

Rapport définitif n° 2013-004 Décembre 2013

Société coopérative d'intérêt collectif d'HLM

Gambetta PACA

Le Cannet (06)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF N° 2013-004 SCIC D'HLM GAMBETTA PACA – 06

Président : Francis Morin
Directeur général : Norbert Fanchon
Adresse : Central Buro
73, avenue le Campon
06110 LE CANNET

Nombre de logements familiaux gérés : 0

Nombre de logements familiaux en propriété : 0

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 0

Indicateurs	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	nc	1.17	1.52
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	nc	46.7	54.4
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	nc	1.4	0.8
Loyers mensuels (€/m ² de surface corrigée)	nc	2.99	3.12
Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	nc		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	nc		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	nc Quartile : nc	nc	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	126.95 Quartile : nc	nc	
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	nc Quartile : nc	nc	

Présentation générale de l'organisme La SCIC d'HLM Gambetta PACA est issue de l'adossement en 2002 de la SCP des Alpes Maritimes au groupe Gambetta.

La société a opéré une reprise d'activité réussie à partir de 2006 et comptabilise un niveau moyen de réservations, ventes et livraisons autour de 250 logements par an en moyenne sur la période récente. Gambetta PACA est un opérateur particulièrement actif pour le développement de l'accession sociale sur un territoire où les besoins sont très importants.

Points forts

- Production de logements de qualité en accession sociale à la propriété qui répond à la demande de ménages à ressources modestes
- Organisation efficiente
- Maîtrise d'ouvrage efficace
- Bonne rentabilité
- Situation financière saine

Points faibles

-

Anomalies ou irrégularités particulières

- Situation de risques juridiques pour les prestations assurées par le GIE Gambetta Immobilier pour le compte de la société au regard des règles de la commande publique
- 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 avec le respect du principe d'auxiliarité d'une structure de mutualisation au regard de l'activité de ses membres
- Dévolution des marchés publics de maîtrise d'œuvre et de commercialisation des logements sans mise en concurrence.
- Défaut de rigueur et de formalisme dans les conditions de désignation des marchés publics de travaux
-

Conclusion

La SCIC Gambetta PACA satisfait pleinement à son objet social en proposant à des ménages à ressources modestes des logements attractifs à des coûts maîtrisés.

La mutualisation des moyens au sein du groupe Gambetta prive la société de moyens propres pour exercer sa mission d'intérêt général et la conduit à s'appuyer sur un système de prestations internes contrevenant aux dispositions de l'ordonnance du 6 juin 2005.

Les différents manquements identifiés dans l'application des règles de la commande publique imposent à la société une remise à plat de ses pratiques et une gestion plus rigoureuse.

Inspecteurs-auditeurs Miilos : Samuel Verhaeghe et Jean-Marie Cerutti
Délégué interrégional, chargé de mission d'inspection : Jean-François Tourel
Précédent rapport Miilos : n° 1998-151 de janvier 1999
Contrôle effectué du 15 janvier 2013 au 7 mars 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° 2013-004 SCIC D'HLM GAMBETTA PACA – 06

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE.....	2
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE.....	2
2.1 PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU GROUPE GAMBETTA	2
2.2 GOUVERNANCE	4
2.3 ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT	5
3. ACTIVITE DE LA SOCIETE.....	6
3.1 ANALYSE GÉNÉRALE DE L'ACTIVITE.....	6
3.2 SCHEMA GÉNÉRAL DE FONCTIONNEMENT.....	7
3.3 ANALYSE DES PRIX.....	8
3.4 EXAMEN DU SERVICE RENDU AUX BÉNÉFICIAIRES.....	9
3.5 CONDITIONS DE DEVOLUTION DES MARCHES PUBLICS.....	10
3.6 DEMARCHE COMMERCIALE	12
3.7 DEMARCHE D'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES.....	12
4. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	13
4.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	13
4.2 ANALYSE FINANCIERE.....	14
4.3 LA TRESORERIE	16
4.4 ANALYSE PREVISIONNELLE.....	17
4.5 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE	17
5. CONCLUSION	18

1. PRÉAMBULE

La Miilos exerce le contrôle de la société coopérative d'intérêt collectif d'HLM Gambetta PACA 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 ».*

« Gambetta PACA » est la nouvelle dénomination sociale de la SCP d'HLM des Alpes-Maritimes depuis juin 2007, dans le prolongement de l'adossé de cet organisme au groupe Gambetta en 2002.

La Miilos exerce son premier contrôle de la SCIC d'HLM depuis ce rattachement.

Le précédent rapport de contrôle de la Miilos n° 1998-151 de janvier 1999 relatif à la SCP d'HLM des Alpes-Maritimes concluait sur l'absence de viabilité économique de l'organisme, qui n'avait pas construit depuis plus de 20 ans et dont l'activité principale était la gestion de syndicats de copropriétés d'immeubles qu'elle avait construits dans les années 1950-1970 (403 logements).

Le présent rapport s'inscrit dans le cadre du contrôle concomitant des différentes entités suivantes du groupe Gambetta : les GIE Gambetta et Gambetta Immobilier, la SA d'HLM Gambetta Locatif et la SCIC d'HLM Coin de Terre et Foyer.

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

2.1 PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU GROUPE GAMBETTA

Le groupe Gambetta, historiquement implanté à Cholet dans le Maine-et-Loire, s'appuie pour son fonctionnement sur deux structures de coopération : le GIE Gambetta Immobilier et le GIE Gambetta.

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

Les membres de la structure de coopération sont les trois SCIC HLM Coin de Terre et Foyer, Gambetta Ile-de-France et Gambetta PACA, la SA d'HLM Gambetta Locatif, la Sacicap de l'Anjou, ainsi que la SAS Compagnie Immobilière des Pays de la Loire (CIPL) et l'EURL Gestion Patrimoniale Immobilière (GPI), toutes deux filiales de la Sacicap évoluant dans le champ de la promotion privée (*secteur marchand*). Le groupement n'intervient que pour ses membres et n'effectue donc pas de prestations pour le compte d'autres sociétés, à l'exception toutefois, de façon très résiduelle, pour les sociétés civiles immobilières de construction vente constituées par des sociétés membres.

Le GIE Gambetta, seconde structure de mutualisation de moyens, rassemblait jusqu'à la fusion des deux SA d'HLM du groupe (*SA Foyer Moderne et SA Athénée*) le personnel dédié à la gestion locative. L'ensemble des contrats de travail ont été transférés au 1^{er} janvier 2011 vers la SA d'HLM Gambetta Locatif, nouvelle entité issue de la fusion. Le GIE Gambetta, dont les

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

structures adhérentes sont désormais la nouvelle ESH et la SCIC Coin de Terre et Foyer, ne développe donc plus d'activité depuis lors.

La production des sociétés du groupe (*et de leurs filiales sociétés civiles immobilières de construction vente - SCCV - dont elles assurent la gérance*) en terme d'activité de promotion immobilière et d'aménagement figure dans le tableau ci-après :

Nombre de lots construits livrés	Territoire	2007	2008	2009	2010	2011	Moyenne
CIPL	Ouest	71	415	111	1		120
	PACA		26	41	4	43	23
SCIC Coin de Terre et Foyer	Ouest	61	82	35	13	31	44
SCIC Gambetta Ile-de-France	Ile-de-France	96	80	163	35	108	96
SCIC Gambetta PACA	PACA		39	55	56	146	74
SA Gambetta Locatif	Ouest	10		7	20		12
Total		238	642	412	129	328	369

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

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

La SA d'HLM Gambetta Locatif est propriétaire, au 1^{er} janvier 2012, d'un patrimoine de 3 443 logements locatifs sociaux : 2075 logements en région Pays-de-la-Loire (*dont 81 % dans le département du Maine-et-Loire*) et 1 368 en région Ile-de-France.

GPI n'a pas d'activité particulière, si ce n'est de faire la société d'appoint pour la constitution des Sociétés Civiles immobilières de Construction Vente (SCCV), supports juridiques utilisés pour « individualiser » les opérations.

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.

Le rattachement de la Coopérative au groupe Gambetta en 2002 a permis de pérenniser la structure et de relancer son activité. La société intervient sur le territoire de la région PACA (*principalement dans les Alpes-Maritimes, mais aussi plus ponctuellement dans le Var et les Bouches-du-Rhône*) où elle développe une activité de promotion immobilière, qu'elle assure

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

sous la forme de sociétés civiles immobilières de construction vente (SCCV) dont elle est gérante.

Elle exerce les missions de maîtrise d'ouvrage déléguées pour le compte des SCCV qu'elle gère et, ponctuellement, par le passé, pour celles dont CIPL était l'associé majoritaire.

2.2 GOUVERNANCE

Le conseil d'administration, composé de huit membres, est présidé depuis le 19 juin 2009 par M. Francis Morin, qui est par ailleurs également président de la SCIC d'HLM Gambetta Ile-de-France et administrateur de la SA d'HLM Gambetta Locatif.

M. Norbert Fanchon, salarié du GIE Gambetta Immobilier, a été nommé directeur général à compter du 1^{er} janvier 2011. Il succède à M. Mercier, qui a été nommé administrateur. M. Fanchon assure également les mandats de directeur général de Gambetta Ile-de-France, de président du directoire de Coin de Terre et Foyer depuis le 1^{er} janvier 2013, ainsi que les fonctions de directeur immobilier national du Groupe.

Le fait de détenir un mandat social et un contrat de travail dans des entités juridiques distinctes n'est pas soumis à restriction réglementaire. La Mission relève toutefois que M. Fanchon est placé dans une position susceptible de limiter sa capacité d'évaluation et de contrôle des prestations du groupement, dont il est salarié, pour le compte des sociétés qu'il représente en tant que mandataire social.

La question de la fixation de la rémunération du directeur général, prérogative du seul conseil d'administration 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 d'administration de l'année :

- approuve le budget prévisionnel des deux GIE de l'année suivante et les clés de répartition des coûts utilisées ;
- dispose de ce fait de la connaissance de la quote-part prévisionnelle de la rémunération du directeur général 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 en décembre 2010 le statut de société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) d'HLM, 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 26 144 € au 31 décembre 2011, par répartition de 1 634 actions de 16 € chacune. La SCIC d'HLM Coin de Terre et Foyer est l'actionnaire majoritaire avec la détention de 61,26 % du capital. Le reste de l'actionnariat se compose principalement du Fonds Commun de Placement des salariés du groupe - alimenté par les primes d'intéressement (30,60 %) et de la SCIC d'HLM Gambetta Ile-de-France (5,81 %).

La répartition des droits de votes par collèges aux assemblées (*article 28 des statuts de la société*) confère 50 % des voix au collège des deux SCIC d'HLM et 20 % à celui auquel est attaché le Fonds Commun de Placement.

Le conseil d'administration se réunit quatre à 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 17 novembre 2011. Elle n'a en revanche pas formalisé de plan de développement.

Le dernier rapport de révision coopérative menée par Arecoop date de septembre 2010.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

2.3 ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT

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

La 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 (*article L 411-2 du CCH*).

De plus, le fonctionnement de Gambetta PACA reposant exclusivement sur les moyens matériels et humains du GIE, en terme de ressources supports comme pour la réalisation des activités de promotion immobilière, porte atteinte au principe d'auxiliarité des fonctions du GIE (*article L 251-1 du code de commerce*).

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.

Obs 2 : Le fait de considérer que les prestations assurées par le GIE pour le compte de la société ne constituent pas des marchés au sens de l'article 1^{er} de l'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005 conduit la coopérative à méconnaître les règles de la commande publique.

Les prestations fournies par le groupement pour le compte de la SCIC ne font pas l'objet de mesures de publicité, ni de mesures de mise en concurrence préalables; les instances dirigeantes du groupe Gambetta considérant 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 de la société HLM « SCIC Coin de Terre et Foyer »

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'ils 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 ne peuvent donc soutenir qu'elles puissent 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.

La ventilation des coûts du GIE entre ses membres s'effectue en fonction de l'utilisation des services, suivant des règles de répartition transparentes. La redevance de Gambetta PACA pour l'année 2011 s'est élevée à 1 625 k€. Le rapport de gestion du groupement au titre de l'année 2011 établit une affectation de 11,94 agents en équivalent temps plein, issue des résultats de la comptabilité analytique employée.

Outre le directeur général, le personnel basé au Cannet, siège social de la société, est composé :

- d'un directeur du développement, qui assure les missions de prospection foncière et établit l'ensemble des études préalables à la décision du comité d'engagement des opérations ;

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 1

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'acquiescer 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 Monsieur Vilain en sa qualité de Chef de la MILOS 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

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, R422-6 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

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.

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.»

Obs 2

Les prestations du GIE ne sont pas des marchés.

L'article 1er 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

Nouvelles observations de la Miilos

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.

Réponses de l'organisme

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 » 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

Nouvelles observations de la Miilos

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.

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

Réponses de l'organisme

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 refacturation 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. » C.E. Sect., commune d'Aix en Provence, n° 284736

Le GIE Gambetta Immobilier a été constitué par ses membres et pour ses membres. Il n'intervient pas sur le marché concurrentiel et

Nouvelles observations de la Miilos

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

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

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

Nouvelles observations de la Miilos

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 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 L423-6 du C.C.H. 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 L233-1).

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°

Réponses de l'organisme

2006-1048 du 25 août 2006 relative aux SACICAP a introduit dans l'article L 215-2 du C.C.H. 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. »

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 ?

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.

L'argumentation développée par la Miilos n'est pas en contradiction avec la loi, elle se réfère à l'état actuel du droit.

- d'un directeur de programmes, dont la fonction 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 ;
- de deux responsables de programmes qui ont vocation à prendre en charge l'opération à compter de la délivrance du permis de construire et d'en assurer le montage technique et juridique jusqu'à son achèvement ;
- d'une assistante de direction et de deux assistantes de promotion ;
- d'une responsable des ventes, dont l'objectif est de développer la prise en charge « en interne » des opérations de commercialisation des logements.

L'équipe décrite s'est constituée progressivement sur une période récente (*sept embauches de 2009 à 2012*). Les services de la direction financière et de la direction juridique du groupe, basés à Cholet, mobilisent les moyens administratifs, financiers et informatiques nécessaires à l'activité de la coopérative.

Le personnel basé au Cannet, salariés du GIE Gambetta Immobilier, intervient pour le compte de la Coopérative et de la SAS CIPL. Même si la mutualisation des moyens exercée au travers du GIE permet indéniablement au groupe Gambetta une optimisation économique des ressources consacrées à l'activité de ces deux entités, le mode de fonctionnement retenu est juridiquement contestable.

3. ACTIVITE DE LA SOCIETE

3.1 ANALYSE GENERALE DE L'ACTIVITE

La reprise de l'activité de la société s'est concrétisée à compter de la période 2006-2007. Elle s'est développée principalement au travers de la vente en VEFA de lots construits et, à l'occasion d'une opération, sous forme de logements en location-accession (*PSLA*).

Le tableau ci-après répertorie le nombre des actes réservations conclus, des contrats de ventes signés et de livraisons de logements pour les six dernières années :

Promotion immobilière (nombre logements)	2007	2008	2009	2010	2011	2012
VEFA - réservations	58	30	115	172	94	42
VEFA - ventes	30	36	96	164	137	53
VEFA - livraisons		39	55	56	146	147
PSLA - réservations				25		
PSLA - ventes						
PSLA - livraisons						25
Total réservations + ventes + livraisons	88	105	266	417	377	267

La moyenne sur la période de la somme des réservations, des ventes et des livraisons s'établit environ à 250 logements par an, témoignant ainsi de l'essor rapide de l'activité de la Coopérative, considérée aujourd'hui comme un acteur installé sur le marché de la vente de logements neufs en région PACA.

Les 25 logements en location-accession font partie de l'opération « les Allées Grenadines » à Antibes. Ils ne sont pas comptabilisés à la ligne « PSLA-ventes », aucune levée d'option (*transfert de propriété*) n'étant intervenue, compte tenu du caractère encore récent de la livraison.

Neuf programmes immobiliers ont été livrés de 2007 à 2012 et cinq autres sont en cours de développement (*au stade du chantier pour les deux premiers figurant dans la tableau ci-après et de la commercialisation pour les trois suivants*). Les lots ne sont pas strictement assimilables

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

au nombre de logements puisqu'ils contiennent à la marge et suivant les opérations quelques unités de surface commerciale. Les programmes sont implantés essentiellement dans le département des Alpes-Maritimes :

Structure de portage	Nom opération	Commune	Département	Zone	Nombre de lots
<i>Opérations livrées</i>					
SCCV Turin	Terra Nova	Nice	06	A	48
SCCV 20 Barba Honora	Parc Honora	La Trinité	06	A	49
SCCV Esperanto	Espéranto	Hyères	83	A	55
SCCV La Plaine	Aqua Verde	Saint-Martin-du-Var	06	A	77
SCCV L'Escours	Villa Solaris	La Colle sur Loup	06	A	29
SCCV Lithos	Le Clos Arlésia	Arles	13	B2	62
SCCV Villa Constance	Villa Constance	Saint-André de la Roche	06	A	55
SCCV Castel des Princes	Castel des Princes	Carros	06	A	16
SCCV Copernic	Allées Grenadines	Antibes	06	A	79
<i>Opérations en cours de travaux ou en commercialisation</i>					
SCCV Thémis	Villa Thémis	La Colle sur Loup	06	A	52
SCCV Gémini	Roméo et Juliette	Saint-Martin-du-Var	06	A	45
SCCV Riviera Garden 1	Riviera Garden - ABC	Antibes	06	A	84
SCCV Riviera Garden 2	Riviera Garden - D à J	Antibes	06	A	61
SCCV Nelou	Cosy Corner – Dolly Place	Cannes	06	A	56
Total					768

Sur la base des 513 logements réservés de 2007 à 2011, on peut constater que la société a vendu 67 % de sa production à des ménages accédants, 8 % à des investisseurs et 25 % à des organismes d'HLM (*Logis Familial Varois, Maison Familiale de Provence, Domicil, Vaucluse Logement et Logirem*) principalement dans le cadre de demandes de collectivités territoriales afin de répondre aux enjeux de mixité sociale.

Gambetta PACA a ainsi contribué de manière notable (*pour le quart de sa production*) au développement du parc locatif social dans des secteurs à très fort besoin.

Enfin, sur la période des six dernières années, la société est intervenue en prestation de maîtrise d'ouvrage déléguée (*MOD*) pour le compte de deux SCCV gérés par CIPL à l'occasion de la construction de deux ensembles immobiliers à Draguignan (*les Jardins de Provence - 72 logements ; Palais Carnot - 89 logements*) en accession « libre ». Si ce type de prestations est permise par le statut des coopératives, il ne relève pas véritablement de leur objet social. Le Groupe Gambetta a d'ailleurs opté, après ces deux opérations, pour faire assurer directement par CIPL le portage des programmes dans le champ de la promotion « libre ».

3.2 SCHEMA GENERAL DE FONCTIONNEMENT

Les SCCV sont constituées suivant un schéma identique d'une quotité de 99 % des parts détenues par la SCIC et de 1 %, pour le deuxième associé obligatoire, par GPI (*société non HLM du groupe*), à l'exception du programme Parc Honora pour laquelle la SCCV a été créée avec un associé supplémentaire : le Crédit Agricole Immobilier Entreprise (30 % des parts) et de l'opération « Allées Grenadines » où la SCP d'HLM Maison Familiale de Provence partageait le capital de la SCCV avec la SCIC (*respectivement 15 % et 85 %*).

La SCIC Gambetta PACA intervient en maîtrise d'ouvrage déléguée sur la base d'une convention de gestion 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.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Les décisions d'engagement et de suivi des opérations répondent aux procédures cadrées et formalisées du Groupe Gambetta. Des comités d'engagement, associant le président de l'organisme, cinq administrateurs, le directeur général et le directeur de programmes 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 compte-rendus des comités d'engagement sont soumis au conseil d'administration.

Les décisions d'engagement des opérations d'investissement s'effectuent de manière prudentielle ; 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 collégiale des projets garantissent la pertinence des opérations développées et globalement une commercialisation rapide.

La bonne performance globale de la société en terme de maîtrise des délais en phase administrative et de chantier est à mettre en exergue, dans un contexte local où le risque de contentieux est élevé. Ces bons résultats sont par ailleurs obtenus avec une équipe resserrée.

La recherche de prospects et la gestion des actes juridiques régissant la vente des logements s'effectuent de manière assez classique, avec quelques exceptions.

Ainsi, lorsque la collectivité apporte une aide spécifique, il existe des conditions supplémentaires en terme de plafonds de ressources (*barème du PTZ + 2012 pour l'opération Cosy Corner à Cannes*) et d'insertion de clauses anti-spéculatives dans le contrat de réservation.

On peut aussi relever le cas particulier de l'opération des « Allées Grenadines » à Antibes. Le projet s'est inscrit dans le cadre d'une réponse à un appel à candidature organisé par la communauté d'agglomération d'Antibes Sophia Antipolis (CASA) pour la réalisation d'un programme mixte locatif / accession sociale avec création de locaux commerciaux. Le lauréat a été le groupement formé par la SA d'HLM Sud Habitat et Gambetta PACA. La cession à prix maîtrisé du foncier s'est accompagnée de la faculté pour la CASA de sélectionner les candidats acquéreurs par le biais d'une commission d'attribution interne, statuant sur la base de différents critères relatifs aux ressources, aux lieux de résidence et de travail des candidats. La Coopérative conserve, en aval, sa prérogative de gestion des actes juridiques (*réservations des logements, actes de ventes*).

3.3 ANALYSE DES PRIX

Sur la base des 14 opérations livrées ou en développement mentionnées plus haut, la charge foncière représente 28 % du prix de revient des opérations, le coût de construction 54 % (*bâtiment 48 % et honoraires 6 %*), les frais de commercialisation 6 %, les frais de gestion (*honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée*) 9 % et frais financiers 3 %. Ces valeurs sont homogènes d'une opération à l'autre pour les trois derniers postes. En revanche, des disparités plus fortes existent sur le coût de construction et la charge foncière en fonction des programmes.

Le coût de construction (*bâtiment*) moyen s'établit à 1 305 €/m² de surface utile.

Le prix de vente moyen se situe à 2 688 € HT/m² de surface utile, pour des logements dans une gamme relativement étendue en terme de typologie de surface habitable (*SH*):

Surface habitable (SH) en m ²	SH < 40	SH de 40 à 50	SH de 50 à 60	SH de 60 à 70	SH de 70 à 80	SH > 80
En %	14	18	12	28	14	14

Les prix de vente se situent au global en moyenne près de 25 % en-dessous des plafonds réglementaires applicables (*essentiellement en zone A*). Des dépassements mineurs ont été relevés pour quelques logements sans pour autant remettre en cause la conformité réglementaire des prix à apprécier pour l'opération dans son ensemble.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Bien que le marché de la vente de logements neufs connaisse un net recul au cours du deuxième semestre 2012 dans les Alpes-Maritimes, les études d'observatoire dont disposent la société (*flash infos logement- adéquation*) montrent une relative stabilité des prix de vente moyens de logements collectifs depuis plusieurs trimestres, dans une fourchette 5 800-6 000 €/m², avec cependant des contrastes très forts suivant les secteurs (*de 4 200 €/m² dans l'arrière-pays niçois ou dans le pays grassois contre plus de 6 700 €/m² dans les zones d'Antibes et de Cannes*).

Cette mise en perspective permet ainsi d'estimer que les prix de sortie proposés par la coopérative se situent environ à 50 % en-dessous des prix du marché libre ; ce qui constitue une remarquable performance en terme de production de logements accessibles.

La marge nette réalisée (*qui approche 13 000 € HT au logement*) représente en moyenne 8,3 % du prix de vente du logement HT et garantit une bonne rentabilité des opérations.

Le calcul de cette marge est issu des tableaux de synthèse des opérations de la société et obtenu à partir de la soustraction du prix de vente des coûts suivants :

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

Dans la plupart des cas, le deuxième associé des SCCV constituées par Gambetta PACA n'étant pas une société HLM (*GPI, filiale de CIPL*), le rapport de révision coopérative, évoqué au 2.2 indique le risque de perte de l'exonération fiscale, dont bénéficie la société en tant qu'organisme d'HLM, sur les produits des opérations montées dans ce cadre. La société sur le fondement d'une analyse juridique commandée à un cabinet d'avocat considère que le bénéfice de l'exonération est acquis dans la mesure où la SCCV 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*).

3.4 EXAMEN DU SERVICE RENDU AUX BENEFICIAIRES

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 et sur la souscription d'une assurance revente (*qui prend en charge la perte financière éventuelle en cas de revente forcée*).

Les actes juridiques (*réservations et contrats de vente*) répondent aux normes professionnelles.

L'appréciation du respect des conditions de ressources pour les acquéreurs a été réalisée sur fichier à partir des informations relatives aux 294 ménages réservataires destinés à occuper leur logement sur la période 2007-2011, puis contrôlé sur un échantillon représentatif de 55 dossiers « papier » de réservation.

L'analyse effectuée révèle la très bonne performance obtenue par la société en terme de respect des profils sociaux des accédants, qui peut se répertorier suivant les plafonds de référence dans le tableau ci-après :

Répartition du nombre de ménages accédants suivant leurs revenus, appréciés en référence aux plafonds d'accession sociale	> 100 %	de 50 à 100 %	de 0 à 50 %
Plafond PLI accession	2 %	28 %	70 %
Plafond PLS accession	13 %	55 %	32 %
Plafond PAS	29 %	55 %	16 %

Ainsi, si on excepte les 15 situations de ménages pour lesquels l'avis d'imposition ne figure pas dans le dossier, 87 % de l'ensemble des ménages disposent de revenus en-dessous des plafonds

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

PLS accession, 11 % entre les plafonds PLS et PLI accession, et 2 % (soit 6 ménages) bénéficient de revenus supérieurs aux plafonds PLI accession.

La part des clients sous les plafonds PAS, correspondant à la frange la plus « sociale » des ménages concernés par l'accession sociale, représente 71 % de l'ensemble des ménages accédants.

Enfin, il a pu être constaté que tous les ménages bénéficiaires d'un contrat de location-accession respectaient les niveaux de revenus maxima, les ¾ d'entre eux se situant même sous le seuil correspondant à 50 % de ces plafonds.

L'examen des dossiers, et notamment des éléments relatifs au plan de financement, montre que l'apport en fonds propres des ménages, souvent dans des proportions significatives, est déterminant dans leur capacité à acquérir leur logement.

Les objectifs retenus dans la CUS d'une quotité de 70 % des ventes bénéficiant des garanties de sécurisation et de 20 % de ventes à des ménages sous plafonds PLUS sont manifestement très inférieurs aux résultats obtenus par la société ces dernières années.

La répartition des acquéreurs par composition familiale couvre un spectre très large des différents types de ménages :

Composition familiale	Célibataire sans enfant	Célibataire avec enfant(s)	Couple sans enfant	Couple avec enfant(s)
En %	31	12	30	27

On peut juste regretter que la société n'ait pas organisée son système de collecte d'informations pour déterminer si elle satisfait à son ambition, qui est de loger principalement des jeunes ménages primo-accédants, actifs locaux.

La part des investisseurs dans la totalité de la clientèle s'élève à 8 % ; soit à un niveau très inférieur à celui constaté dans le marché de la vente de logements neufs dans le département des Alpes-Maritimes (entre 30 et 50 % suivant les trimestres des années 2011 et 2012). Il serait souhaitable que ces ménages soient informés, par une mention explicite 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 ».

La visite de patrimoine, qui a concerné quelques ensembles immobiliers livrés ou en cours de chantier a permis de constater la très bonne qualité de leur insertion dans leur environnement, ainsi que de l'architecture proposée. Les prestations d'ensemble fournies sont très satisfaisantes, et présentent même parfois un caractère tout à fait remarquable (*Aqua Verde et Villa Constance*).

La société répond parfaitement à sa mission qui consiste à permettre à des ménages à bas revenus d'accéder à la propriété de manière sécurisée, à des conditions de coût et de qualité optimales.

3.5 CONDITIONS DE DEVOLUTION DES MARCHES 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 et de commercialisation des logements s'exerce de manière générale dans des conditions qui enfreignent les principes fondamentaux des règles de la commande publique prévues par l'ordonnance du 6 juin 2005.

La société en tant que pouvoir adjudicateur relève pour la dévolution de ses marchés publics du cadre de l'ordonnance du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 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

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

Réponses de l'organisme

personnes publiques non soumises au code des marchés publics, son conseil d'administration 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 mise en concurrence des contrats de commercialisation

Pour la société, cette critique est sans fondement juridique, le Groupe s'étant déjà ainsi exprimé sur ce sujet lors d'un précédent rapport de contrôle.

En effet, l'article 7 de l'ordonnance précitée exclut les marchés de services qui ont pour objet l'acquisition ou la location, de terrains et de bâtiments... Un contrat de commercialisation a bien pour objet d'acquérir ou de louer un bien immobilier. Restreindre sa lecture au seul acte ou contrat par lequel le bien immobilier est acquis ou loué relève de la pure interprétation.

Plus certainement, la Mission fait une lecture de l'ordonnance par analogie aux marchés publics. Cependant, nos organismes sont exclusivement soumis, au respect des principes du code des marchés publics et non à l'ensemble de ses règles (article 6 de l'ordonnance) et nous n'avons pas choisi de nous assujettir volontairement au code des

Nouvelles observations de la Miilos

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.

Les prestations de service de commercialisation ou de gestion de logements constituent des services d'agence immobilière prestés pour le compte de tiers (références dans la nomenclature CPV sous le numéro 70300000-4). Dans la mesure où ces prestations font parties des services listés par la directive européenne 2004/18/CE du 30 mars 2004 (services listés dans l'annexe II-A de la directive – catégorie 14), la passation de ces marchés par les organismes doit faire l'objet de mesures de publicité et de mise en concurrence préalables conformément au droit de la commande publique résultant de l'ordonnance de 2005.

En outre, il convient de noter que le Tribunal des conflits a précisé par une décision du 14 mai 2012 que de tels contrats de services revêtent le caractère de marchés publics soumis pour leur passation au code des marchés publics. Ce raisonnement est transposable aux marchés soumis à

Réponses de l'organisme

marchés publics comme le permet l'ordonnance dans son article 3.

Au surplus, la circulaire du 14 février 2012 relative au guide des bonnes pratiques en matière de marchés publics rappelle que « Depuis la loi n° 2011-525 du 17 mai 2011, les offices publics de l'habitat, bien qu'établissements publics locaux, ne sont pas soumis au code des marchés publics, mais à l'ordonnance du 6 juin 2005. » Il en est à fortiori de nos organismes de droit privé.

L'article 7 de l'ordonnance, article dont nous nous prévalons, est ainsi rédigé :

« I.- La présente ordonnance n'est pas applicable aux marchés, quel que soit leur objet, qui présentent les caractéristiques suivantes :

.../...

2° Marchés de services qui ont pour objet l'acquisition ou la location, quelles qu'en soient les modalités financières, de terrains, de bâtiments existants ou d'autres biens immeubles, ou qui concernent d'autres droits sur ces biens ;

.../... »

Notre organisme et la Fédération des Coopératives, avons manifestement, avec la Mission, une différence d'analyse juridique de cet article. L'interprétation de la réglementation qui nous est applicable par analogie à celle des marchés publics ne peut constituer un fondement juridique justifiant une observation systématiquement réitérée.

A défaut de fondements textuels ou de jurisprudence, nous maintenons notre position.

Nouvelles observations de la Miilos

l'ordonnance du 6 juin 2005.

Les marchés de service visés à l'article 7-I-2° de l'ordonnance du 6 juin 2005 concernent les contrats par lesquels les pouvoirs adjudicateurs entendent directement acquérir ou louer un bien immobilier.

publiques ou privées non soumises au code des marchés publics et de ses décrets correspondants.

Gambetta PACA n'organise pas de mise en concurrence pour les maîtres d'œuvres avec lesquels elle contractualise, que ce soit pour les prestations de conception (*contrat d'architecte*) ou à caractère opérationnel (*contrat de maîtrise d'œuvre d'exécution*) lorsque les missions correspondantes sont scindées.

Sur la base du périmètre des 14 opérations décrites plus haut, les montants de cinq contrats relatifs aux programmes « Barba Honora », « Aqua Verde » (2), « Allées Grenadines » et « Blue Riviera Garden », 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

De façon analogue, les prestations de commercialisation des logements sont dévolues sans mise en concurrence, alors que dans la grande majorité des cas les seuils susmentionnés sont atteints.

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 figurant à l'article 6 de l'ordonnance du 6 juin 2005. 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 analysés sont conformes aux règles applicables dans leur domaine respectif et ont été négociés à des conditions économiques qui ne paraissent pas anormales.

Obs 4 : L'examen des conditions de désignation des entreprises de travaux révèle l'existence de nombreuses lacunes et irrégularités dans le formalisme et la justification des décisions prises, ne permettant pas à la société de garantir le respect des principes de transparence des procédures et d'égalité de traitement des candidats.

L'examen complet des conditions de développement et l'analyse des marchés de travaux de cinq opérations permettent de constater de manière générale l'engagement des procédures réglementaires en termes de mesures de publicité et de mise en concurrence pour les appels d'offres initiaux.

Elles révèlent néanmoins un certain nombre d'anomalies portant sur des aspects fondamentaux en terme de pratiques qui caractérise, pour le moins, un manque de rigueur et un défaut de professionnalisme dans ce domaine d'activité s'agissant en particulier des marchés de travaux négociés après publicité et mise en concurrence (*art. 33 et suivants du décret n° 2005-1742 du 30 décembre 2005*).

Ils concernent principalement l'absence systématique de traçabilité des conditions de déroulement des négociations lorsque les lots n'ont pu être attribués à l'issue d'une première consultation, un défaut de justification des décisions présidant aux choix des lots soumis à négociation ou à nouvelle publication, des incohérences de prix entre documents d'analyse et montants des marchés, et parfois l'absence de concordance entre l'avis d'attribution paru et les marchés signés.

Dans le cadre de lots soumis à négociation, la société devrait être de façon systématique en mesure de fournir un état des entreprises admises à négocier et un relevé des offres remises ; ce qui n'a été le cas pour aucun des dossiers examinés.

Une remise en ordre des pratiques de la société dans ce domaine s'avère indispensable.

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos****Obs 4**

Les procédures ont été mises en place dans cette société comme dans toutes les sociétés membres du Groupe Gambetta. Néanmoins, nous ne sommes pas parvenus à justifier avoir respecté les principes de transparence et d'égalité de traitement des entreprises du fait de la mise en place d'une équipe jeune et insuffisamment formée.

Afin de répondre à ces préoccupations, nous procédons à :

- Une journée de formation de l'ensemble des équipes, le 30/08/2013,
- Une nouvelle journée de validation ou de réponses aux préoccupations qui sera de nouveau organisée dans un délai de 6 mois maximum,
- Un complément de certains supports du guide de procédure, en fonction des constats que vous avez formulés.

- La mise en place d'une procédure de contrôle et de reporting qui sera gérée par la Direction juridique et dont le bilan sera soumis à la Direction générale pour vérification et prendre les mesures qui s'imposent.

La Miilos note l'engagement de la société des dispositions prises en vue de s'assurer de l'effectivité de l'application des règles de la commande publique.

3.6 DEMARCHE COMMERCIALE

Jusqu'en 2012, les prestations de commercialisation des programmes étaient confiées à des opérateurs extérieurs (*cf supra*).

La société souhaite pouvoir maîtriser davantage en interne les modalités de mise en vente et d'accompagnement des clients. L'embauche récente d'une chargée des ventes, salariée du GIE Gambetta Immobilier, a concrétisé cette ambition.

Dans le cadre d'une première opération (*SCCV Nelou*), le montage juridique utilisé repose sur la passation d'une convention (*contrat de commercialisation*) entre la SCCV, maître d'ouvrage et la société CIPL, qui s'appuie sur la nouvelle salariée pour honorer le mandat qui lui est confié.

Les actions commerciales engagées sont distinctes selon le degré d'implication de la collectivité territoriale d'implantation dans le programme.

Si l'opération s'inscrit dans le cadre d'un concours organisé par la collectivité ou si cette dernière a fourni une aide pour l'acquisition du foncier, la commercialisation est organisée en partenariat avec la collectivité, qui peut dans son intervention aller jusqu'à la sélection de prospects, validés ensuite au plan réglementaire par la Coopérative. Dans ce cadre, les actions commerciales sont plus réduites.

Dans le cas contraire, et notamment lorsque le foncier a été acquis sur le marché libre, des démarches sont engagées pour de la diffusion publicitaire, l'identification d'un espace dédié sur le site Internet du groupe, et, le cas échéant, la mise en place d'espace de vente.

Les logements réservés de 2007 à 2011 se sont inscrits dans un rythme de commercialisation assez rapide, démontrant ainsi la capacité de la société à bien analyser le besoin et à y apporter une réponse adaptée. Depuis 2012, dans un contexte de contraction assez nette de la demande, notamment au cours du second semestre (- 30%), des difficultés, dont on peut penser qu'elles sont malgré tout ponctuelles et conjoncturelles (*programmes Roméo & Juliette, Riviera Garden*), se font jour.

L'opération Riviera Garden située sur un terrain magnifique, route de Grasse à Antibes, est un programme ambitieux de 164 logements avec des prestations de « standing » supérieures.

Le portage du projet entre la Coopérative et CIPL pour la partie « libre » a évolué au cours du temps. A l'époque du contrôle, il est envisagé une maîtrise d'ouvrage par la Coopérative (*via une SCCV*) sur une très grande partie de l'emprise foncière. Les bilans d'opérations pour les îlots ABC d'une part et D à J d'autre part font apparaître des prix de sortie très proches des plafonds (*respectivement 4 110 €/m² et 5 086 €/m², le respect des prix maxima étant assuré par la péréquation de surfaces des deux opérations*).

Le PV de la séance du conseil d'administration du 19 octobre 2012 évoque l'échec momentané de la commercialisation (*8 réservations au 31 décembre 2012*). La vigilance constitue donc un impératif pour créer les conditions de la réussite de cette opération, vraisemblablement déterminante pour la poursuite de l'essor de l'activité de la Coopérative.

3.7 DEMARCHE D'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES

De manière parallèle et complémentaire à toute action commerciale, le groupe Gambetta a initié dans le courant de l'année 2011 pour toutes ses entités une procédure « d'animation des relations clients », qui permet d'assurer un accompagnement et un suivi des ménages, notamment tout au long du déroulement du chantier.

Cette procédure s'inscrit dans une démarche tout à fait louable car, outre le fait qu'elle présente véritablement un caractère opérationnel, elle concrétise la volonté d'améliorer le service rendu aux ménages. Il est ainsi prévu cinq étapes-clé : la pose de la première pierre, une rencontre avec les acquéreurs à 60 % d'avancement du chantier, une visite individuelle au stade d'achèvement du cloisonnement, une rencontre collégiale préalablement à la livraison et enfin une visite de contrôle des levées de réserves trois mois après la livraison.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

De plus, à chaque appel de fonds correspondant à la progression des travaux, un bulletin d'information, sous la forme d'un reportage photographique sur le chantier, est adressé aux ménages.

Il convient de noter également la grande qualité du livret explicatif remis avec le contrat de réservation, qui permet aux ménages de repérer la nature des échéances qui les attendent jusqu'à la prise de possession de leur bien et de connaître les garanties dont ils bénéficient.

En revanche, le terme du processus qui consisterait à organiser de manière systématique et formalisée la mesure de la satisfaction des clients n'est pas encore achevé. Cette étape constitue une piste de progrès.

Enfin, depuis le passage sous statut SCIC, la société propose systématiquement à ses clients de souscrire une de ses parts sociales, afin de leur permettre de participer à la vie de la société dans le cadre de « l'esprit coopératif ».

4. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

4.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Au même titre que la gestion financière, elle est assurée par le GIE Gambetta Immobilier conformément à la convention de prestation de services tel que défini en « 2.1 Présentation générale du groupe Gambetta ».

Antérieurement au mois de septembre 2012, seules les factures relatives aux dépenses de fonctionnement faisaient l'objet d'une saisie « en direct » par la SCIC Gambetta PACA pour mise à jour de la comptabilité générale, le paiement étant assuré quant à lui par la direction financière. Depuis, et suite au départ de l'agent en charge de cette mission, elles sont, après validation du directeur général, expédiées au siège social pour traitement et règlement.

La gestion comptable des diverses SCCV est assurée de façon distincte avec la comptabilité de la SCIC via des comptes de liaison de classe 4 (*chapitre 45 et 46*) et ce, en vertu d'une convention dite « de gestion » définissant les missions à assurer (*élaboration et suivi budgétaire des opérations, mobilisation des financements, tenue de la comptabilité, élaboration des bilans, déclarations fiscales, ...*) et conclue avec la société civile concernée.

La SCIC Gambetta a bien fait procéder, par A.RE.COOP (*Association pour la Révision, l'assistance et la garantie des sociétés coopérations*) à un audit de sa situation financière et de gestion tel que défini par les articles L.422-3 et R.422-6 du CCH. Portant sur les exercices 2005 à 2008 et faite à partir de décembre 2009, elle a donné lieu à la production d'un rapport en septembre 2010.

Cependant, et conformément aux décrets 84-1027 du 23 novembre 1984 et 2002-241 du 21 février 2002 (*article 13*), le cycle de contrôle doit être quinquennal. Or, la société n'a pas été en mesure de fournir le rapport précédent permettant ainsi un contrôle du respect des délais imposés par la réglementation. D'après les informations obtenues, l'avant dernière révision serait antérieure à l'année 2002.

Les bilans et résultats d'exploitation n'ont pas donné lieu à observation particulière et ont été approuvés sans réserve par le commissaire aux comptes (CAC), le Cabinet L. Guibert, nommé le 26 juin 2006 dont le contrat vient d'être renouvelé pour une période de 6 ans.

La mission relève toutefois les anomalies, mineures, détaillées ci-dessous :

- Les comptes « 672 – charges sur exercices antérieurs » et « 772 – produits sur exercices antérieurs » ne sont pas soldés en fin d'exercice par transfert aux comptes de charges et produits par nature comme le veut la réglementation ;

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

- Des écarts entre l'annexe MPAI « Mouvements des postes de l'Actif Immobilisé » (*exercice 2009*) et le bilan dus à des problèmes de logiciel informatique et ayant des répercussions sur les exercices 2010 et 2011.

Par ailleurs, il est noté que, concernant le paiement des frais de déplacements des administrateurs, la société devra mettre en conformité ses statuts adoptés le 17 décembre 2010, et la délibération n° 6 du conseil d'administration en date du 11 mai 2012. En effet, celle-ci valide une indemnité de 68,61 € par réunion, en contradiction avec l'article 20 desdits statuts qui prévoit un remboursement intégral à partir de pièces justificatives.

4.2 ANALYSE FINANCIERE

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Produits des activités de promotion	784	1 092	1 183	1 820	1 997
Revenus des titres participatifs	105	286	514	600	2 606
Loyers					
Coût de gestion hors entretien	- 728	- 885	- 1 207	- 1 386	- 2 058
Entretien courant	0	- 1	- 4	- 4	- 4
GE	0	0	- 4	0	- 3
TFPB	0	0	0	0	0
Flux financier	- 90	- 106	- 12	- 140	- 1
Flux exceptionnel	- 24	3	1	3	- 2
Autres produits d'exploitation	30	0	0	0	0
Pertes créances irrécouvrables	0	0	0	0	0
Intérêts opérations locatives	0	0	0	0	0
Remboursements d'emprunts locatifs	0	0	0	0	0
Autofinancement net¹	76	400	472	892	2 535
% du chiffre d'affaires	9,37 %	36,32 %	39,87 %	49,00 %	126,95 %

Évolution de l'autofinancement net de l'organisme

L'autofinancement croît de façon régulière sur le cycle de contrôle pour atteindre son meilleur niveau en 2011 avec un chiffre d'affaires particulièrement élevé, reflète d'une activité de plus en plus soutenue (*cf. 2.1 pour le nombre de logements livrés*).

Outre quelques produits financiers principalement issus des intérêts générés par les avances de trésorerie faites aux diverses SCCV (*cf. trésorerie 4.3*), les recettes de l'organisme sont le fruit de son activité de promotion immobilière en propre ou via les sociétés civiles de construction vente d'une part et les rémunérations qu'elle perçoit dans le cadre de sa mission de prestataire de services en tant que maître d'ouvrage délégué d'autre part, conformément au tableau ci-dessous.

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Produits issus des prestations de services	784	1 101	1 183	1 820	1 997
Produits issus des résultats des SCCV	105	286	514	600	2 606

En parallèle, les dépenses de fonctionnement progressent également fortement sur la période et leur composante majeure est constituée par les redevances facturées par le GIE Gambetta Immobilier et GIE Gambetta, conformément aux éléments ci-après.

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Redevances GIE Gambetta Immobilier et GIE Gambetta	677	807	1 059	1 227	1 625

¹ L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

En 2011, elles représentent 89 % des coûts de gestion et suivent une progression régulière sur le cycle de contrôle, conséquence de l'accroissement de l'activité (cf. 3).

Les éléments constitutifs du solde des frais de structure 2011 pour 203 k€ soit 11 %, sont principalement ceux représentés par la location des bureaux et charges de copropriété y afférentes (73 k€) et des comptes « 623 – Publicité, Relations publiques, Publications ».

A propos de ceux-ci, on relèvera leur forte augmentation sur le dernier exercice au cours duquel ont été dépensés 42 k€, contre 10 k€ en 2010 et 4 k€ en 2009 avec une hausse qui porte essentiellement dans le domaine des « Relations Publiques ».

Obs 5 :

Obs 6 : Les notes de restaurant ne font pas référence aux noms des convives.

Un contrôle portant sur l'exercice 2012 a permis de constater que l'ensemble des factures comptabilisées sur le compte « 625 - 7 Réceptions » ne mentionne pas le nom des invités aux repas tel qu'imposé par la réglementation en vigueur.

Parmi les autres charges d'exploitation comptabilisées en 2011, on notera les intérêts versés dans le cadre des avances de trésorerie (84 k€ contre 193 k€ en 2010) et l'impôt sur le bénéfice auquel la société a été soumise en 2011 à hauteur de 237 k€ contre 18 k€ en 2010.

- Étude plus particulière des fonds disponibles

Bilans fonctionnels

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Capitaux propres	1 083	1 458	1 918	2 787	5 251
Provisions pour risques et charges	38	49	54	68	84
<i>Dont PGE</i>	0	0	0	0	0
Amortissements. et provisions (actifs immobilisés)	0	2	11	20	30
Dettes financières	51	0	0	0	0
Actif immobilisé brut	61	161	231	203	210
Fonds de Roulement Net Global	1 111	1 348	1 752	2 672	5 156
Stocks (toutes natures)	0	0	0	0	0
Autres actifs d'exploitation	121	175	439	354	474
Provisions d'actif circulant	0	12	13	13	57
Dettes d'exploitation	34	32	141	109	317
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	88	131	286	233	100
Créances diverses (+)	2 439	4 870	3 549	4 114	6 725
Dettes diverses (-)	1 976	3 681	2 200	1 755	2 333
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	463	1 189	1 349	2 359	4 392
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	551	1 320	1 634	2 591	4 492
Trésorerie nette	560	28	118	81	664

Sur le cycle de contrôle, les capitaux propres augmentent sous la seule influence des résultats d'exploitation bénéficiaires, enregistrés au cours des divers exercices pour un montant cumulé de 4 242 k€, dont le plus significatif est celui de l'exercice 2011 à hauteur de 2 465 k€ (cf.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 5



Obs 6

Il a été procédé à une régularisation en accrochant une fiche avec le nom des invités aux factures concernées.

Vu

tableau ci-dessous). Ils génèrent ainsi un fort accroissement du fonds de roulement net global (FRNG), pour le porter à 5 156 k€ en fin de cycle contre 1 111 k€ au 31 décembre 2007.

En k€	2007	2008	2009	2010	2011	Cumul
Résultats d'exploitation	+ 72	+ 375	+ 460	+ 870	+ 2 465	+ 4 242

Compte tenu de leur faible montant, les autres composantes du FRNG, très réduites, n'ont que peu d'influence sur la structure financière de la société. Il en est ainsi de la provision pour départ à la retraite du personnel GIE Gambetta Immobilier affecté à la SCIC Gambetta PACA (84 k€) et de l'actif immobilisé. Celui-ci est subdivisé entre travaux d'agencements des bureaux dont la SCIC est actuellement locataire (70 k€), et immobilisations financières. Ces dernières sont elles-mêmes principalement réparties entre titres de participation détenus dans les SCCV pour 16 k€ d'une part et dans la société du groupe « Villa Constance » à hauteur de 82 k€ d'autre part. De ce fait, l'actif immobilisé ne participe, au total, qu'à concurrence de 180 k€ en valeur nette de la composition du FNRG.

L'analyse des comptes de bas de bilan laisse apparaître des créances clients d'exploitation et hors exploitation (7 142 k€) supérieures aux dettes de la société vis-à-vis de ses fournisseurs, organismes sociaux et autres tiers (2 650 k€) générant ainsi, un besoin en fonds de roulement de 4 492 k€. Les premières nommées sont essentiellement le résultat de l'activité de maîtrise d'ouvrage déléguée et des honoraires facturés mais non encore encaissés (474 k€), du solde d'avances de trésorerie consenties aux SCCV (3 603 k€), des résultats d'exploitation desdites SCCV à comptabiliser (2 564 k€) et de débiteurs divers (231 k€).

En contre partie, et outre quelques dettes fiscales en instance de règlement (294 k€), les dettes de la société sont en grande partie celles dues aux associés pour 2 066 k€ et au GIE Immobilier pour 124 k€.

4.3 LA TRESORERIE

Très faible sur le cycle de contrôle, elle a évolué de façon positive passant de 28 k€ en 2008 à 664 k€ en 2011. D'une façon générale, elle paraît peu élevée.

Cependant, l'organisation mise en place entre les diverses entités du groupe dont CTF (*Coin de Terre et Foyer*), « noyau dur », joue le rôle de holding, lui permet de faire face à ses besoins et d'assurer son fonctionnement courant.

Ainsi, et conformément à la convention du 15 décembre 2005, la SCIC Gambetta perçoit des avances de CTF portant intérêt au taux Euribor 1M + 1 % avec un plancher de rémunération correspondant au taux du livret A comme le lui autorise l'article L.423-15 du CCH.

Dans un second temps, et afin de palier aux besoins des SCCV dus à l'évolution de leur activité, la SCIC met ces fonds à leur disposition via la signature de trois conventions détaillées ci-dessous :

- convention dite « frais de portage » : les avances sont destinées à financer les premières dépenses indispensables à l'étude et au montage des opérations avant même la création de la SCCV ;
- convention dite « d'avance de trésorerie » : les fonds sont versés au fil de l'avancement des travaux concernés ;
- convention dite « d'apports en fonds propres » : elle détermine l'autofinancement minimal de la part de la SCIC exigé par un organisme financier, seuil en-deçà duquel toute demande de financement extérieur est impossible.

Dans les trois cas, les avances ainsi versées portent intérêt au taux Euribor 1M (*moyenne mensuelle*) + 1 % avec toutefois, un seuil de rémunération minimal correspondant au taux du livret A.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Par ailleurs, la SCIC Gambetta PACA bénéficie auprès de la BCME Arkea d'un « découvert corporate », principe selon lequel une banque se rembourse par l'autofinancement de l'entreprise. Plafonné à 400 k€ jusqu'en octobre 2012, il a été porté à 1 000 k€ suite à l'obtention de la caution de CTF et porte intérêt au taux Euribor 3M majoré d'1,80 %.

4.4 ANALYSE PREVISIONNELLE

Un compte d'exploitation portant sur la période 2013-2016 a été établi par la société en novembre 2012. Elaborée sur les bases du budget 2013, l'analyse présentée porte, à horizon 2016, sur la livraison de 938 logements (*15 programmes*) dont les opérations sont aujourd'hui identifiées et validées par le comité d'engagement quant à leur réalisation et à leur montage financier. Parmi les plus importantes il faut citer « Bleu Riviera Parc » (*167 logements*), « les Oliviers » (*80 logements*), « la Croix de Malte » (*120 logements*), « Rive Bergère » (*69 logements*) et « Beauvallon » (*68 logements*).

Les différentes données prises en compte pour l'élaboration de la présente étude n'appellent pas d'observation particulière. Les marges retenues, définies en fonction des opérations, varient d'une façon générale entre 9 k€ HT/logt sur l'exercice 2013 et 13 k€ HT/logt sur l'année 2016. Elles sont conformes à celles enregistrées lors du présent contrôle (*cf. 3.3*).

Elles génèrent les résultats détaillés ci-dessous :

En k€	2013	2014	2015	2016	Cumul
Résultats nets	+ 1 084	+ 3 423	+ 3 796	+ 6 752	+ 15 055

4.5 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

Au 31 décembre 2011, la SCIC Gambetta PACA dispose d'une assise financière très confortable qui s'est grandement améliorée au fil des exercices en raison des résultats d'exploitation bénéficiaires enregistrés au cours de la période 2007-2011.

Le programme de développement présenté sur le cycle 2013-2016 va lui permettre d'améliorer, et de façon conséquente, ses capitaux propres confortant ainsi, cette position favorable.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

5. CONCLUSION

La SCIC Gambetta PACA satisfait pleinement à son objet social en proposant à des ménages à ressources modestes des logements attractifs à des coûts maîtrisés.

La mutualisation des moyens au sein du groupe Gambetta prive la société de moyens propres pour exercer sa mission d'intérêt général et la conduit à s'appuyer sur un système de prestations internes contrevenant aux dispositions de l'ordonnance du 6 juin 2005.

Les différents manquements identifiés dans l'application des règles de la commande publique imposent à la société une remise à plat de ses pratiques et une gestion plus rigoureuse.



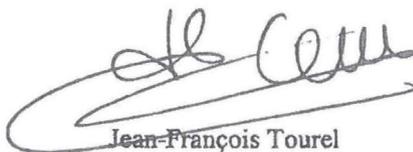
Jean-Marie Cerutti

Les inspecteurs-auditeurs



Samuel Verhaeghe

Le délégué interrégional



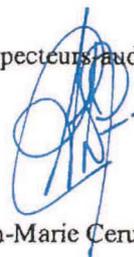
Jean-François Tourel

Réponses de l'organisme

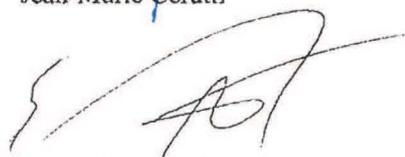
Nouvelles observations de la Miilos

Transmission des réponses par M. Norbert Fanchon, directeur général de la SCIC d'HLM Gambetta PACA, par courrier du 14 octobre 2013.

Les inspecteurs/auditeurs



Jean-Marie Cerutti



Samuel Verhaeghe

Le délégué interrégional



Jean-François Tourel

