI effectue des opérations entrant dans le service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 du CCH (production de logements destinés majoritairement à des ménages, sous conditions de ressources et vendus à des prix plafonnés).

3.2.3 Examen du service rendu aux bénéficiaires

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

Pour l'acquisition d'une maison « Primevères », la société propose au client de ne payer qu'à l'achèvement des travaux, après le versement d'un dépôt de garantie de 1 000 € ; ce qui constitue des conditions très avantageuses pour les ménages acquéreurs.

La société travaille très majoritairement au bénéfice de ménages à ressources modestes : sur la base des 316 réservations enregistrées entre 2007 et la fin 2012 pour des ménages accédant à la propriété, seuls trois ménages sont situés entre les plafonds PLS et PLI accession, trois dépassent les plafonds PLI accession et cinq n'ont pas fourni leur avis d'imposition.

La société répond parfaitement à sa mission, qui consiste à permettre à des ménages à bas revenus d'accéder à la propriété à des conditions sécurisées.

La part des investisseurs dans la totalité de la clientèle appréciée sur la base des actes de vente signés entre le 1^{er} janvier 2007 et le 1^{er} octobre 2012 s'élève à 14,5 % ; ce qui représente un taux supérieur à ce qui est constaté habituellement pour les coopératives HLM, mais, en tout état de cause, bien moindre que la part des investisseurs en général dans le marché de la vente de logements dans l'Ouest. Les ménages concernés sont informés dans le contrat de réservation de leurs obligations de location sous conditions de loyers et de plafond de revenus pour les occupants, au titre du dispositif d'amortissement « Scellier intermédiaire ».

Les objectifs retenus dans la CUS d'une quotité de 70 % des ventes bénéficiant des garanties de sécurisation et de 40 % de ventes à des ménages sous plafonds PLUS apparaissent très en retrait des capacités démontrées de la société.

3.2.4 Conditions de dévolution des marchés publics

La société s'est dotée d'un recueil de procédures applicables à ses achats publics et notamment aux marchés passés dans le cadre de ses opérations d'investissement et d'un règlement interne des commissions d'appel d'offres (CAO). Ses documents constituent des supports de référence de bonne qualité.

Obs 3 : La passation des marchés de maîtrise d'œuvre des opérations de construction s'exerce de manière générale dans des conditions qui enfreignent les règles de la commande publique prévues par l'ordonnance du 6 juin 2005 ou qui ne sont pas exemptes de risques juridiques.

La société contractualise directement avec le cabinet d'architecture pour les opérations de construction de maisons « Primevères » (cf. supra). Cette situation ne correspond pas au schéma habituel de la commande publique, où le maître d'ouvrage définit son programme sous forme de spécifications techniques générales et/ou de performances attendues, qui permettent aux maîtres d'œuvre potentiels de formuler leur offre dans le cadre d'une procédure de mise en concurrence.

La société justifie l'absence de mise en concurrence par le fait que le cabinet détient la propriété intellectuelle des plans de ce produit spécifique.

Le montant des honoraires perçus par le cabinet pour les opérations, dont des livraisons sont intervenues sur la période 2007-2011, s'élève à 881 361 € et représente 49,3 % du volume total des honoraires concepteurs payés par la société sur la période.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs n° 3 :

• Sur la mise en concurrence des marchés de maîtrise d'œuvre :

La société respecte les contraintes imposées par l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques non soumises au code des marchés publics, son conseil de surveillance a approuvé des procédures pour lui permettre de la mettre en œuvre dans la grande majorité des situations. La Mission l'a d'ailleurs, bien relevé.

Le choix du maître d'œuvre est essentiel et déterminant dans l'accomplissement de la mission du maître d'ouvrage.

Les procédures d'appel d'offres ne garantissent pas la qualité du maître d'œuvre finalement retenu.

Elles représentent souvent un coût important insuffisamment compensé, tant pour les architectes qui y participent, que pour le maître d'ouvrage.

Elles se déroulent sur un calendrier qui peut parfois atteindre plusieurs trimestres et qui est parfaitement incompatible avec une bonne efficacité économique.

Néanmoins, nous avons pris bonne note de votre observation et nous allons mettre en place un accord cadre pour les maîtres d'œuvre.

• Sur la résiliation du marché de l'opération menée par la SCCV Villamary, suite à la défaillance de l'entreprise titulaire du lot « gros œuvre » :

En toute transparence, ce marché n'a fait l'objet d'aucune mise en concurrence conformément à la délibération du conseil de surveillance du 24 juin 2011, en considération de l'urgence reconnue à l'article 33 du décret n° 2005-1742 du 30 décembre 2005 pris en application de l'ordonnance précitée.

Par ailleurs, le contexte particulier de cette défaillance d'entreprise, dont les dirigeants ont menacé un collaborateur et sa famille, a incité la société à faire preuve d'une grande discrétion dans la résolution de la difficulté.

La Mission ne relève pas l'absence de définition des procédures, mais le défaut de respect de l'application de ces-dernières.

Il appartient à un opérateur HLM de se conformer strictement aux règles de la commande publique.

Il est pris note des engagements de l'organisme.

Le cas particulier soulevé ne correspond à aucune des situations d'urgence décrites à l'article 33 du décret du 30 décembre 2005.

Les règles de la commande publique devaient s'appliquer.

Pour les autres opérations menées essentiellement dans des zones d'aménagement, l'architecte est choisi directement soit avec l'aménageur (opération Villamary à Saint-Nazaire), soit dans une liste prédéfinie fournie par celui-ci (opération Jean Monet à Rezé).

Pour le cas particulier de l'opération des Vergers d'Anjou, le recours à un maître d'œuvre désigné figure dans les conditions suspensives du compromis de vente des terrains d'assiette

Pour l'ensemble de ces situations, la société s'affranchit du respect des principes de liberté d'accès à la commande publique, d'égalité de traitement des candidats et de transparence des procédures. Elle ne respecte d'ailleurs pas sa propre procédure interne de dévolution de ses marchés, qui prévoit une consultation systématique pour les marchés d'un coût compris entre 15 000 € et 100 000 € HT et l'organisation d'une mesure de publicité simplifiée au-delà et jusqu'au seuil des procédures formalisées

Les contrats relatifs à l'opération Villamary à Saint-Nazaire (268 963,20 €) et à la première tranche de la ZAC de la Ménagerie à Cholet (204 092 €) dépassent les seuils au-dessus desquels les mesures réglementaires de publicité et de mise en concurrence prévues par l'ordonnance du 6 juin 2005 trouvaient à s'appliquer. On se retrouve également dans cette configuration, si on cumule les deux programmes de l'opération des Vergers d'Anjou (îlot D - 40 maisons - 182 608 € et îlot C2 - 32 appartements - 136 400 €).

L'examen complet de l'opération de construction de 20 pavillons par la SCCV du Moulin à Maulévrier et l'analyse des marchés de l'opération menée par

(1^{ère} tranche, 22 logements et 4 commerces) a indiqué globalement le respect des procédures prévues par l'ordonnance du 6 juin 2005 et par ses décrets d'application, pour ce qui concerne les marchés de travaux.

Il convient néanmoins de relever pour la première :

- un défaut de justification de proposition d'attribution du lot 1 dans le rapport d'analyse des offres, qui ne s'appuie pas sur les critères de sélection définis dans le règlement de la consultation
- un défaut de pilotage du contrat de maîtrise d'œuvre, signé de façon anormale très longtemps après le début d'engagement des études (plus de cinq mois après le dépôt du permis de construire).

Pour le second programme, suite à la défaillance de l'entreprise titulaire du lot « gros œuvre », la société a résilié le marché et a eu recours à un autre prestataire, sans nouvelle mise en concurrence. Le montant du nouveau marché est de 1 280 894 € HT

3.3 ACTIVITE D'AMENAGEMENT

Les 15 lots libres livrés de 2007 à 2011 correspondent au programme de lotissement de Mauléon. Les parcelles, d'une taille moyenne d'environ 710 m², ont été vendues à 52 €/m² HT.

La marge dégagée par la société est de 32 % du prix de vente HT.

La société ne procède pas à une identification du niveau de revenus des acheteurs.

3.4 PRESTATION DE MAITRISE D'OUVRAGE DELEGUEE

La société Coin de Terre et Foyer développe une activité importante, en tant que mandataire de la SA d'HLM Gambetta Locatif, pour assurer la maîtrise d'ouvrage déléguée des opérations locatives (cf. 3.1 pour les données).

Les honoraires de gestion correspondant à la réalisation de cette prestation sont fixés à 3 % HT du prix de revient TTC.

Le taux de rémunération, pour les opérations d'aménagement et de lotissement, s'élève quant à lui à 10 %.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

3.5 DEMARCHE COMMERCIALE

Les prestations de commercialisation des programmes sont assurées par la société CIPL, rémunérée par convention (contrat de commercialisation) conclue avec le maître d'ouvrage (la société ou une de ses filiales SCCV) sur la base d'un taux appliqué au prix de vente. CIPL utilise le service commercial, composé de salariés du GIE, pour honorer le mandat qui lui est confié.

Les honoraires de commercialisation s'élèvent à 5,98 % HT du prix de vente HT, sauf pour les ventes de maisons « Primevères » (cf. infra) où le taux est fixé à 4,186 % HT du prix de vente HT.

La grille de commissionnement pour les commerciaux prévoit, sauf cas particuliers, le versement d'une prime de 1 % du prix de vente TTC, versé pour moitié à la réservation et pour l'autre moitié à la signature de l'acte de vente.

Les principales actions commerciales résident dans la réalisation de plaquette de présentation, de diffusion publicitaire dans la presse ou en boîtes aux lettres, à l'identification d'un espace dédié sur le site Internet du groupe, à la réalisation de maison ou d'appartement témoin et, le cas échéant, la mise en place d'espace de vente. Le service commercial sollicite également un partenariat avec la collectivité territoriale d'implantation de l'opération, pour diffuser la connaissance et organiser la recherche de prospects. De manière plus marginale, en termes de résultats, le service offre la possibilité de rémunérer la recommandation d'un nouveau client ; une somme de 850 € étant versée au parrain, lorsque le contrat de la personne parrainée est signé.

Le service commercial est associé en amont à la décision d'engagement des opérations par la production d'une note d'analyse du marché et formule son avis quant à la conception technique des logements (au regard de la connaissance des souhaits des acquéreurs). L'équipe commerciale assure une assistance et un accompagnement des ménages du montage de leur dossier de financement jusqu'à la préparation de la livraison, en lien avec la personne en charge du « service après vente ».

Les 232 logements réservés du 1^{er} janvier 2007 jusqu'au 1^{er} octobre 2012 ont fait l'objet d'une commercialisation réalisée dans des délais rapides, démontrant ainsi la capacité de la société à bien analyser le besoin et à y apporter une réponse adaptée, dans un contexte de contraction de la demande.

La démarche commerciale apparaît performante. Néanmoins, la vigilance reste de mise : outre les situations particulières évoquées ci-dessus (programmes Les 5 jardins – Vergers d'Anjou et opération PSLA à Pouzauges), les 16 lots libres du lotissement de Mauléon (79) sur les 19 prévus ont connu un rythme de commercialisation plus long que celui habituellement constaté (6 en 2009, 5 en 2010, 4 en 2011 et 1 en 2012).

3.6 CONCLUSION SUR LES ACTIVITES DE LA SOCIETE

L'activité de promotion immobilière développée par la SCIC apparaît performante à tout point de vue.

La vigilance de la société est attirée sur l'application des règles de la commande publique pour les marchés de maîtrise d'œuvre.

4. GESTION DE TRESORERIE ET HOLDING

La gestion de la dette et qui plus est celle de la trésorerie constituent des préoccupations majeures à l'échelle du groupe. Cette préoccupation est accrue pour la SCIC Coin de Terre et Foyer, du fait de son rôle de holding du groupe.

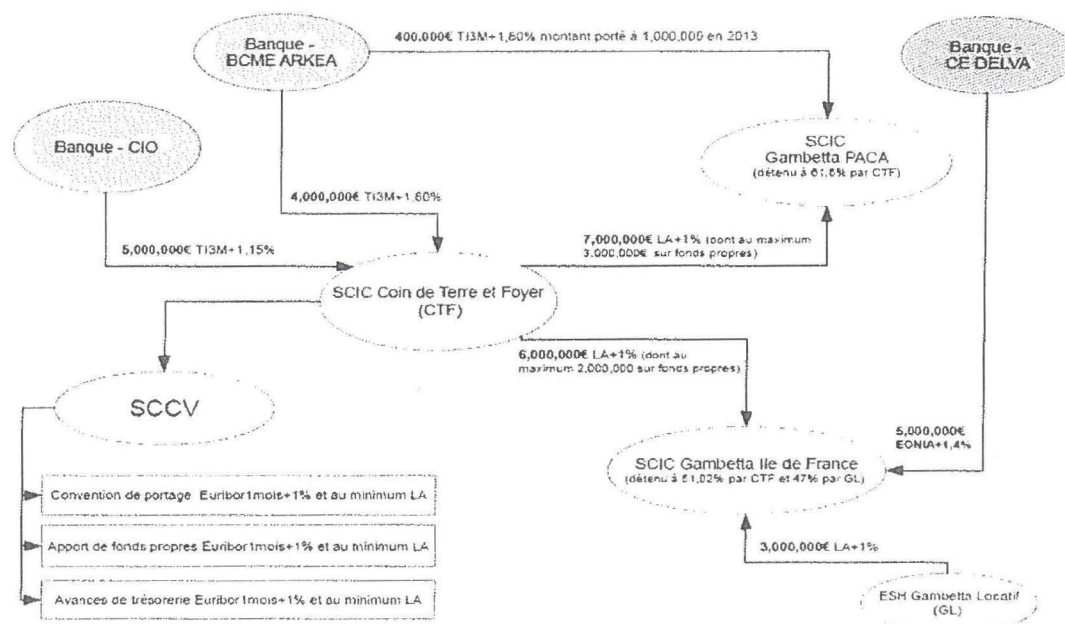
En effet, le système repose sur une optimisation de la circulation des flux financiers entre les sociétés du groupe, dans le respect des prescriptions réglementaires ; la SCIC Coin de Terre et Foyer étant alors le support juridique assurant la distribution de ces flux.

La gestion de la trésorerie combine des lignes de découvert auprès d'établissements bancaires avec des avances entre sociétés et aux SCCV dans lesquelles les sociétés ont des participations.

Le diagramme ci-après synthétise les principaux flux financiers se rapportant aux sociétés du secteur HLM.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos



4.1 LIGNES DE CREDIT BANCAIRES « CORPORATE »

La gestion de la trésorerie intègre des lignes de découvert « corporate » auprès d'établissements bancaires. Au moment du contrôle, elles s'élevaient à 15,9 M€ pour l'ensemble du groupe, et bénéficiaient principalement aux sociétés coopératives du groupe (Gambetta Ile-de-France, Gambetta PACA et Coin de terre et Foyer) pour porter leur activité accession et pour assurer le rôle de holding financier (SCIC Coin de Terre et Foyer).

D'une façon générale ces lignes de découvert sont utilisées au plafond de leur autorisation, soit, fin 2011, un total de 15,9 M€ pour l'ensemble du groupe ; elles se répartissent comme suit :

- l'ESH Gambetta locatif dispose d'une ligne de découvert de 1,5 M€ au taux d'EONIA + 1,80% + commission d'engagement de 0,25 %, cette ligne DEXIA (ligne échue en octobre 2012) n'a pas été renouvelée auprès d'un autre établissement ;
- la SCIC Coin de Terre et Foyer dispose de deux lignes de découvert 5 M€ au taux d'Euribor3m + 1,15 % + commission d'engagement de 0,50 % et de 4 M€ au taux d'Euribor3m + 1,80 %. Cette seconde ligne est spécifiée quant à son objet, elle se destine à la couverture des premières dépenses engagées pour l'acquisition des charges foncières par les sociétés HLM du groupe et leur SCCV. Fin 2011, la seconde ligne était mobilisée au bénéfice de PACA 2 050 k€ et IDF 1 782 k€.

Dans un contexte de développement des marchés francilien et PACA, il a été décidé de doter les sociétés Gambetta Ile-de-France et Gambetta PACA de leurs propres lignes de découvert, afin de leur donner accès à des ressources externes en direct, sans avoir à recourir à la convention de trésorerie avec Coin de Terre et Foyer :

- la SCIC Gambetta PACA dispose d'une ligne de découvert de 400 k€ (porté à 1 M€ à partir de fin 2013) au taux d'Euribor3m + 1,80 % ;
- la SCIC Gambetta IDF dispose d'une ligne de découvert de 5 M€ au taux d'EONIA+1,40 %.

La SCIC Coin de Terre et Foyer utilise par principe l'intégralité de sa ligne « corporate », pour ses besoins propres mais surtout pour les redistribuer à Gambetta Ile-de-France et Gambetta PACA, chacune pour leurs propres besoins.

Les ressources issues de ces lignes et plus largement les excédents de trésorerie des sociétés Coin de Terre et Foyer et Gambetta Locatif peuvent être mis à la disposition des sociétés HLM, Gambetta Ile-de-France et Gambetta PACA (cf. infra).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

4.2 AVANCES ENTRE SOCIETES HLM DU GROUPE

Dans une perspective de gestion de trésorerie entre les sociétés HLM du groupe et dans le respect des dispositions réglementaires traitant des possibilités d'avances entre sociétés, un dispositif d'avances entre sociétés est organisé de manière conventionnelle.

Ainsi, la SCIC Coin de Terre et Foyer a signé deux conventions d'avance, en compte courant, au bénéfice de Gambetta Ile-de-France (6 M€ convention du 1^{er} janvier 1998) et de Gambetta PACA (7 M€ convention du 15 décembre 2005) et de son côté, l'ESH Gambetta locatif a signé une convention de même nature avec Gambetta IDF (3 M€ convention du 2 novembre 2000).

Un taux unique de rémunération (Livret A+1 %) a été retenu pour toutes ces avances.

D'un point de vue comptable, leur traitement dans les comptes des sociétés permet une identification précise des encours et des utilisations.

Enfin, ces conventions ont fait l'objet d'une déclaration au titre de l'article L. 432-15 du CCH (loi Warsmann). A cette occasion, des précisions leur ont été apportées, s'agissant du montant maximal pouvant être avancé, de l'origine des fonds (fonds propres ou issus de financements externes) et de la durée de l'avance qui est limitée à cinq ans pour les trois conventions.

4.3 GESTION DE TRESORERIE DES OPERATIONS D'ACCESSION

Parallèlement, la SCIC Coin de Terre et Foyer peut effectuer des avances aux SCCV dans lesquelles elle est associée. Ces avances donnent lieu, elles aussi, à la signature d'un système de conventions spécialisées quant à leur objet et traitant les trois situations suivantes :

- le financement des frais liés aux premières dépenses nécessaires à l'étude et au montage de l'opération : à ce stade, la SCCV n'est pas encore constituée, toutefois ces sommes lui seront par la suite re-facturées ;
- la mise de fonds propres par les sociétés ayant constitué la SCCV, conformément aux engagements pris avec les établissements bancaires financeurs de l'opération : l'affectation des fonds propres est progressive lors du démarrage de l'opération, ils sont par la suite libérés en fonction de l'avancement de la commercialisation ;
- le financement des besoins de trésorerie de l'opération : ils peuvent résulter du décalage entre les règlements aux fournisseurs et entreprises et les fonds appelés auprès des acquéreurs. Ce décalage peut s'avérer plus important pour les opérations d'accession très sociales car les appels de fonds aux accédants sont renvoyés à la livraison des logements.

Une même opération peut donc bénéficier des trois conventions spécifiques pour faire face à ses diverses natures de besoins de financement.

Les autres opérations réalisées par des SCCV, auxquelles sont associées les autres sociétés HLM du groupe, peuvent être accompagnées financièrement. Toutefois, à la différence du cas précédent, l'avance est opérée au bénéfice de la société HLM au moyen des conventions présentées au § 4.2.

4.4 OUTILS DE SUIVI DE LA TRESORERIE

Au regard de l'enjeu qui s'attache à la maîtrise de la gestion de la trésorerie, un ensemble d'outil (tableaux de bord) et de processus (réunions) ont été mis en place.

Chaque opération locative ou d'accession de chaque société du groupe fait l'objet d'un suivi financier individuel, permettant d'apprécier les flux en termes d'investissement comme d'exploitation.

Ces informations constituent la « brique élémentaire », dont la compilation sous la forme de tableaux de bords actualisés en continu va permettre aux dirigeants de disposer d'une vision précise de l'état de la trésorerie, et de réaliser des projections.

Ces outils sont d'un niveau de sophistication élevé, ils font l'objet d'amélioration, mais ne perdent pas de vue leur finalité opérationnelle. Les ressources sont analysées en raison de leur nature : fonds propres disponibles pour les sociétés du groupe et lignes de découverts

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

« corporate » réduits des avances faites entre sociétés du groupe. Les disponibilités sont par conséquent immédiatement identifiables, tout comme leur utilisation. Ce tableau permet de déterminer les marges de manœuvre financières et les niveaux stratégiques de trésorerie à préserver et de sécuriser le pilotage des activités du groupe.

Les principes retenus mettent en avant une logique prudentielle allant jusqu'à projeter le risque de non-renouvellement des concours bancaires, afin d'en mesurer l'importance dans le système d'alimentation financière en place, animé par la société.

Tout ce dispositif repose sur une organisation qui prévoit des réunions de configuration et de périodicité différentes. Un comité financier stratégique de groupe constitué des dirigeants et des directeurs se réunit trois à cinq fois par an, en fonction des besoins, pour évoquer les orientations et la stratégie, des réunions mensuelles au sein de la direction financière, des échanges quotidiens entre les agents en charge de la gestion quotidienne de la trésorerie et du suivi des SCCV.

4.5 CONCLUSION SUR LA GESTION DE TRESORERIE ET HOLDING

Portant sur des masses financières conséquentes, le pilotage réalisé par la SCIC apporte aujourd'hui les garanties d'une gestion efficiente.

5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Compte tenu du mode d'organisation retenu par le groupe Gambetta, qui repose sur la mutualisation des moyens humains et matériels dans les GIE, les missions dans les domaines comptables et financiers sont assurées par une direction logée au sein du GIE Gambetta immobilier. Cette organisation, constituée autour de la directrice financière, repose sur une directrice comptable supervisant les pôles « locatif » « crédit immobilier » et « promotion ». De même, le contrôle de gestion et l'informatique sont rattachés à la direction financière.

La SCIC Coin de Terre et Foyer peut donc ainsi disposer des moyens nécessaires constitués par un personnel, dont il convient de noter le professionnalisme.

L'organisation en place repose sur des procédures écrites et garantit le respect des obligations comptables. Le plan de compte utilisé est très détaillé, la société réalisant chacune de ses opérations d'accession par l'intermédiaire d'une SCCV, des sous-comptes particuliers permettent l'enregistrement des écritures propres à chaque opération.

Quelques erreurs matérielles ont toutefois pu être relevées à l'occasion du contrôle. Il conviendra par exemple de s'assurer de la cohérence des informations, concernant les clients acquéreurs, portées à l'actif et dans les annexes pour les exercices 2010 et 2011.

Par ailleurs, une autre anomalie a été détectée, elle porte sur les modalités de comptabilisation du prêt (CDC GAIA) pour le portage foncier de l'opération de Saint-Barthélemy d'Anjou. Ainsi, alors que le prêt apparaît dans la balance générale au c/168, il est comptabilisé au passif avec les autres concours bancaires au crédit du c/512 (qui, par ailleurs, auraient plutôt mérité une comptabilisation au c/519) et n'apparaît pas dans l'annexe réglementaire « état récapitulatif des dettes financières ». Ce traitement ne traduit pas la réalité de ce financement, qui a été corrigé dans l'analyse financière du bilan, car en redescendant cette ressource en bas de bilan, le Fonds de Roulement Net (FRN) en a été diminué, tout comme la trésorerie nette.

Obs 4 : La société doit mettre en adéquation le niveau de la provision constituée pour l'opération « Villas d'Oc » avec l'importance du risque encouru.

Fin 2012, les responsables de la société ont décidé de constituer une provision pour dépréciation de créance en réponse aux risques liés à l'évolution du contentieux de l'opération immobilière « Villa d'Oc » (cf. supra § 3.2.1). La détermination du montant de la provision, fixé à 178 194,96 €, a été réalisée sur la base des dépenses engagées jusqu'à présent (frais de procédure,

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs n° 4 :

Durant la réalisation des travaux, un sinistre est intervenu sur ce chantier nécessitant l'arrêt de la construction de deux des quatre bâtiments en-cours de réalisation.

L'évaluation des travaux de reprise pour ces deux bâtiments n'est pas connue, mais devrait être couverte en grande partie par l'assurance tous risques chantier.

Durant ces travaux, l'expert a mis à jour des défauts même dans la conception des bâtiments. Le chantier est arrêté, est aujourd'hui en liquidation judiciaire.

Actuellement, le risque éventuel pour la société n'est pas évaluable en l'absence de solutions définitives permettant de répondre aux obligations contractuelles de la société Coin de Terre et Foyer.

La société a exercé, courant mars 2011, un recours envers les architectes et les bureaux d'étude responsables de la conception des bâtiments, afin d'obtenir un éventuel dédommagement permettant de couvrir les surcoûts à venir sur ce chantier (travaux supplémentaires et pénalités de retard). L'expertise judiciaire est toujours en cours.

Nous avons obtenu le 29 novembre dernier, une ordonnance du juge du contrôle des expertises mettant en demeure l'expert, dans un délai de deux mois, de répondre à trois questions :

- l'existence de non-conformités techniques et contractuelles visées au point 7 de sa mission ;
- la validation au regard des prescriptions techniques et contractuelles du devis détaillé et chiffré sur la solution mixte bois/béton que la société Coin de Terre et Foyer préconise pour remédier aux désordres ;
- à l'issue de ces deux opérations, l'expert appréciera la nécessité de poursuivre les investigations utiles à l'étude et à la préparation des solutions préparatoires et demandera un complément de provision.

Pour répondre aux demandes du juge, l'expert a produit la note aux parties n° 6 datée du 10 février 2013, dans laquelle il a notamment reconnu des non-conformités réglementaires et contractuelles et émis un avis favorable sur la solution mixte. Dans le même temps, il confirme sans l'avoir vérifié que les bois peuvent être traités et les ouvrages repris en levant toutes les non-conformités.

Réponses de l'organisme

La Foncière Logement nous a envoyé, le 22 mars dernier, un courrier par lequel elle nous met en demeure de reprendre les travaux sur la base de la solution mixte bois/béton.

Nous avons contesté la position de l'expert et agi devant le juge de la mise en état, début avril, en vue d'obtenir une provision nous permettant de reprendre les travaux.

La société considère que les coûts de ce sinistre devraient être à la charge des constructeurs et de leurs assureurs.

Les frais de procédure, de gardiennage et de conservation de l'existant, comptablement non-stockables, ont été enregistrés en « Débiteurs Divers » pour 408 056,16 euros, dont 229 861,20 euros au titre de l'exercice en-cours et ont fait l'objet d'une provision pour dépréciation à due concurrence.

Nouvelles observations de la Miilos

La société ne justifie toujours pas du niveau adéquat de la provision. Celle-ci n'intègre pas la prise en compte de l'étendue du risque encouru.

honoraires d'avocat, sécurisation du site, etc.). Poursuivant cette prise en compte du risque, les comptes 2012 devraient voir la provision reconduite et augmentée du montant des nouvelles dépenses pour atteindre 380 k€. Cette délimitation du risque provisionnable, exclusive du coût lié à la réalisation de la construction, aujourd'hui stoppée, a pour conséquence d'exclure de la base de détermination de la provision, un montant de 4,3 M€ HT. Si ce montant, financé par la Foncière Logement, qui par ailleurs bénéficie maintenant des pénalités contractuelles du CPI à hauteur de l'ordre de 200 k€/mois de retard, devrait faire l'objet d'indemnités par les diverses assurances, après détermination des responsabilités des parties, il n'en constitue pas moins un risque que les principes comptables de prudence et de sincérité imposent de traiter.

Le commissariat aux comptes est assuré par un unique prestataire, renouvelé en 2007, suite à une consultation pour une mission d'une durée de six ans. Ce prestataire intervient également pour la SCIC Coin de terre et Foyer.

5.2 ANALYSE FINANCIERE

Compte tenu de l'activité de la SCIC, son analyse s'effectuera à travers les soldes intermédiaires de gestion et le bilan fonctionnel.

5.2.1 Analyse financière de l'exploitation

Pour ce qui relève de l'exploitation, celle-ci de s'articule autour des éléments clés suivants :

- une marge dégagée par l'activité d'accession, qu'il s'agisse de la production de terrains et de logements directement et indirectement par les SCCV (c/761) ;
- des produits issus de la MOD (cf. supra 3.4) pour les sociétés du groupe (c/706) ;

Ces deux activités dégagent une marge positive, variant entre 1 M€ et 1,5 M€, selon les exercices et en fonction du volume d'activité. Il est à noter parallèlement, la survivance d'une activité de gestion de prêts déficitaire mais résiduelle.

- des consommations de l'exercice principalement constituées par la redevance au GIE Gambetta Immobilier, celles-ci restent proportionnées (sauf événements exceptionnels) aux produits dégagés par la MOD ;
- un résultat d'exploitation relativement modeste et proportionnel à celui de l'accession ;
- enfin, un résultat financier qui, quant à lui, traduit le rôle de holding de la SCIC au sein du groupe (coûts des financements externes, produits des avances aux sociétés du groupe et aux SCCV).

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Marge sur accession	1 401	1 523	1 084	1 373	1 059
Marge sur prêts	-77	-193	-134	-134	-199
Productions diverses	1	9			24
Marge brute totale	1 324	1 339	950	1 239	884
Consommations de l'exercice	-1 094	-1 042	-1 194	-1 218	-1 234
dont redevances GIE	-1 035	-978	-1 121	-1 125	-1 177
Valeur ajoutée	230	297	-244	21	-349
Frais de personnel					-2
Excédent brut ou insuffisance d'exploitation	230	297	-244	21	-352
Solde provisions d'exploitation	15		21	44	-202*
Résultat d'exploitation	245	297	-223	64	-553
Résultat financier	334	348	220	214	366
Résultat courant	580	645	-3	278	-187
Résultat exceptionnel	-9	11	36	2	3
Résultat de l'exercice	570	656	33	281	-184

* Dont 178k€ de provision "villa d'Oc"

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

La marge sur accession est détaillée ci-après. Elle peut varier de manière significative d'une année à l'autre. Pour autant, ces variations du niveau d'activité s'accompagnant corrélativement d'un ajustement de la redevance payée au GIE, le résultat d'exploitation (en dehors d'événements particuliers, comme la dotation pour la « Villa d'Oc ») bénéficie de cette variation du niveau des charges.

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
+ Ventes d'immeubles		231	660	410	1 008
autre produits accession			21	20	534
sous total (1)		231	682	430	1 542
- Achats de terrains		26	177		2 999
- Variation des stocks de terrains				1 067	
- Travaux, honoraires et frais annexes de construction		247	925	3 014	1 135
Sous total (2)		273	1 102	4 081	4 134
+ Variation des stocks d'en-cours de production (3)		37	595	3 711	2 639
Marge sur opérations réalisées en direct (1)-(2)+(3)		-5	175	60	47
+Revenus de la maîtrise d'ouvrage déléguée	743	597	639	1 153	517
+ Revenus des parts en SCCV	658	931	291	160	495
Marge globale sur activité accession	1 401	1 523	1 106	1 373	1 059

5.2.2 Analyse financière du bilan

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Capitaux propres	8 809	9 461	9 490	9 769	9 583
Provisions pour risques et charges	138	119	95	92	116
Dettes financières	368	305	231	207	174
Actif immobilisé brut	- 1 814	- 2 098	- 2 043	- 2 056	- 2 144
<i>dont immobilisations financières</i>	<i>- 1 609</i>	<i>- 1 935</i>	<i>1 931</i>	<i>- 1 943</i>	<i>- 2 044</i>
Fonds de Roulement Net Global¹	7 501	7 787	7 774	8 012	7 728
Stocks (accession)		28	624	4 334	6 973
Autres actifs d'exploitation	383	258	919	1 141	2 965
<i>dont créances clients</i>	<i>271</i>	<i>163</i>	<i>803</i>	<i>875</i>	<i>2 380</i>
Provisions d'actif circulant	- 25	- 30	- 38	- 25	- 204*
Dettes d'exploitation	- 184	- 207	- 936	- 3 692	- 7 550
<i>dont avances aux sociétés du groupe et aux SCCV</i>	<i>- 3 508</i>	<i>- 6 647</i>	<i>- 4 195</i>	<i>- 2 165</i>	<i>- 5 961</i>
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	173	49	569	1 757	2 185
Créances diverses	4 714	7 608	5 409	3 567	8 127
Dettes diverses	- 421	- 789	- 252	- 100	- 236
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	- 4 294	- 6 819	- 5 157	- 3 467	- 7 891
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	4 467	6 868	5 725	5 224	10 076
Trésorerie nette	3 034	919	2 048	2 788	- 2 348
Ajouter Concours bancaires Passif (C/519)	1 293	4 008	6 250	7 446	11 181**
Trésorerie du Bilan Actif	4 326	4 927	8 298	10 233	8 833

* Provision opération Villa d'Oc pour 179 k€

** Intègre le prêt GALA à hauteur de 2 593 k€

Le bilan de la société présente la caractéristique de traduire la dualité d'activités exercées, dans le domaine de l'accession sociale et dans celui de la gestion financière du groupe.

¹ Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Les capitaux propres augmentent au rythme des mises en réserve des résultats générés par l'organisme.

L'actif immobilisé comprend essentiellement les immobilisations financières constituées des titres de participation, que la SCIC détient dans les sociétés du groupe (1994 k€) et dans les SCCV (16 k€).

Le passif aurait dû intégrer le prêt GAIA (cf. supra) en c/16 et non c/519, ce qui aurait alors augmenté d'autant le FRNG et, par suite de la trésorerie nette. Cette dernière n'étant pas alors négative, comme cela ressort suite à l'imputation du prêt GAIA, au titre des concours bancaires.

Le fonds de roulement net global reste globalement stable sur la période. A l'occasion de l'analyse réalisée, il n'a pas été rectifié du montant du prêt GAIA, considérant que celui-ci finançait des actifs d'exploitation et non des immobilisations de haut de bilan.

Les variations de l'activité de la SCP se reflètent au niveau des stocks et de l'actif circulant en général. Les stocks sont alourdis par les opérations « Villa d'Oc » à hauteur de 3,2 M€ et Saint-Barthélemy pour 2,3 M€ dans un montant total de 6,9 M€.

Enfin, contrairement aux éléments de stock qui entrent dans le calcul du besoin en fonds de roulement d'exploitation, les montants liés aux avances de trésorerie relèvent de la partie hors exploitation. Ces avances de trésorerie faites aux SCCV et sociétés du groupe c/45, soit 5 103 k€ pour les SCCV, 1 081 k€ pour Gambetta PACA et 1 763 k€ pour Gambetta Ile-de-France augmentent le besoin en fonds de roulement hors exploitation.

Ces besoins viennent alors en réduction du FRNG et déterminent la trésorerie nette de la société. L'analyse de cette dernière, qui pourrait sembler très faible en première analyse, implique pour chaque exercice, d'y ajouter le concours bancaire dont bénéficie la SCIC : ce qui conforte significativement le niveau de cette trésorerie. L'exercice 2011, devant par ailleurs être corrigé du montant du prêt GAIA qui, comme il l'a été indiqué, ne peut, de par sa nature, s'assimiler à un concours bancaire ordinaire. Dans ces conditions, la trésorerie de la société, à la clôture de l'exercice 2011, était de 8,8 M€.

5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

Aucune étude prévisionnelle n'est produite par la société, cela ne constitue toutefois pas un risque au regard de la maîtrise de la société dans le domaine de l'accession, du point de vue commercial comme du point de vue financier. Par ailleurs, compte tenu de l'activité de la SCIC, l'enjeu porte en priorité sur la gestion de la trésorerie du groupe.

5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

La situation financière de la société est saine et sous contrôle, pour autant, elle a la particularité de traduire la dualité de l'activité : les produits de la société se répartissent ainsi schématiquement aux trois quarts en provenance de la promotion et pour un quart de la gestion financière. Cette gestion des ressources financières internes et externes est optimisée autour de deux axes : l'aide financière au développement des sociétés du groupe et l'accompagnement des opérations d'accession.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

6. 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 sociétés HLM du groupe de moyens propres pour exercer leur mission d'intérêt général et les conduit à contrevenir aux règles de la commande publique définies par l'ordonnance du 06 juin 2005.

La SCIC Coin de Terre et Foyer assure sa double fonction de holding financier et de promotion immobilière avec professionnalisme et maîtrise. Présente dans le Maine-et-Loire et dans les Pays de la Loire, elle répond parfaitement à son objet social, tant à travers la qualité et les coûts des produits proposés, qu'au niveau du profil des accédants.

La vigilance de la société est attirée sur le nécessaire respect des règles de la commande publique au niveau des contrats de maîtrise d'œuvre.

Les inspecteurs-auditeurs de la Miilos

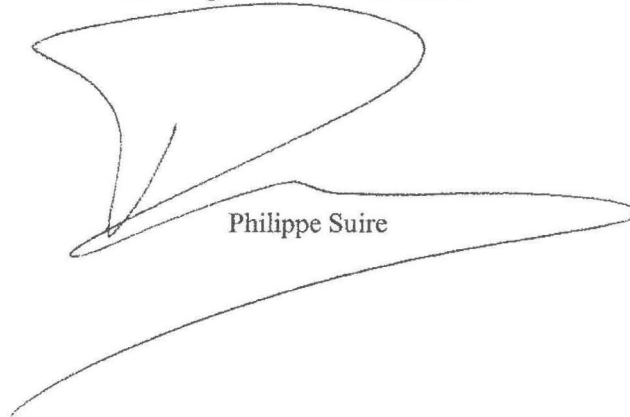


Frank Pellerin



Samuel Verhaeghe

Le délégué territorial de la Miilos



Philippe Suire

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

(Conclusion) :

La Miilos constate que la SCIC d'HLM Coin de Terre et Foyer ne fait pas de commentaire sur la conclusion.

Les inspecteurs-auditeurs de la Miilos

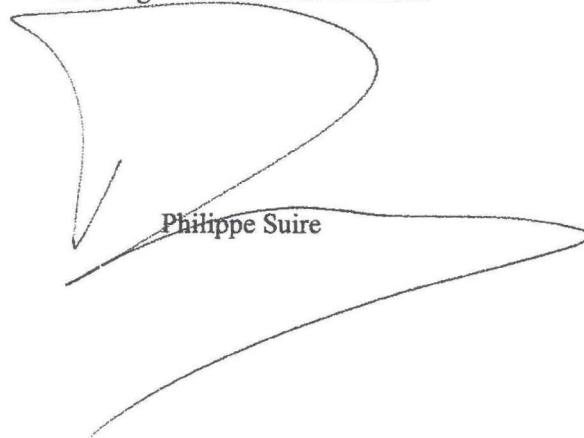


Frank Pellerin



Samuel Verhaeghe

Le délégué territorial de la Miilos



Philippe Suire

Réponses apportées par M. Jean-Yves AMICE
Président du Conseil de Surveillance
SCIC d'HLM Coin de Terre et Foyer
Rapport daté du 14 octobre 2013

