

**Rapport définitif n° 2013-016 Juillet 2013**

**Société anonyme coopérative de production d'HLM**

**Habitation familiale**

**Rennes (35)**

## FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF N° 2013-016 **SCP D'HLM HABITATION FAMILIALE – 35**

Président : M. Vincent Renault  
Directeur général : M. Pascal Masson  
Adresse : 110 boulevard Clémenceau  
CS 10 838  
35208 Rennes cedex 2

**Présentation générale de l'organisme** La SCP d'HLM Habitation Familiale est une société autonome dont l'activité principale est l'accession à la propriété, mais qui développe une activité d'administrateur de biens en fort développement. Une nouvelle société (SCIC HLM) est en cours de création pour porter cette activité.

**Points forts**

- Acteur important de l'accession sociale sur Rennes Métropole
- Autonomie et implication du conseil d'administration dans la vie de la société et dans la définition de la stratégie de l'entreprise
- Partenariat avec les bailleurs sociaux locaux
- Organisation et efficience des services
- Capacité d'adaptation
- Accessibilité économique des programmes d'accession aidée
- Qualité des programmes construits
- Activité de syndic, lui permettant de prolonger la relation avec le coopérateur
- Force de propositions innovantes (projet du Gacety)
- Bonne rentabilité malgré l'impact de la crise de 2008
- Moyens financiers importants permettant de limiter les frais financiers de portage

### Points faibles

**Anomalies ou irrégularités particulières**

- Dépenses contestables au regard de la mission d'intérêt général
- Statuts SCCV non conformes à l'objet social de la SCP
- Procédures d'achat non conformes aux règles de la commande publique

**Conclusion** La SCP d'HLM Habitation Familiale est une société autonome, qui dispose d'une organisation et des moyens lui permettant d'assumer sa mission d'intérêt général.

Par son professionnalisme et son dynamisme, elle s'est imposée comme un acteur important de l'accession sociale sur le bassin rennais, en complémentarité avec les autres bailleurs sociaux. Outre la qualité indéniable de ses programmes, Habitation Familiale s'inscrit pleinement dans son objet social, à travers l'ensemble de son activité de promotion, notamment dans le cadre de la politique définie par Rennes Métropole.

L'activité de syndic et d'administration de biens, atypique par son ampleur pour une société HLM, lui permet de conserver un lien avec l'accédant copropriétaire et d'être force de propositions innovantes en matière de gestion et d'amélioration des copropriétés.

La société dispose donc de tous les atouts pour poursuivre de façon satisfaisante ses missions avec une exigence de maintien du niveau de l'activité promotion pour garantir la stabilité de l'organisation actuelle.

Inspecteur-auditeur Miilos : M. Maxime Tarquini  
Chargé de mission d'inspection : M. Philippe Suire  
Précédent rapport Miilos : n° 1993-051 de juin 1994  
Contrôle effectué du 05/02/2013 au 17/05/2013  
Diffusion du rapport définitif : Juillet 2013

Conformément à l'article R.451-6 du code de la construction et de l'habitation (CCH), ce rapport définitif de contrôle comprend le rapport provisoire, les observations du président ou dirigeant de l'organisme produites dans le délai et les conditions mentionnés à l'article R.451-5 du CCH et, en tant que de besoin, les réponses apportées par la Miilos.



# RAPPORT D'INSPECTION N° 2013-016

## SCP D'HLM HABITATION FAMILIALE – 35

### SOMMAIRE

<b>1. PRÉAMBULE.....</b>	<b>2</b>
<b>2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE .....</b>	<b>2</b>
2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA SOCIETE .....	2
2.1.1 Historique et contexte .....	2
2.1.2 Activités.....	3
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT .....	4
2.2.1 Gouvernance .....	4
2.2.2 Dépenses hors objet social de la société .....	4
2.2.3 Organisation et management.....	5
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE .....	5
<b>3. ACTIVITE D'ACCESSION.....</b>	<b>6</b>
3.1 ORGANISATION.....	6
3.2 MODE DE REALISATION.....	6
3.3 PRODUCTION.....	7
3.4 PRODUITS MIS EN VENTE.....	7
3.5 PRODUITS D'EXPLOITATION ASSOCIES .....	8
3.5.1 Principe et résultats annuels.....	8
3.5.2 Equilibre des opérations mixtes.....	8
3.6 COMMERCIALISATION.....	9
3.7 ACQUEREURS.....	9
3.8 PRIX DE VENTE.....	10
3.9 OPERATIONS ABANDONNEES SUITE A LA CRISE IMMOBILIERE DE 2008 .....	10
3.10 CONCLUSION .....	11
<b>4. ACTIVITES DE GESTION .....</b>	<b>11</b>
4.1 ACTIVITE DE SYNDIC .....	11
4.2 PROJET DU GACET .....	12
4.3 ADMINISTRATION DE BIENS .....	12
4.4 EVOLUTION EN COURS .....	12
4.5 CONCLUSION .....	13
<b>5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....</b>	<b>13</b>
5.1 FISCALITE ET IMPOT SUR LES SOCIETES (IS).....	13
5.2 ANALYSE FINANCIERE .....	14
5.2.1 Rentabilité de l'exploitation.....	14
5.2.2 Rentabilité par activité.....	15
5.2.3 Etude bilantielle .....	15
5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE.....	16
5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE.....	16
<b>6. CONCLUSION .....</b>	<b>17</b>

## 1. PRÉAMBULE

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

Le précédent contrôle de la Miilos est très ancien, il date de 1994 (rapport n° 1993-051 de juin 1994). Compte tenu de son ancienneté, les conclusions n'ont pas été reprises dans ce préambule.

## 2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE

### 2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA SOCIETE

#### 2.1.1 Historique et contexte

La SCP d'HLM Habitation Familiale résulte de la scission en 1965 de la société coopérative la Ruche Ouvrière Rennaise (créée en 1902) en trois sociétés dont la société coopérative HLM de location attribution, l'Habitation Familiale, transformée en 1983 en société coopérative HLM.

Basée à Rennes (35), la société intervient principalement sur l'agglomération rennaise, territoire soumis à une forte pression immobilière avec un marché peu accessible aux ménages à ressources modestes.

Le PLH de Rennes Métropole pour la période 2005-2012<sup>1</sup> fixait le rythme de production de 4 500 logements par an, soit 50 % de plus que la période précédente qui était inférieur à 3 000 logements. Ce développement est très encadré ; 50 % des logements bénéficient d'aides publiques avec une moitié de logements locatifs sociaux, l'autre moitié se composant de logements locatifs intermédiaires ou en accession aidée.

Pour l'accession, les conditions de ressources des acquéreurs sont celles du PSLA et les prix de vente sont plafonnés entre 1 928 €/m<sup>2</sup> SH et 2 075/m<sup>2</sup> SH TTC, en fonction du type de logement et de stationnement. Ces niveaux de prix sont bien en dessous des plafonds réglementaires en zone B1 (2 658 €/m<sup>2</sup> HT). En contrepartie, Rennes Métropole apporte des aides au foncier, d'un montant variable selon la localisation du programme, la taille du logement et la composition du ménage. Le dispositif prévoit également des aides directes aux acquéreurs en fonction de la composition de la famille ; l'ensemble est encadré par des clauses anti-spéculatives strictes.

Habitation Familiale intervient aussi depuis quelques années dans le nord du département d'Ille-et-Vilaine, sur le secteur de Saint-Malo – Dinard. Un programme est en cours de construction et deux autres en phase commercialisation.

Habitation Familiale développe divers partenariats avec les autres opérateurs sociaux locaux. Une convention lie ainsi la SCP à l'OPH de Rennes Métropole (Archipel Habitat), afin de développer une offre en matière d'accession sociale pour favoriser le parcours résidentiel des locataires de l'office.

La société est membre de l'association Breizh Coop, créée en novembre 2008 et qui regroupe quatre coopératives ayant chacune une compétence départementale sur l'un des quatre

<sup>1</sup> Le PLH a été prolongé pour 2013 en attendant le nouveau en cours d'élaboration.

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

départements de la région Bretagne : Habitation Familiale pour l'Ille-et-Vilaine, Armor Habitat à Saint-Brieuc pour les Côtes d'Armor (22), Le Logis Breton à Quimper pour le Finistère(29) et l'Habitation Familiale Lorient Brest (HFLB) à Lorient pour le Morbihan (56).

L'objectif est de développer des synergies et réaliser des économies d'échelle sur certains métiers. Cette collaboration a conduit à la création d'une filiale commune, la coopérative Habitat Foncier Bretagne (HFB), dédiée à l'aménagement foncier et urbain. Habitation Familiale est peu concernée par l'activité de HFB depuis sa création.

Une seconde société est en cours de création pour porter les activités de gestion : syndic et administration de biens. Les quatre coopératives participeront à la création de cette nouvelle coopérative qui aura le statut de SCIC<sup>2</sup> (cf. § 4.4).

La SCP HF est également présente au tour de table d'une autre SCIC créée en 2008, la coopérative de Tours CFIAT<sup>3</sup>, dans laquelle sont également présentes d'autres coopératives HLM. Quelques opérations ont été lancées par la SCIC sur le secteur de Tours.

### 2.1.2 Activités

La SCP Habitation Familiale développe divers métiers. L'activité de gestion de prêts et de SCCC est en voie d'extinction : fin 2012, 12 dossiers location attribution étaient en attente de signature chez le notaire et 17 SCCC<sup>4</sup> restaient encore en gestion. La liquidation de ces derniers dossiers est délicate, les accédants refusant de payer les actes notariés définitifs.

La promotion immobilière constitue son activité principale avec la production d'immeubles collectifs et de maisons individuelles groupées. La société réalise aussi des opérations d'aménagement essentiellement sous forme de lotissements. De 2007 à 2012, la production moyenne a été de 136 logements<sup>5</sup> par an, y compris les ventes à d'autres opérateurs sociaux.

La gestion immobilière pour compte de tiers est une activité en fort développement, notamment le syndic de copropriétés avec 5 100 lots gérés fin 2012. Ce métier historique, issu de la location accession, est présenté par la SCP HF comme un prolongement de l'activité de promotion. D'autres bailleurs locaux<sup>6</sup> font appel aux services de la SCP pour mettre en place les copropriétés issues de leurs programmes d'accession.

La SCP HF fait également de l'administration de biens (233 lots gérés fin 2012). Ce service est proposé aux propriétaires bailleurs ayant acquis leur logement auprès cette société. Celle-ci assure aussi la gestion des PSLA dans la phase locative. Quelques transactions immobilières ont aussi été réalisées au cours de ces dernières années. Peu développé à ce jour, ce service vient compléter l'offre proposée aux propriétaires bailleurs, ainsi qu'aux éventuels acquéreurs déjà propriétaires souhaitant vendre leur logement pour en acquérir un neuf.

La crise de 2008 a fortement impacté l'activité de promotion de la société. Le plan de relance associé aux « VEFA 30 000 » a permis de limiter le nombre d'opérations abandonnées ; les pertes associées sont toutefois élevées : plus de 1,9 M€.

La société a mis un terme à son activité de bailleur social. Les deux seuls programmes locatifs de 14 et 11 logements ont été cédés en 2009 à des bailleurs sociaux locaux pour 1 435 k€ et 750 k€.

Pour sa convention d'utilité sociale, la SCP a retenu deux critères de performances :

- l'adaptation de l'offre de logements sociaux aux besoins des populations ; l'indicateur retenu est le pourcentage minimal de contrats signés par an avec des ménages, dont les revenus n'excèdent pas les plafonds applicables aux opérations financées en PLUS ; l'objectif est de 40 à 50 % ;

<sup>2</sup> Société Coopérative d'Intérêt Collectif.

<sup>3</sup> Coopérative Foncière et Immobilière de l'Agglomération de Tours.

<sup>4</sup> Société Civile Coopérative de Construction.

<sup>5</sup> Chiffre net de la production en direct et sous SCCV, au prorata des parts détenues. Le chiffre brut est de 178 logements par an.

<sup>6</sup> Habitat 35 : OPH d'Ille-et-Vilaine, Aiguillon Construction, ESH rennais, Archipel Habitat, OPH de Rennes.

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Milos**

---

- l'accompagnement des accédants dans leurs parcours et dans la durée : l'indicateur est le nombre de contrats signés comportant les clauses de garanties rapporté au nombre total des ventes de l'année ; l'objectif fixé est de 70 à 80 %.

## 2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

### 2.2.1 Gouvernance

Le capital statutaire est de 260 k€, variable par nature en fonction des mouvements des coopérateurs, il était de 159 296 € fin 2012 pour 9 956 parts sociales à 16 €, répartis entre 1 717 associés.

Il est détenu à 70 % par le collège C composé d'organismes de logements sociaux (les SCP Logis Breton, Armor Habitat et Habitation Familiale Lorient Brest avec 2 % chacune, Archipel Habitat avec 27,7 % et la SDHC<sup>7</sup> avec 20,1 %) et des banques : le Crédit Coopératif avec 6,3 %, le Crédit Agricole et la Caisse d'Epargne avec 5 % chacune. Les coopérateurs, personnes physiques, détiennent 15,3 % du capital. Au nombre de 1 527, ce sont essentiellement des personnes ayant accédées à la propriété.

Au total, la SCP compte 1 717 actionnaires. Le nombre d'actions en déshérence est en augmentation constante, 254 fin 2012. La société tient, depuis 2007, la liste des actionnaires dont le courrier de convocation à l'AG lui est retourné, afin d'entamer une procédure de vente des actions correspondantes.

Fin 2012, le conseil d'administration se composait de 15 administrateurs et de 4 censeurs. Il est présidé depuis juin 2008 par M. Vincent Renault, cadre de la Caisse des Dépôts et Consignations, et administrateur de la coopérative depuis 2003.

La direction est assurée par M. Pascal Masson depuis novembre 2001, en tant que directeur général. Salarié de la structure, M. Masson est rémunéré de façon spécifique pour l'exercice de son mandat de directeur général. Il exerce des fonctions techniques distinctes de son mandat social dans le cadre de son contrat de travail.

M. Masson est secondé par Mme Catherine Houzé-Rouxel, directrice générale adjointe. Le poste de DGA a été créé en janvier 2011, pour renforcer la prospection foncière par des contacts plus nombreux avec les collectivités locales.

Le conseil d'administration est très impliqué dans la vie de la société ; la fréquence de ses réunions est de quatre à cinq par an. Il s'est doté d'un bureau composé de sept membres préparant les sujets évoqués au CA et jouant le rôle de conseil en son sein. La fréquence des réunions de bureau est de cinq à six par an, en alternance avec le conseil d'administration.

Plusieurs commissions sont en place : commission d'appel d'offres et commission d'achats, commission d'attribution, commission de communication et commission stratégie. Cette dernière, composée des membres du bureau et de deux administrateurs, présente le résultat de ses réflexions lors du séminaire annuel des administrateurs.

La lecture des procès-verbaux fait ressortir la préoccupation sociale des administrateurs, ainsi que leur attachement au statut coopératif et à l'indépendance de la société.

### 2.2.2 Dépenses hors objet social de la société

**Obs 1 : Diverses dépenses apparaissent contestables au regard de la mission d'intérêt général telle que figurant à l'article L. 411-2 du CCH qui s'impose à chaque organisme HLM.**

La société, en tant qu'acteur économique local, est régulièrement sollicitée pour participer au financement de diverses structures associatives et sportives.

Ainsi, la coopérative participe au financement de

37 000 € ont été versés sur quatre ans (2008 à 2011). La facture, établie par en 2011, prévoit en contrepartie l'apposition du logo Habitation Familiale sur

<sup>7</sup> Société de développement de l'habitat coopératif : société coopérative créée en 1981 par la Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM.

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

**Obs n° 1 :**

La décision prise lors du bureau du 14 avril 2009 a permis d'organiser et « régler » l'attribution d'aides ou de participations à un budget annuel plafonné à 18 k€.

Ces participations ont plusieurs objectifs :

- participer à la vie des quartiers populaires en apparaissant discrètement pour le sport, pour les animations auprès des clubs ou des associations ;
- se rendre visible par des actions de solidarité au sens de notre statut coopératif.

Cette action nous semble importante, même si le budget doit rester modéré, nous souhaitons la poursuivre dans les termes.

Enfin, l'action de rassemblement des collaborateurs et administrateurs est importante par le sens que l'on peut donner à la gouvernance et au management.

Néanmoins, les manifestations autour du football avec le stade rennais n'ont pas eu le succès espéré et seront abandonnées les prochaines années.

La Miilos réitère son observation et invite la société à se conformer à son objet social en se limitant aux dépenses qui se justifient en termes d'opportunité.

et autres supports publicitaires,

De 2006 à 2008, la coopérative a versé chaque année une subvention de 5 000 € à une association humanitaire intervenant sur Madagascar.

La société finance l'achat de maillots pour (2 000 €) en contrepartie d'un logo publicitaire. La société a également réalisé plusieurs vernissages d'exposition de peinture dans ses bureaux ; quatre ont été pris en charge entre 2009 et 2010 pour un total de 2 914 €.

Ces aides ont fait l'objet d'une présentation au bureau d'avril 2009, avec le montant et les bénéficiaires des aides accordées depuis 2004. Une délibération a également été prise pour définir le budget et le principe d'attribution de ces aides

Habitation Familiale prend également en charge diverses manifestations rassemblant salariés et administrateurs. Des billets pour les matches de football du Stade Rennais<sup>9</sup> sont régulièrement achetés. Si le nombre de places est en général limité, 4 à 5 entrées à 120 € l'unité, en 2010 et 2011, la coopérative a pris en charge deux événements à hauteur de 4 458 € et 3 965 € pour deux matches avec respectivement 30 et 27 participants. Le programme incluait la mise à disposition d'un salon privé, avant et après le match, ainsi qu'à la mi-temps, prestation traiteur, open bar et champagne après match.

En l'absence de lien direct apparent avec l'objet social de la SCP, la société est invitée à mettre fin aux dépenses qui ne se justifient pas en termes d'opportunité et à la modération.

### **2.2.3 Organisation et management**

L'organisation des services s'articule autour d'un pôle direction composé du DG et de la DGA, d'une juriste recrutée début 2007 et de l'assistante de direction. La direction financière, composée de quatre agents, traite de la comptabilité générale et assure le suivi des opérations de promotion. La comptabilité des copropriétés est tenue par le service gestion immobilière.

L'opérationnel se compose de trois services : la promotion-aménagement, le commercial et marketing et la gestion immobilière. La description du fonctionnement de ces services est faite lors de la présentation de l'activité correspondante.

En janvier 2013, l'effectif se composait de 37 agents : huit cadres, 14 agents de maîtrise et 15 employés. 13 étaient affectés à la gestion, 15 à la promotion et vente, et 9 étaient rattachés à la structure (organisation fonctionnelle).

## **2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE**

La SCP Habitation Familiale est un acteur important de l'accession sociale sur agglomération rennaise, bien intégrée dans le réseau des organismes HLM locaux et de promoteurs. Elle fonctionne de façon autonome, son organisation lui permettant de mener à bien ses diverses activités.

Son conseil d'administration est bien impliqué dans la vie de la société et dans la définition de la stratégie générale de l'entreprise.

---

<sup>9</sup> Equipe de ligue 1.

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Milos**

---

### 3. ACTIVITE D'ACCESSION

L'activité accession de la coopérative a été marquée par la crise financière de 2008 et son impact sur le marché de l'immobilier. Le plan de mobilisation pour le rachat des opérations d'accession en difficulté (VEFA 30 000) a permis de réduire les pertes. Au total, ce sont environ 230 logements qui ont été vendus à d'autres bailleurs<sup>10</sup>. La société a également eu recours aux PLS investisseurs et au « Scellier social »<sup>11</sup> pour achever la commercialisation de plusieurs programmes en difficulté. Plusieurs opérations ont cependant dû être abandonnées, engendrant des pertes conséquentes (1,9 M€).

La société bénéficie de la garantie de la « société de garantie de l'accession HLM » (SGA), depuis janvier 2006, renouvelée annuellement. Au titre de l'exercice 2012, l'encours maxi autorisé est de 10,5 M€ ; il a été mobilisé en moyenne à hauteur de 3,2 M€.

#### 3.1 ORGANISATION

L'organisation de la maîtrise d'ouvrage est très structurée avec des procédures internes précises et un suivi technique, comptable et financier performant. Des réunions régulières permettent de suivre l'évolution des projets et de résoudre les difficultés éventuelles. Les projets font également l'objet d'échanges avec le service commercialisation et syndic, afin de prendre en compte leurs préoccupations et, notamment, celles du futur gestionnaire.

Après l'étude de faisabilité, réalisée par la directrice adjointe et le responsable du service, et le dépôt du permis de construire, le projet est attribué à un chargé d'opération qui en assure le suivi jusqu'à l'année de parfait achèvement et la garantie biennale.

Les budgets sont affinés au fur et à mesure de l'avancement du projet<sup>12</sup> ; les factures sont validées par le chargé d'opération ; leur traitement et leur saisie sont assurés par un agent du service comptabilité qui, en fonction de l'avancement des chantiers, lance également les demandes d'acomptes auprès des acquéreurs (VEFA).

Pour chaque opération, la société fournit au maître d'œuvre un programme avec la présentation de l'opération, les contraintes associées, les attentes et les objectifs. Un document précisant le niveau des prestations techniques souhaité lui est également transmis. La SCP Habitation Familiale intervient ponctuellement en tant que maître d'œuvre associé sur la partie exécution.

Le service après vente, assuré par le chargé d'opération, fait l'objet d'un suivi spécifique (sous base Access), permettant de visualiser les réclamations par opération, entreprise et chargé d'opérations.

#### 3.2 MODE DE REALISATION

Depuis 2006, l'accession est réalisée par le biais de SCCV, afin d'isoler financièrement chaque opération. Cette approche permet par ailleurs à la SCP de facturer ses prestations de maîtrise d'ouvrage de façon contractuelle. Dans la plupart des SCCV, Habitation Familiale détient 99 % des parts, l'autre associé étant une autre structure HLM (SCP ou OPH).

#### **Obs 2 : Le statut des SCCV associant des opérateurs du secteur concurrentiel ne fait pas toujours référence aux obligations fixées dans l'objet social des coopératives HLM.**

La SCP est parfois sollicitée par des partenaires non-HLM, pour réaliser la part de logements sociaux imposée par la collectivité. Le montage se fait par l'intermédiaire d'une SCCV.

Si les statuts des coopératives HLM prévoient la possibilité d'intervenir par le biais de sociétés civiles de construction (alinéa 2 de l'article 3 des statuts<sup>13</sup>), ils précisent que les logements construits doivent être destinés à des personnes physiques, à titre de résidence principale et respecter les prix de vente maxima fixés par la réglementation.

<sup>10</sup> 106 à Archipel Habitat, 6 à Emeraude Habitat, 20 à Habitat 35 et près de 100 à la SNI, SEM filiale de la CDC.

<sup>11</sup> Dispositifs administrés avec des loyers et des ressources locataires plafonnés.

<sup>12</sup> Faisabilité, Dépôt permis de construire, lancement appel d'offres, commercialisation et le décompte définitif.

<sup>13</sup> Alinéa 2 de l'article 3 des statuts « De réaliser ou d'acquérir et d'améliorer, soit en qualité de maître d'ouvrage, soit par l'intermédiaire de sociétés civiles de construction, mentionnées au précédent alinéa, en vue de leur vente à des personnes physiques, à titre de résidence principale, et de gérer, notamment en qualité de syndic, des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation respectant les prix de vente maxima fixés en application du III de l'article R. 443-34 du code précité ».

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

**Obs n° 2 :**

Nous avons bien pris en compte cette observation. Dont acte.

Pour les SCCV nouvellement créées avec des partenaires non HLM, nous intégrerons bien les dispositions de l'article R. 443-34 du CCH dans l'objet de la SCCV.

Pour les SCCV déjà créées, nous profiterons de modifications apportées aux statuts pour compléter l'objet de la SCCV par la référence aux dispositions de l'article R. 443-34 du CCH.

Cette adaptation statutaire est notamment en cours pour la SCCV ECLIPSE en partenariat avec le groupe ARC.

Les statuts des SCCV en question ne font pas toujours référence aux dispositions de l'article R.443-34 du CCH sur les plafonds de prix de vente.

Une convention passée entre la SCCV et les associés définit les prestations de chacun pour la SCCV. Le principe retenu est une répartition des rôles en fonction des produits. Cependant, il arrive parfois que la SCP intervienne sur l'ensemble de l'opération.

**Obs 3 : Le guide interne des procédures d'achat de la SCP relatif aux conditions de mise en concurrence ne respecte pas les règles de la commande publique (ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et son décret d'application n° 2005-1742 du 30 décembre 2005).**

La société a défini un guide interne de procédures d'achat dans le cadre de l'ordonnance du 6 juin 2005. L'ensemble des services de la coopérative y est soumis, sauf le service gestion, quand il agit en qualité de syndic pour le compte d'une copropriété.

Le guide précise que la SCP peut également s'exonérer des règles de mise en concurrence, lorsqu'elle agit en qualité d'associée minoritaire dans une SCCV, dont le principal associé n'est soumis à aucune règle de passation de marché

La participation d'une SCP HLM à une SCCV, quel que soit son niveau de participation, contraint la société sous égide aux règles spécifiques des sociétés HLM en matière de mise en concurrence.

### 3.3 PRODUCTION

Malgré la crise de 2008, la production de logements sur la période est relativement élevée :

Production en nombre de logements livrés	2007	2008	2009	2010	2011	2012
<b>Total logements livrés</b>	<b>150</b>	<b>171</b>	<b>26</b>	<b>141</b>	<b>375</b>	<b>208</b>
Dont production HF en direct	91	137	12	18	28	0
Dont production totale des SCCV	49	34	14	123	347	208
<i>Part HF issue des SCCV*</i>	26	19	6	107	241	137
<b>Total production HF</b>	<b>117</b>	<b>156</b>	<b>18</b>	<b>125</b>	<b>269</b>	<b>128</b>

\* au prorata du capital détenu dans la SCCV.

Une part importante de cette production brute<sup>14</sup> a fait l'objet de cessions en bloc dans le cadre des VEFA 30 000 : 56 logements en 2010, 173 logements en 2011 et 53 en 2012. Ils ont été vendus en VEFA à d'autres opérateurs HLM locaux et à la SNI.

Fin 2012, sept chantiers (149 logements) étaient en cours. Pour 2013, la société prévoit la livraison de cinq programmes (70 logements), la mise en chantiers de 15 nouvelles opérations (253 logements) et de la commercialisation de 13 programmes (320 logements).

Les opérations visitées au cours de contrôle ont permis de vérifier la qualité des logements, la diversité architecturale des programmes et le niveau remarquable des finitions.

### 3.4 PRODUITS MIS EN VENTE

En termes de produits, l'objet principal de la coopérative est l'accession sociale. Elle a recours à ce titre à tous les dispositifs de financement associés : Pass Foncier, accession aidée sur Rennes Métropole<sup>15</sup>, accession en zone ANRU (ville de Rennes) et PSLA.

Les évolutions constantes nécessitent des adaptations fréquentes. Ainsi, l'arrêt du Pass Foncier, fin 2010, a conduit à la reconversion en cours de commercialisation de deux programmes. Les logements restants (14 sur 49) ont été convertis en PSLA. Les travaux étant lancés, la SCP Habitation Familiale ne pouvait avoir recours à ce financement en direct. La coopérative a donc créé une SNC qui a acheté les logements restants en VEFA et commercialisé en PSLA.

<sup>14</sup> Nombre total de logements produits par les SCCV.

<sup>15</sup> Rennes Métropole a défini un dispositif propre d'aides en matière d'accession sociale.

## Réponses de l'organisme

## Nouvelles observations de la Miilos

### Obs n° 3 :

Le guide interne des procédures d'achats de notre société prévoit que lorsque Habitation Familiale est partenaire minoritaire dans une SCCV avec un associé majoritaire non HLM, les règles de la commande publique ordonnance 6 juin 2005 ne s'appliquent pas.

Il a été fait ici application de la règle majoritaire pour ne pas imposer au partenaire non HLM des règles de passation de marchés trop contraignantes et trop éloignées de ces habitudes d'achats, d'autant qu'en pareille hypothèse (SCCV avec partenaire non HLM majoritaire), notre société coopérative HLM ne peut pas exercer un contrôle sur ladite SCCV, comparable à celui réalisé sur les sociétés sous égide, c'est-à-dire sur celles qu'elle abrite et dont elle est associée majoritaire et qui plus est avec partenaire HLM.

Notre participation minoritaire dans une SCCV avec un partenaire non HLM ne permet pas de faire application de la notion de « société sous égide » et de ses conséquences car il ne s'agit pas d'une société abritée par notre SCP.

En effet, dans de pareils cas, il existe bien au contraire une réelle personnalité juridique et morale de la SCCV et une autonomie opérationnelle.

Notre participation minoritaire à une SCCV avec un partenaire non HLM se traduit par la réalisation de missions limitées dans l'opération de construction avec notamment, une aide au montage du PSLA et de sa commercialisation dans le cadre du dispositif de la location accession.

Rares sont les hypothèses où notre société va réaliser la passation des marchés de travaux avec les entreprises et/ou la gérance administrative et comptable de la société, lorsqu'elle participe de façon minoritaire dans une SCCV non HLM. Le lien de subordination de notre SCP sur la SCCV est difficile à prouver.

Par ailleurs, pour corroborer notre analyse, nous appliquons systématiquement dans ce cas la théorie de la fiscalisation de l'ensemble des produits issus de ce type de SCCV.

La faible récurrence des situations rencontrées n'exonère pas la société du strict respect des règles de la commande publique.

Ceci est confirmé par l'exemple de la SCCV où la coopérative détient 30 % du capital et a en charge le processus de sélection du maître d'œuvre et le choix des entreprises.



### Réponses de l'organisme

---

Par principe, il n'y a pas de recherche dans le résultat de la SCCV de la quote-part qui pourrait être attribuée à Habitation Familiale et bénéficière de l'exonération visée à l'article 207-1-4) du CGI au titre des missions réalisées par un organisme HLM et répondant à l'intérêt général.

L'associé organisme HLM, en ne soumettant pas la société, dont il est un partenaire minoritaire à une obligation liée à son statut (celle de la commande publique), abandonne corrélativement un avantage fiscal, dont il aurait pu se prévaloir également du fait de son statut (exonération d'IS).

### Nouvelles observations de la Miilos

---

L'observation de la Miilos ne portait pas sur la fiscalisation de l'activité. Elle concerne les obligations inhérentes à l'objet social et au statut HLM de la coopérative.

L'observation est maintenue.

Pour garantir l'équilibre financier de ses opérations, la SCP Habitation Familiale a recours, sur les secteurs tendus et notamment sur Rennes Métropole, à la péréquation en mixant de l'accession aidée avec de l'accession « libre » toujours vendue dans la limite des prix plafonds. Ce montage est aussi utilisé pour les opérations avec du locatif social vendu en l'état futur d'achèvement.

Afin de développer son activité sur les communes en périphérie de l'agglomération, la société a élaboré un catalogue de maisons individuelles en opérations groupées. Il a fait l'objet d'un concours d'architectes lancé fin 2009. Cinq modèles de maisons BBC avec des systèmes constructifs différents sont proposés. Le catalogue représente un investissement total de 394 k€.

Deux programmes de 14 et 9 logements ont déjà été livrés et plusieurs autres - 104 logements répartis sur 14 programmes - sont en projet. Les honoraires de conception facturés par la société couvrent, d'ores et déjà, le coût du catalogue ; le chiffre d'affaires associé en termes de prestations pour la SCP - honoraires de gestion, commercialisation et maîtrise d'œuvre - est estimé à plus de 1,9 M€.

### 3.5 PRODUITS D'EXPLOITATION ASSOCIES

#### 3.5.1 Principe et résultats annuels

L'activité accession génère deux types de produits pour la société : les prestations facturées aux SCCV destinées à couvrir les coûts internes de production et la marge nette. Tous les ans, le conseil d'administration délibère sur la stratégie en la matière.

Jusqu'en 2012, les coûts facturés au logement par Habitation Familiale étaient de 8 k€ pour la gestion (gestion comptable et administrative de la SCCV, montage, suivi technique et financier, suivi garanties et mise en place de la copropriété gestion de syndic) et de 2 k€ pour la commercialisation. Le montant global devrait passer à 10,5 k€ en 2013 et 11 k€ en 2014. Pour les VEFA locatives, seuls les frais de gestion, fixés à 6 k€ au logement, sont facturés. Ces coûts sont calculés sur la base d'un prévisionnel d'activité sur trois ans, soit une production annuelle de 150 à 200 logements.

Concernant la marge nette, elle est traitée lors de la faisabilité de l'opération qui repose sur un montant minimum de 3 k€ au logement, sauf pour l'accession aidée et les VEFA locatives, pour lesquelles la marge peut être nulle.

Les produits dégagés par l'activité d'accession au cours de ces dernières années sont les suivants :

Montants en k€	2008	2009	2010	2011	2012
Coûts internes <sup>16</sup>	270	72	144	116	0
Prestations services <sup>17</sup>	761	1 423	1 912	1 803	1 813
Marge production HF	509	-116	-26	21	4
Résultats SCCV*	158	267	803	1 659	1 076
<b>Total produits</b>	<b>1 698</b>	<b>1 646</b>	<b>2 833</b>	<b>3 599</b>	<b>2 893</b>

\* hors intérêts sur avances SCCV

Ces montants ne prennent pas en compte les pertes liées aux abandons d'opération.

#### 3.5.2 Equilibre des opérations mixtes

Le contrôle a été l'occasion de s'intéresser à l'équilibre financier d'un échantillon d'opérations. Quatre bilans financiers de programmes mixtes comprenant de l'accession aidée et libre ou de la VEFA locative au sein d'un ensemble immobilier unique, sont présentés dans le tableau ci-après :

<sup>16</sup> Coûts imputés aux opérations menées en direct par HF, en voie d'extinction.

<sup>17</sup> Prestations aux SCCV.

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

Marges en k€	Rue de l'Alma Rennes	Rue Ampère Dinard	Cœur de ville Cesson Sévigné	La Courrouze Rennes
Nombre logements et locaux	35	51	55	123
Répartition : AA*, AL*, VEFA locative, autres	14 AA, 18 AL, 3 locaux activité	25 AA, 26 AL	20 AL, 34 VEFA, 1 local activité	24 AL, 99 VEFA
Marge accession aidée	-239	2	-	-
Marge VEFA locative	-	-	-219	-319
Marge accession libre	281	166	268	331
Marges locaux activité	80	-	0	
Coûts internes	35x10	51x11	34x8+20x12+1x10	24x10+99x8
<b>Total produits + marges</b>	<b>472</b>	<b>728</b>	<b>572</b>	<b>1 044</b>

\*AA : accession aidée, AL : accession libre

Ces résultats mettent en évidence la nécessité de réaliser de l'accession libre pour équilibrer l'accession sociale ou les VEFA locatives, dans les contraintes fixées par Rennes Métropole, où les prix de ventes sont plafonnés à un niveau particulièrement contenu (cf. § 3-8).

### 3.6 COMMERCIALISATION

Depuis 2008, la commercialisation des programmes est plus difficile. La société a mis en place une nouvelle organisation avec des méthodes et des actions adaptées au nouveau contexte. Un poste de responsable commercial a été créé en 2011 pour diriger le service. Trois conseillers commerciaux s'occupent de la vente des programmes neufs, une conseillère est affectée à la gestion pour compte de tiers et aux transactions. Trois assistantes complètent le dispositif.

La création d'une nouvelle agence commerciale en RDC d'un programme accession est prévue en juin 2013. Elle doit renforcer la stratégie mise en place et créer une identité commerciale plus forte. Cette nouvelle implantation prévoit aussi des bureaux pour accueillir le pôle comptabilité de l'activité de syndic (cf. infra).

Le stock d'invendus après livraison est quasiment inexistant : cinq logements (dont deux réservés) étaient en stock fin 2011 et un seul fin 2012, le logement étant réservé mais non acté à cette date.

### 3.7 ACQUEREURS

La société tient des tableaux de suivi par programme, où est enregistrée la nature des réservations : locataire HLM, niveau de ressources (PAS, PLA, PLI), investisseur libre ou PLS. Les résultats sont présentés chaque année dans le rapport d'activité, ainsi que dans le rapport de gestion du conseil d'administration à l'assemblée générale.

Les investisseurs personnes physiques constituent une part non négligeable des réservations, notamment sur la période 2008-2009, qui a connu des difficultés de commercialisation :

Année	2008	2009	2010	2011	2012
Part en %	19	25	19	11	9

Il convient également de préciser qu'une part importante de ces investisseurs s'inscrit dans les dispositifs encadrés, tel que le PLS ou le « Scellier social », avec des loyers et des ressources locataires plafonnés. Ainsi, sur les 21 logements réservés en 2011 et 2012 par des investisseurs, 19 étaient destinés à de la location PLS.

Sur les 322 réservations en résidence principale, la répartition des accédants en fonction de leurs revenus a été la suivante :

Année	< PAS	PAS < < PLS	PLS < < PLI	> PLI
2009	83 %	6 %	2 %	9 %
2010	84 %	6 %	4 %	6 %
2011	83 %	12 %	0 %	5 %
2012	76 %	23 %	1 %	0 %

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

Ces résultats mettent en évidence le respect des obligations et le caractère social de l'activité accession de la coopérative. Les règles « accession sociale » définies par Rennes Métropole, territoire où se concentre une part élevée de la production, ont naturellement une forte incidence sur ces résultats. Les logements sont attribués par une commission spécifique à Rennes Métropole, la SCP assurant la simple instruction des dossiers.

Les conditions à remplir pour bénéficier de l'accession aidée sur Rennes Métropole étaient fin 2012 : ne jamais avoir été propriétaire, être bénéficiaire du « PTZ + »<sup>18</sup> et avoir des revenus nets mensuels inférieurs aux plafonds PSLA.

Pour l'attribution des PSLA, en dehors du territoire de Rennes Métropole, le conseil d'administration a défini en 2011 des règles en interne portant sur les critères de commercialisation et sur le contenu du contrat de location accession.

La société pratique la sécurisation HLM pour ses accédants en résidence principale avec deux niveaux de garantie : la garantie rachat avec un montant minimal garanti et la garantie relogement dans un logement locatif correspondant à ses besoins, en cas de vente forcée du logement. Pour la mise en œuvre de ces conditions, Habitation Familiale s'inscrit dans un dispositif départemental qui associe l'ensemble des bailleurs sociaux à travers une charte de sécurisation de l'accession à la propriété.

### 3.8 PRIX DE VENTE

L'examen des prix de vente a permis de constater le strict respect de leur réglementation pour les opérations en VEFA et pour les logements en PSLA.

Le recours à la péréquation conduit à des écarts de prix de vente très importants entre les logements d'un même ensemble immobilier, écarts amplifiés par le taux de TVA appliqué qui varie en fonction du produit<sup>19</sup>. Aussi, un même programme peut présenter deux, voire trois prix au m<sup>2</sup> de surface habitable (SH) distincts.

Pour l'opération rue de l'Alma à Rennes (zone ANRU), le prix TTC des 14 logements en accession aidée est de 1 900 € le m<sup>2</sup> de SH (TVA à 5,5), alors qu'il est de 2 888 € (TVA 19,6 %) pour les 18 logements en accession libre.

Pour un T3 de 64 m<sup>2</sup>, l'écart de prix est considérable : 119 k€ en accession aidée (hors aides à la famille) et 181 k€ en accession libre. L'encadrement du dispositif « accession aidée » mis en place par Rennes Métropole (règles d'attribution, clauses anti-spéculatives) limite les risques d'effet d'aubaine.

Le prix le plus élevé a été constaté sur les 54 collectifs de l'opération « Cœur de ville » à Cesson Sévigné<sup>20</sup>, où l'accession libre (20 logements) est vendue à 3 199 € le m<sup>2</sup> de SH (TVA à 19,6). Le reste du programme est constitué de 34 appartements vendus en l'état futur d'achèvement à l'OPH de Rennes métropole au prix de 1 873 € le m<sup>2</sup> (TVA 5,5 %). Compte tenu de la localisation du site, extrêmement attractive, le prix apparaît très en deçà du prix du marché.

Pour les opérations PSLA, les prix varient de 1 800 € pour les maisons individuelles groupées à 1 900 et 2 105 € pour le collectif.

### 3.9 OPERATIONS ABANDONNEES SUITE A LA CRISE IMMOBILIERE DE 2008

Parallèlement à la baisse de production, la crise de 2008 a conduit à l'abandon de nombreuses opérations, dont les études étaient engagées à des stades divers. Le montant passé en perte est conséquent : 1 910 k€. Il correspond aux achats externes - honoraires architectes, BET, autres prestataires - et aux coûts internes facturés par la coopérative. Dix opérations au total ont été

<sup>18</sup> Prêt à Taux Zéro.

<sup>19</sup> TVA à 5,5 % pour l'accession sociale, 19,6 % pour l'accession libre (valeur 2011).

<sup>20</sup> Commune accolée à la Ville de Rennes.

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

abandonnées. Les pertes correspondent à 1 458 k€ de prestations externes et à 452 k€ d'honoraires pour Habitation Familiale.

Les terrains déjà acquis par la SCP ont été pour certains vendus, d'autres ont fait l'objet de nouveaux projets, le reste étant en réserve foncière. Fin 2012, le stock se composait de deux terrains d'une valeur de 478 k€ pour Habitation Familiale et cinq SCCV disposaient d'une réserve foncière représentant un total de 1 507 k€.

Au total, en prenant en compte les SCCV au prorata des parts détenues, 1 443 k€ sont immobilisés en réserves foncières, financés à hauteur de 122 k€ (capital restant dû).

### 3.10 CONCLUSION

L'activité accession de la société s'inscrit pleinement dans l'objet social des sociétés coopératives HLM.

L'accession libre, toujours vendue dans la limite des plafonds autorisés, est utilisée comme un moyen pour réaliser des opérations d'accession sociale à des prix très accessibles dans le cadre défini par Rennes Métropole, sur un marché très tendu et avec une qualité de prestations remarquable.

Les partenariats, développés au niveau local avec les autres bailleurs sociaux et le plan de mobilisation « VEFA 30 000 », ont permis à la coopérative de réduire l'impact de la crise immobilière de 2008 tout en maintenant ses effectifs.

## 4. ACTIVITES DE GESTION

### 4.1 ACTIVITE DE SYNDIC

L'activité de syndic est en progression constante :

Evolution du portefeuille	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Nombre copropriétés	116	124	129	134	141	169	181
Nombre de lots principaux	3 611	3 748	3 830	3 950	4 255	4 877	5 100

L'augmentation du portefeuille est alimentée par les mises en service des opérations vendues, pour lesquelles la société garantit la mise en place de la copropriété. Son mandat est généralement reconduit par la suite. D'autres opérateurs sociaux font aussi appel aux services de la SCP pour réaliser cette même prestation sur les programmes d'accession qu'ils livrent.

La SCP profite de son expérience en matière de syndic pour intégrer les contraintes associées dès la phase de conception des programmes accession, aussi bien dans la définition des parcelles et des lots que pour la qualité des prestations dans les parties communes et les logements.

La société a mis en place, conformément à l'arrêté du 19 mars 2010, les nouveaux contrats de syndic précisant clairement les prestations intégrées dans les honoraires de base et celles faisant l'objet de prestations particulières.

Les tarifs pratiqués varient de 100 à 140 € au lot en fonction des copropriétés ; les contrats les plus récents se situent autour de 120, 130 €. En 2012, le tarif moyen du forfait de gestion était à 108 € le lot, il se situe dans la fourchette de prix pratiquée par la profession. Cette activité est totalement soumise à l'IS.

Horaires facturés	2008	2009	2010	2011	2012
Montant en k€	511	551	595	617	675

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

## 4.2 PROJET DU GACET

La SCP souhaite réaliser sur une des copropriétés en gestion, un projet de rénovation thermique financé par la vente de droits à construire en terrasse. L'ensemble de 80 logements date des années 1970 ; il est situé dans le quartier du Blosne, où la ville de Rennes a engagé un programme de rénovation urbaine (ANRU).

L'immeuble nécessite des travaux de rénovation du réseau de chauffage situé en vide-sanitaire, dont la hauteur est inférieure aux normes actuelles. En fonction des solutions envisagées, le coût des travaux oscille entre 300 et 600 k€. Proposés depuis trois ans aux copropriétaires, ces travaux n'ont jamais été votés en assemblée générale. Par ailleurs, malgré son niveau d'entretien, le programme mériterait des travaux de modernisation, aussi bien en matière d'isolation thermique que sur l'accessibilité (R+4 sans ascenseur).

La réalisation du projet nécessite l'aval de la majorité de l'ensemble des copropriétaires et de tous ceux du dernier étage, 20 au total, directement concernés par les travaux en terrasse.

La SCP bénéficie de l'appui de la ville de Rennes, très intéressée par ce projet qui pourrait être une solution à la modernisation des copropriétés, nombreuses sur le quartier et la ville. Il apporte également une réponse à la densification souhaitée dans le projet de rénovation urbaine du quartier, qui prévoit la construction de 2 000 logements privés. Le processus prévoit la signature d'une charte tripartite : ville de Rennes, conseil syndical et Habitation Familiale.

## 4.3 ADMINISTRATION DE BIENS

L'activité administration de biens se répartit en quatre secteurs : la gestion locative, le service aux bailleurs HLM, la gestion des PSLA et la transaction.

Comme l'activité de syndic, la société présente l'administration de biens comme un prolongement de l'activité accession. Ainsi, bon nombre des propriétaires, confiant la gestion de leurs biens à la société, sont des anciens accédants qui quittent leur logement et souhaitent le mettre en location.

La coopérative a été retenue, suite à un appel d'offre des bailleurs sociaux locaux, pour la commercialisation, de 2009 à 2012, de leurs logements intermédiaires, la gestion étant ensuite assurée par le bailleur. 54 logements ont ainsi été mis en service en 2012.

Evolution du portefeuille en nombre	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Bailleurs privés	105	121	141	143	147	199	233
PSLA	9	-	30	14	14	78	79
Transactions			-	-	4	4	3

Les tarifs pratiqués s'apparentent à ceux des agences immobilières : 5 % HT du loyer annuel (pour chacune des parties : propriétaire-locataire) pour la mise en location<sup>21</sup> dans le cadre d'un mandat de gestion et 5,85 % hors mandat ; 6 % HT des loyers encaissés pour la gestion et 2 % TTC du montant du loyer + charge pour l'assurance loyers impayés (facultatif).

Répartition des horaires facturés en k€	2009	2010	2011	2012
Honoraires gérance locative et divers	124	127	119	138
Honoraires gestion PSLA	15	15	12	32
Honoraires transaction	3	13	8	7
<b>Total activité</b>	<b>142</b>	<b>155</b>	<b>139</b>	<b>177</b>

## 4.4 EVOLUTION EN COURS

Comme indiqué en présentation, la SCP Habitation Familiale et les coopératives membres de l'association Breiz Coop ont décidé de créer une structure coopérative régionale sous statut SCIC pour porter l'activité de syndic. A ce jour, seules Habitation Familiale et Habitation

<sup>21</sup> Comprend la recherche de locataire, la rédaction du bail et l'état des lieux.

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

Familiale Lorient Brest sont concernées ; les deux portefeuilles représentent au total 8 900 lots dans 310 copropriétés et un chiffre d'affaires de plus de 1,5 M€. L'administration de biens sera également portée par cette nouvelle entité.

La nouvelle société n'intégrera que les services opérationnels : les gestionnaires seront maintenus dans les implantations actuelles et le service comptabilité des copropriétés sera basé à Rennes dans la nouvelle agence commerciale. Toute la partie fonctionnelle sera assurée par Habitation Familiale, à travers une convention de prestations de service.

#### **4.5 CONCLUSION**

L'administration de biens fait partie des activités de secteur concurrentiel autorisées par les statuts des coopératives et qui sont soumises à l'IS.

La société la présente comme un prolongement de son activité accession, la relation avec le coopérateur accédant se poursuivant par la gestion des programmes.

Le projet sur la copropriété du Gacet constitue une solution très intéressante à la problématique très répandue des travaux de rénovation dans les copropriétés. Il convient de l'encourager, dans la mesure où il permettrait la remise à niveau de la copropriété, notamment au niveau thermique, tout en apportant une réponse adaptée à la question de la densification des quartiers urbains.

Le développement de tels projets constituerait une source d'activité importante pour Habitation Familiale, aussi bien en matière d'accession que de prestations techniques pour les copropriétés.

### **5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE**

L'organisation comptable est très efficace avec une tenue rigoureuse des comptes de la société et de ses filiales. La fiscalisation (IS) a nécessité la mise en place d'une approche analytique complexe afin de répondre aux besoins de l'administration fiscale. Les comptes 2012 présentés ci-après sont provisoires au moment de l'inspection. Ils seront soumis au prochain conseil d'administration du mois de mai.

#### **5.1 FISCALITE ET IMPOT SUR LES SOCIETES (IS)**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006, les OLS<sup>23</sup> ne sont exonérées de l'IS que pour les activités relevant du service d'intérêt général (SIG) défini à l'article L. 411-2 du CCH. Le nouveau régime fiscal des organismes HLM est défini par l'instruction fiscale n° 4-H-106

<sup>22</sup> Seuil intermédiaire retenu par l'organisme dans son guide d'achat.

<sup>23</sup> Organisme de Logements Sociaux.

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**



A ce titre, les prestations réalisées pour le compte de SCCV associant un partenaire non-HLM, comme les produits associés (marges) sont soumis à l'IS, quelle que soit la nature des logements commercialisés. De même les ventes à toutes personnes morales, organismes HLM ou autres, sont soumises également à l'impôt.

Suite à un contrôle fiscal diligenté au cours de l'année 2009 sur les exercices 2006, 2007 et 2008, divers échanges sont intervenus entre les services fiscaux et Habitation Familiale. Les désaccords portaient sur la ventilation des charges non affectables. Après discussion, la SCP a proposé une méthode qui a été validée par l'administration fiscale. C'est cette répartition qui a été reprise pour l'analyse de la rentabilité par activité.

Le pourcentage des produits encaissés soumis à l'IS, retenu pour la répartition des charges non affectables, a évolué de la façon suivante depuis 2006 :

En % des produits	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
	26,28	41,75	42,80	72,16	53,31	52,59	46,11

L'approche fiscale reflète mal la performance sociale réelle de la société, notamment en matière de promotion. La décomposition du chiffre d'affaires « vente de logements » soumis à IS au cours des trois dernières est la suivante :

Détail CA promotion soumis à IS (en k€)*	2 010	2 011	2012
CA HF en direct et part SCCV	16 722	32 749	15 418
CA total soumis à l'IS	6 539	17 643	7 391
(% CA soumis à IS)	39 %	54 %	48 %
dont vente en bloc (ESH, SNI, CDC)	6 539	12 134	3 770
dont vente SNC pour PSLA	-	956	578
dont vente investisseurs PLS	-	4 133	1 662
dont vente investisseurs ou accédants>PLI	-	419	1 381

\* Ne prend pas en compte les loyers PSLA et la vente de terrains lotis.

Ainsi en 2011, 75 % du chiffre d'affaires soumis à l'IS découle de ventes en bloc à d'autres opérateurs, en premier lieu des ESH ou à la SNC créée pour commercialiser les PSLA (cf. supra).

Depuis la mise en place du nouveau régime fiscal, le montant de l'impôt réglé par Habitation Familiale a évolué de la façon suivante :

Montant de IS en k€	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Montant total	194	103	31	189	46	219	0
Dont exceptionnels*				155		106	

\* 2009 : vente des logements locatifs ; 2011 : vente des anciens bureaux.

## 5.2 ANALYSE FINANCIERE

### 5.2.1 Rentabilité de l'exploitation

Formation de l'autofinancement net (k€)	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Marge nette promotion	1 526	761	214	850	2 283	1 483
Marge nette ADB <sup>24</sup>	173	224	263	224	72	196
Marge activités diverses	7	38	19	26	9	0
Coûts structure non affectés	-706	-694	-726	-749	-800	-784
Charges et produits divers	23	67	-65	-33	109	22
Intéressement	-94	0	0	-86	-149	-9
Impôts Société	-97	-28	-189	-46	-219	0
<b>Autofinancement net</b>	<b>832</b>	<b>367</b>	<b>-483</b>	<b>186</b>	<b>1 305</b>	<b>908</b>
PM : Résultat comptable	728	-188	392	597	1 347	633
PM : Plus-value sur cessions	0	0	1 024	0	388	0

<sup>24</sup> Administration de biens (dont locatif jusqu'en 2009).

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

Le résultat d'exploitation d'Habitation Familiale est fortement lié à celui de son activité accession. Les variations importantes de la rentabilité sur la période sont directement liées à la baisse de cette activité mais aussi aux abandons d'opérations qui représentent un total de 1,9 M€ (cf. supra).

Les pertes ont été réparties sur trois exercices 2008, 2009 et 2010 avec respectivement 232 k€, 790 k€ et 946 k€. Des provisions ont été constituées en 2008 et en 2009, avec un impact fort sur le résultat comptable de 2008, cumulant perte et provision. Le décalage entre l'autofinancement et le résultat comptable résulte essentiellement du jeu dotations/reprises sur ces provisions.

Les résultats des années 2009 et 2011 bénéficient, par ailleurs, des plus-values substantielles des ventes réalisées (25 logements en 2009 et les anciens bureaux en 2011).

L'autofinancement accuse une forte chute en 2008 mais surtout en 2009, où il devient négatif, avant de se rétablir en 2010 et surtout 2011, année où la société a livré 375 logements.

### 5.2.2 Rentabilité par activité

Après répartition des coûts de structures au prorata des marges commerciales de chaque activité, la rentabilité par activité peut s'analyser de la façon suivante :

Autofinancement par activité (en k€)	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Promotion	816	295	- 285	191	1 531	945
ADB	9	42	- 0	- 15	- 194	-37
Activités diverses	7	31	- 198	11	-33	0
<b>Total autofinancement</b>	<b>832</b>	<b>367</b>	<b>- 483</b>	<b>186</b>	<b>1 305</b>	<b>908</b>
<i>PM : Plus value sur cessions</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1 024</i>	<i>0</i>	<i>388</i>	<i>0</i>

L'administration de biens, malgré le nombre élevé de lots gérés, s'équilibre difficilement. En 2011, sa rentabilité est affectée par diverses dépenses : achat du nouveau progiciel ICS<sup>25</sup>, recours à des intérimaires pour la saisie des données et recrutement de plusieurs agents pour renforcer les équipes. En 2007 et 2008, l'activité profitait encore de la gestion des logements locatifs en propriété.

En 2009 et 2011, les mauvais résultats du poste « activités diverses » découlent de l'IS exceptionnel lié aux ventes de patrimoine, largement compensés par les plus-values réalisées.

### 5.2.3 Etude bilantielle

Bilan fonctionnel (k€)	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Capitaux propres	11 418	11 190	11 527	12 126	13 490	14 138
Provisions pour risques et charges	454	214	230	265	267	339
Dettes financières	1 984	1 805	904	756	603	498
Actifs immobilisés nets	-3 805	-3 640	-2 363	-2 328	-2 672	-2 613
<b>Fonds de roulement net global (A)</b>	<b>10 052</b>	<b>9 568</b>	<b>10 298</b>	<b>10 819</b>	<b>11 687</b>	<b>12 362</b>
Fonds de roulement d'exploitation (B)	6 394	7 203	9 364	8 706	9 358	9 241
Dont avances aux SCCV :	7 538	7 402	7 568	7 255	7 968	8 596
<b>Trésorerie (A - B)</b>	<b>3 658</b>	<b>2 365</b>	<b>934</b>	<b>2 112</b>	<b>2 329</b>	<b>3 121</b>
<b>Dont trésorerie des copropriétés</b>	<b>1 331</b>	<b>1 081</b>	<b>1 140</b>	<b>1 376</b>	<b>1 423</b>	<b>1 753</b>

La société dispose d'un haut de bilan très confortable avec plus de 14 M€ de capitaux propres fin 2012. Hormis l'année 2008, sa progression est constante sur la période. Le FRNG connaît une évolution similaire.

Ces moyens importants sont fortement mobilisés pour le portage des opérations en SCCV où la SCP Habitation Familiale détient 99 % des parts. Non rémunéré, ce portage permet de limiter les frais financiers, majorant d'autant les marges dégagées.

<sup>25</sup> Logiciel spécifique à l'administration de biens.

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

Cette stratégie impacte fortement le fonds de roulement d'exploitation et réduit la trésorerie qui est relativement faible. Fin 2009, une ligne de trésorerie à hauteur de 616 k€ était mobilisée garantissant la disponibilité totale de la trésorerie des copropriétés gérées.

### **5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE**

La société ne dispose pas de projection prévisionnelle proprement dite, les résultats en matière d'accession découlant directement du niveau de la production et du coût des prestations facturés aux SCCV.

Une étude, produite lors du bureau d'octobre 2011, présente le niveau de production nécessaire sur la période 2012-2018, pour équilibrer les charges associées à l'activité accession. Le point mort (strict équilibre) se situe autour de 165 logements par an.

La cession de l'activité d'administration de biens à la nouvelle SCIC (cf. supra) ne doit pas modifier fondamentalement les équilibres pour Habitation Familiale, les charges directes associées étant transférées dans la nouvelle structure et les prestations administratives réalisées par la SCP devant se situer au même niveau que les coûts internes aujourd'hui imputés à cette activité.

### **5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE**

La société dispose d'une structure financière saine en progression quasi-constante sur la période, malgré l'impact de la crise de 2008.

La sortie de l'activité d'administration de biens ne doit pas modifier en profondeur la rentabilité de la société, essentiellement assurée par l'activité d'accession.

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

## 6. CONCLUSION

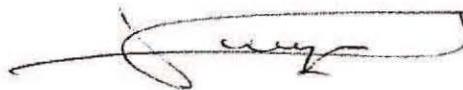
**La SCP d'HLM Habitation Familiale est une société autonome, qui dispose d'une organisation et des moyens lui permettant d'assumer sa mission d'intérêt général.**

**Par son professionnalisme et son dynamisme, elle s'est imposée comme un acteur important de l'accès social sur le bassin rennais, en complémentarité avec les autres bailleurs sociaux. Outre la qualité indéniable de ses programmes, Habitation Familiale s'inscrit pleinement dans son objet social, à travers l'ensemble de son activité de promotion, notamment dans le cadre de la politique définie par Rennes Métropole.**

**L'activité de syndic et d'administration de biens, atypique par son ampleur pour une société HLM, lui permet de conserver un lien avec l'accédant copropriétaire et d'être force de propositions innovantes en matière de gestion et d'amélioration des copropriétés.**

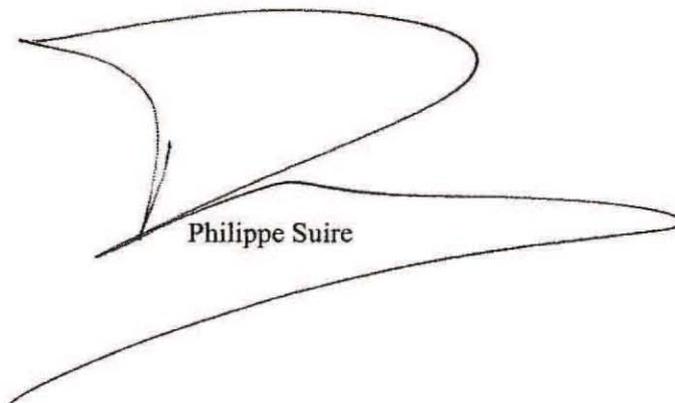
**La société dispose donc de tous les atouts pour poursuivre de façon satisfaisante ses missions avec une exigence de maintien du niveau de l'activité promotion pour garantir la stabilité de l'organisation actuelle.**

L'inspecteur-auditeur de la Miilos



Maxime Tarquini

Le délégué territorial de la Miilos



Philippe Suire

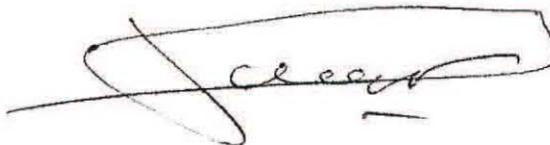
**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

**(Conclusion) :**

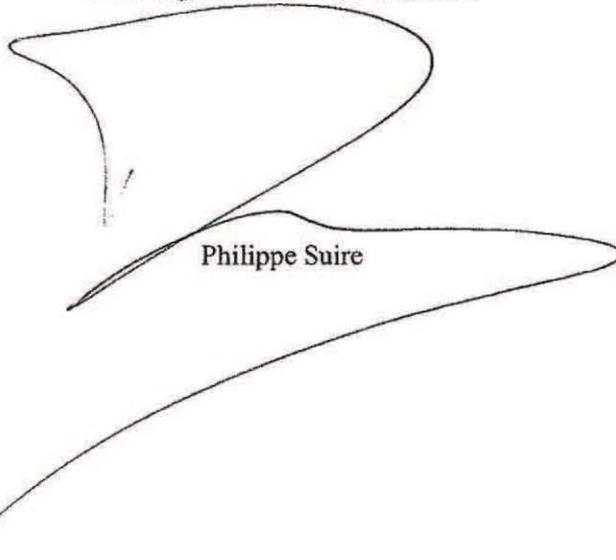
L'office n'a pas fait de commentaires sur la conclusion du rapport.

L'inspecteur-auditeur de la Miilos



Maxime Tarquini

Le délégué territorial de la Miilos



Philippe Suire

RENNES, le 8 juillet 2013

Pascal MASSON

Directeur Général d'Habitation Familiale



