

Rapport définitif n° 2012-096 Novembre 2013

Société coopérative de production d'HLM

«Vilogia Premium Ile-de-France»

Paris (75)

FICHE RÉCAPITULATIVE DU RAPPORT DÉFINITIF

N° 2012-096

SCP D'HLM VILOGIA PREMIUM ÎLE-DE-FRANCE – 75

Président : Jean-François DIDIER
Directeur général : Philippe CLERBOUT
Adresse : 34, rue de Paradis
75 010 PARIS

Présentation générale de l'organisme *La SCP Vilogia Premium Île-de-France a été transférée de la région Nord à la région Île-de-France pour en faire la structure dédiée à l'accès sociale du groupe Vilogia en ÎdF.*

Points forts • Sans objet.

Points faibles • Projet de relance de l'activité non abouti au moment du contrôle.
• Organisation générale et gouvernance de la société conduisant à de nombreuses irrégularités.

Anomalies ou irrégularités particulières • Absence de moyens propres.
• Délégation de pouvoir irrégulière au directeur de l'association de gestion.
•
• Irrégularité des relations entre la société et l'association au regard des règles de la commande publique.
• Disposition irrégulière du règlement intérieur de la CAO (article 12).
• Facturation de la redevance de l'association de gestion ne reposant pas sur le coût réel des prestations.

Conclusion **La relance de l'activité de la société Vilogia Premium Île-de-France dans sa nouvelle aire d'intervention géographique n'était pas encore effective au moment du contrôle. Aucune opération n'était définitivement lancée.**

La société ne dispose pas de moyens propres et a recours dans des conditions irrégulières aux moyens d'une association de gestion.

La société dispose de moyens financiers qui restent donc improductifs, et sont progressivement consommés en coûts de structure.

Inspecteurs-auditeurs Miilos : Jean-Claude Roujean, Étienne Ribeau
Chargé de mission d'inspection : Lucien Touzery
Précédent rapport Miilos : n° 2007-031 de juin 2008
Contrôle effectué du 11 juillet au 18 décembre 2012
Diffusion du rapport définitif : Novembre 2013

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

RAPPORT D'INSPECTION N° 2012-096

SCP D'HLM VILOGIA PREMIUM ILE-DE-FRANCE – 75

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE.....	2
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE.....	2
2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME	2
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	2
2.2.1 Capital social.....	2
2.2.2 Conseil d'administration et direction générale.....	3
2.2.3 Organisation	3
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	5
3. ACCESSION A LA PROPRIETE	5
3.1 POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT.....	5
3.2 OPERATIONS EN COURS	5
3.3 CONCLUSION SUR L'ACTIVITE D'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE	6
4. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	6
4.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	6
4.2 ANALYSE FINANCIERE.....	7
4.2.1 La rentabilité	7
4.2.2 Bilans	8
4.3 ANALYSE PREVISIONNELLE.....	9
4.3.1 Rentabilité prévisionnelle.....	9
4.3.2 Evolution du besoin en fonds de roulement	9
4.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE	9
5. CONCLUSION	10

1. PRÉAMBULE

La Miilos a effectué le contrôle de la société Vilogia Premium Ile-de-France en application de l'article L. 451-1 du code de la construction et de l'habitation : « *L'objet du contrôle exercé par l'administration est de vérifier l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'Etat et le respect par les organismes contrôlés des dispositions législatives et réglementaires qui régissent leur mission de construction et de gestion du logement social. L'administration peut également procéder à une évaluation d'ensemble de l'activité consacrée à cette mission, dans les aspects administratifs, techniques, sociaux, comptables et financiers* ».

La société n'avait pas été contrôlée par la Miilos depuis le transfert de son siège social en Ile-de-France en 2008, transfert qui avait pour objectif une relance de la société dans une nouvelle zone géographique d'intervention.

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

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

Filiale du groupe Vilogia, la SCP Vilogia Premium Ile-de-France (anciennement dénommée SCP Habitation Economique du Nord « Club HEN » jusqu'à l'assemblée générale du 7 septembre 2009) a transféré son siège social à Paris en novembre 2008¹.

Avec le collecteur Vilogia Entreprises, le groupe Vilogia accompagne les entreprises dans une offre de logement à destination de leurs salariés. Historiquement implanté dans la région Nord/Pas-de-Calais, Vilogia a étendu son activité sur le territoire national et en particulier sur l'Ile-de-France.

Il s'appuie sur sa filiale HLM, la SA d'HLM Vilogia, pour assurer son développement sur cette région où le marché du logement est très tendu. L'accession à la propriété est un axe de développement que souhaite privilégier le groupe avec un objectif de production de 750 logements neufs d'ici 2017 dont 200 par la SCP Vilogia Premium Ile-de-France.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Capital social

Le capital social s'élève à 21 040 € répartis en 1 315 parts de 16 € chacune. Il est détenu par 25 associés :

Répartition du capital	Nombre d'associés	Nombre de parts sociales	Nombre de droits de vote (en %)
Collège A : personnes physiques ou morales utilisatrices de la coopérative	13	13	372 (14 %)
Collège B : personnes physiques ou morales non utilisatrices de la coopérative	7	956	930 (35 %)
Collège C : personnes physiques ou morales non utilisatrices de la coopérative et ayant un statut coopératif ou HLM	5	346	1 355 (51 %)

¹ L'arrêté du 26 juin 2008 a autorisé le transfert de son siège social et l'exercice de son activité en Ile-de-France.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Le collecteur Vilogia Entreprises est le principal actionnaire avec 72 % du capital détenu, suivi par la SCP Vilogia Premium avec 25,9 %.

2.2.2 Conseil d'administration et direction générale

Le conseil d'administration se réunit en moyenne quatre fois par an. L'assemblée générale ordinaire se tient chaque année entre juin et septembre. Elle procède à l'approbation des comptes de l'année précédente, des conventions réglementées, au renouvellement des mandats des administrateurs, à la modification des statuts.

Le 12 juin 2012, M. Jean-François Didier a succédé à M. Julien Cholle à la présidence du conseil d'administration composé de dix administrateurs

2.2.3 Organisation

Obs 1 : La société, en tant qu'organisme investi d'une mission d'intérêt général tel que défini par le CCH (article L.411-2), doit disposer de moyens propres lui permettant d'assumer ses missions essentielles, d'élaborer en toute autonomie une stratégie et d'en contrôler la mise en oeuvre.

La structure ne dispose pas de salarié. La SCP est membre de l'Association de gestion Vilogia pour réaliser son activité. Cette dernière regroupe l'ensemble des moyens humains, matériels et immatériels nécessaires au fonctionnement des membres² et à la réalisation de leurs objets sociaux respectifs. La SCP, en application du droit européen, a fait l'objet d'un mandatement pour sa mission d'intérêt général, qui prend la forme de la 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. La société doit rester maître de ses décisions et conserver en propre un minimum de moyens nécessaires à l'exercice de son cœur de métier et de ses missions sociales dans le respect du code de la construction et de l'habitation.

Le principe de spécialité applicable à une SCP d'HLM investie d'une mission d'intérêt général (article L.411-2 du CCH) et agréée à ce titre par les pouvoirs publics exige que l'organisme réalise les compétences spécifiques telles que définies par le code de la construction et de l'habitation (articles L.422-3 du CCH, R.422-6 et règles statutaires annexées à la partie réglementaire du CCH). Dans ce cadre, celle-ci est soumise à un régime juridique particulier et ne peut pas, par conséquent, déléguer l'essentiel de son activité et des moyens qui lui sont attachés.

La SCP n'a pas d'activité de construction depuis son transfert en Ile-de-France. Il convient de rappeler que tout organisme d'HLM qui n'a pas construit au moins 500 logements pendant une période de 10 ans peut être dissous (article L.423-1 du CCH).

² SCP Vilogia Premium Ile-de-France, Vilogia Entreprises, Vilogia SA d'HLM, Le Foyer, le Toit Charentais et Logis 62.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 1

- 1) Définition de la stratégie : la stratégie de VILOGIA PREMIUM ILE DE FRANCE est définie par son Conseil d'administration et se concrétise par un business-plan approuvé par le même Conseil d'administration.

VILOGIA PREMIUM ILE DE FRANCE faisant partie d'un Groupe, un projet stratégique commun, "AMBITION 2020, a été défini par le Comité Paritaire Stratégique au sein duquel siègent des représentants de VILOGIA PREMIUM ILE DE FRANCE.

Ce projet stratégique se limite à la définition de 3 axes majeurs pour tout le Groupe :

- être présent dans les 10 grands bassins économiques,
- augmenter la collecte du 1 % Logement,
- doubler la production de logements et diviser par deux, les consommations des nouveaux logements.

Le plan stratégique de VILOGIA PREMIUM ILE DE FRANCE s'inscrit dans cette dynamique globale mais tient compte des ambitions propres et des capacités de développement de cette société.

- 2) Contrôle de la mise en oeuvre : comme le rappelle la MIILOS, un Comité d'audit a été mis en place, à la suite de la dernière inspection, afin de permettre aux Conseils d'administration de contrôler la bonne mise en oeuvre des politiques qu'ils ont décidées.

Par ailleurs, le Conseil d'administration de l'Association de Gestion comprend des représentants patronaux et salariés des différents pouvoirs adjudicateurs composant l'Association.

Il est pris note de la réorganisation en cours du groupe VILOGIA, qui se traduira notamment par :

- le transfert vers le CIL et les filiales des collaborateurs de l'association de gestion concourant directement aux activités de ces organismes ;
- la création d'un groupement de moyens, limité aux fonctions support et à certains services techniques ;
- la révision des règles de gouvernance afin de « redonner aux conseils d'administration des sociétés la pleine maîtrise de leurs décisions ».

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

3) Absence des moyens propres : à la suite du récent contrôle exercé sur le Groupe par l'ANPEEC, et tenant compte de l'observation de la MILOS sur l'organisation du Groupe VILOGIA, il a été décidé de procéder à un démembrement de l'Association de Gestion :

- en transférant vers le CIL VILOGIA ENTREPRISES l'ensemble des collaborateurs dédiés à l'activité de cet organisme. Ce transfert sera effectué avant la fin de l'année 2013.
- en transférant vers les ESH et filiales Titre V du Groupe l'ensemble des collaborateurs concourant directement aux activités opérationnelles de ces sociétés (maîtrise d'ouvrage et gestion locative). Ce transfert est prévu à effet du 1er janvier 2014.
- en créant un Groupement de moyens communs au CIL et aux ESH, dédié aux fonctions supports et à certains services techniques.

La mise en place d'une Unité Economique et Sociale commune à toutes les entités du Groupe sera négociée avec les organisations syndicales de salariés.

Parallèlement à ces transferts, les règles de gouvernance seront revues de manière à redonner aux Conseils d'administration des sociétés la pleine maîtrise de leurs décisions.

Obs 2 : La délégation de pouvoirs consentie par le DG de la SCP Vilogia Premium Ile-de-France au directeur général de l'Association de gestion Vilogia est irrégulière au regard des règles jurisprudentielles de droit commun.

Le 16 mai 2011, le directeur général de la SCP a délégué l'ensemble de ses pouvoirs au directeur général de l'Association de gestion. Et, ce dernier a subdélégué, le 1^{er} juin 2011, une partie de ses pouvoirs aux directeurs régionaux de l'association dont la directrice régionale Ile-de-France afin d'assurer la direction opérationnelle pour le compte des membres.

Il ressort de la délégation de la SCP Vilogia Premium Ile-de-France que l'objet de la délégation de pouvoirs accordée est large puisque le délégataire assure « *la direction générale quotidienne de la société* ». En outre, cette délégation s'étend à « *toute société, civile ou autre, constituée sous égide de la société Vilogia Premium Ile-de-France et dont cette dernière exerce la gérance ou la co-gérance* ». De plus, la délégation prévoit une définition de la mission de direction générale confiée au délégataire, ce qui tend à lui conférer le mandat social de la direction générale.

Il apparaît que, par l'effet de la délégation de pouvoirs, le directeur général de l'Association de gestion Vilogia vient se substituer au directeur général de la SCP qui est seul à disposer de la qualité de mandataire social. Ainsi, cette pratique a également pour conséquence de méconnaître les prérogatives du conseil d'administration en matière de nomination du directeur général en vertu de l'article L.225-47 du code de commerce.

Dans ces conditions, les termes de la délégation de pouvoirs sont contraires aux exigences jurisprudentielles dans la mesure où le champ des pouvoirs confiés n'est pas limité, ce qui a pour conséquence de priver le mandataire social de ses pouvoirs et de méconnaître les prérogatives du conseil d'administration prévues par le code de commerce.

Obs 3 :



Obs 4 : Les prestations fournies par l'Association de gestion sont irrégulières au regard des règles de passation des marchés prévues par l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005.

Le recours à ces prestations n'a pas fait l'objet d'une procédure de mise en concurrence.

Le caractère « in house » de ces prestations ne peut être invoqué, dans la mesure où :

- l'absence de personnel et de dispositif autonomes de contrôle des prestations ne permettent pas d'affirmer que la SCP dispose sur l'Association de gestion, d'un pouvoir de contrôle comparable à celui qu'elle exerce sur ses propres services ;
- les membres de l'Association ne sont pas constitués uniquement de pouvoirs adjudicateurs (présence d'une société de courtage en assurance).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 2

Le projet de réorganisation du Groupe, évoqué ci-dessus, permettra de refondre et de clarifier notre système des délégations de pouvoirs.

Il est pris note de la révision des règles de délégation dans le cadre de la nouvelle organisation du groupe VILOGIA.

Observation 3



Observation 4

Vilogia Premium Ile de France est un pouvoir adjudicateur au sens du droit de l'Union. Vilogia Premium Ile de France est membre de l'Association de Gestion Vilogia sans que cette entité dédiée ne perde son statut de structure in house. En effet, tous les membres de l'Association de Gestion Vilogia (y compris VILASSUR) ont la qualité de pouvoir adjudicateur. Il reste, pour tenir compte des observations fondées de la Miilos, que les modalités effectives de contrôle de Vilogia Premium Ile de France sur l'Association de Gestion Vilogia doivent être repensées (par une réécriture ou une suppression des délégations de pouvoirs consenties) et renforcées pour garantir l'exercice du "contrôle analogue" requis pour bénéficier de l'exception in house.

Observation confirmée.

Le problème est bien celui du contrôle de la société sur l'association de gestion.

Il est pris note de la réponse de la société, qui indique que « les modalités effectives de contrôle de Vilogia Premium Île-de-France sur l'association de gestion Vilogia doivent être repensées (par une réécriture ou une suppression des délégations de pouvoir) et renforcées, pour garantir l'exercice du « contrôle analogue » requis pour bénéficier de l'exception « in house ».

Obs 5 : L'article 12 du règlement intérieur de la commission d'appels d'offres (CAO) – procédures libres – ne respecte pas le principe d'égalité de traitement des candidats.

L'article 12 du règlement intérieur de la CAO – procédures libres – prévoit « *Le secrétaire de la commission indique à la commission les candidatures ou les offres parvenues en dehors des délais prescrits. A titre exceptionnel et sur justification de raisons valables, la commission pourra décider d'accepter ces offres arrivées tardivement* ». Cette clause ne respecte pas le principe d'égalité de traitement des candidats (article 6 de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005). La date limite est la date de réception des offres fixées par le règlement de consultation afin de garantir l'égalité de traitement entre les candidats.

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

La SCP ne dispose pas de moyens propres nécessaires pour assumer l'essentiel de sa mission, l'Association de gestion étant l'outil opérationnel du groupe Vilogia. L'organisation mise en place présente des infractions à la réglementation ainsi que des risques juridiques dans la mesure où elle prive la SCP de son autonomie.

3. ACCESSION A LA PROPRIETE**3.1 POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT**

La convention d'utilité sociale, associée au « Business Plan », constitue le plan de développement de la SCP.

La convention d'utilité sociale a été présentée au conseil d'administration le 9 décembre 2011. Elle prévoit la réalisation de 200 logements en accession sur 6 ans sur l'ensemble des départements franciliens, soit en moyenne 33 logements par an. Le recours à la VEFA est privilégié. La production concernera aussi bien des logements collectifs (en secteur urbain central et en secteurs denses) que des maisons individuelles (en 2^{ème} couronne péri urbaine), en complément d'une offre locative. La CUS prévoit également la mise en place de dispositifs de sécurisation (garantie de rachat du bien immobilier, assurance perte à la revente, garantie de relogement).

Le Business Plan, approuvé par le conseil d'administration du 9 décembre 2011, comporte un plan financier associé sur la période 2012-2016 avec pour prévision de production :

(Nbre logt)	2012	2013	2014	2015	2016
Ordre de service	0	85	50	95	50
Vente	0	0	35	50	50

3.2 OPERATIONS EN COURS**Obs 6 : Les objectifs de production annuels prévus dans la convention d'utilité sociale et dans le « Business Plan » sont d'ores et déjà compromis.**

Depuis 2008, date du transfert de la société en Ile-de-France, la SCP n'a produit aucune opération nouvelle de logements.

Deux projets sont à l'étude à Savigny-le-Temple et à Saint-Denis mais des contraintes financières et administratives retardent leur lancement. Dans ces conditions, l'atteinte des objectifs de production prévus à la fois, dans la convention d'utilité sociale et dans le Business Plan est compromise.

- Savigny-le-Temple : Place François Mitterrand (77)

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 5

- Les offres parvenues hors du délai de réception prévue à la consultation.

Prenant acte de l'observation, la clause va être réécrite afin de ne plus laisser la possibilité à la commission d'appels d'offres d'accepter les offres arrivées hors du délai de réception fixé à l'avis d'appel public à la concurrence. Une note de direction, avec diffusion de la modification, sera réalisée prochainement.

Observation confirmée.

Il est pris note de la volonté de la société de rectifier l'irrégularité soulignée.

Observation 6

Non commentée par l'organisme.

Observation confirmée et non contestée par la société.

Situé dans le centre ville de Savigny-le-Temple, le terrain appartient à la SAHLM Vilogia. Le projet portera sur la production de 35 logements en accession sociale à la propriété. Un problème de déséquilibre financier de l'opération (prix de revient prévisionnel trop élevé au regard des prix de vente plafonnés) bloque son passage au stade opérationnel. Le lancement serait prévu courant 2013.

- Saint-Denis : avenue Saint-Rémy (93)

Le projet prévoit la réalisation d'une opération mixte avec des logements en accession sociale à la propriété (60 à 70 logements) et des logements locatifs sociaux (environ 80 logements) sur un terrain appartenant en partie à la SAHLM Vilogia. Cette opération a été validée par le Comité d'engagement du groupe en novembre 2010 et présentée aux élus (communauté d'agglomération de Plaine Commune et ville de Saint-Denis). Une DUP est en cours sur les parcelles privées. Dans l'attente des résultats de la DUP, le projet est bloqué. Le lancement de l'opération serait envisagé en 2015.

Enfin, un terrain sur la commune d'Igny (91) a été prospecté pour une opération mixte accession libre, accession sociale et logements locatifs. Une étude de faisabilité est en cours pour une validation par le comité d'engagement du groupe.

3.3 CONCLUSION SUR L'ACTIVITE D'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE

En transférant le siège de la SCP sur l'Ile-de-France, le groupe Vilogia souhaite pouvoir offrir aux salariés des entreprises franciliennes cotisantes, une offre de logement diversifiée en accession sociale à la propriété. Cependant, aucun logement n'a été livré au cours des quatre dernières années rendant difficile l'atteinte des objectifs fixés dans la convention d'utilité sociale.

4. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

4.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Le contrôle a porté sur les exercices 2007 à 2011. La comptabilité de la société est tenue par l'Association de Gestion Vilogia à laquelle elle adhère. L'organisation comptable est peu lisible. Les services financiers ne disposent pas de procédures comptables écrites. L'intégration de l'information comptable dans les documents de synthèse est difficile à retracer. Un audit interne sur la comptabilité était prévu en 2010 mais il n'est toujours pas réalisé.

L'examen de la comptabilité appelle une observation particulière.

Obs 7 : La facturation de la redevance par l'Association de gestion Vilogia ne repose pas sur un calcul du coût réel des prestations. Cette situation est en contradiction avec le bénéfice d'une exonération fiscale de TVA au titre de l'article 261 B du Code général des impôts. Elle introduit également une distorsion de concurrence non conforme aux règles du droit européen.

Les montants facturés sont issus de la répartition des coûts de fonctionnement de l'association selon des clés de chiffre d'affaires sans qu'intervienne un contrôle des temps passés. La société se voit ainsi facturer une redevance au titre de deux produits, la gestion de prêt d'accession à la propriété et l'activité de syndic. Compte tenu de l'absence de chiffre d'affaires elle ne supporte actuellement aucune redevance au titre de la maîtrise d'ouvrage des opérations d'accession à la propriété.

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos****Observation 7**

La facturation suit une méthodologie d'affectation "en miroir" entre les organisations (HO dans IKOS) et les sociétés, ce qui permet d'affecter près de 80 % des frais en coûts directs par métier. Les agences multiservices intervenant sur plusieurs sociétés, les coûts directs par métiers sont ensuite refacturés par la quote-part de chaque société suivant des clés pertinentes par activité. Les 20 % restant représentent les services fonctionnels et sont refacturés selon des clés propres à chaque métier. Avec, à terme, la disparition de l'AG VILOGIA et la création d'un GIE, les modalités de facturation des prestations partagées, limitées aux fonctions supports, seront revues.

Aux termes du 1er alinéa de l'article 261 B du

Observation confirmée.

La société ne supporte, à l'heure actuelle, aucune redevance au titre de la maîtrise d'ouvrage des opérations d'accession à la propriété, alors que l'association a engagé à ce titre le montage d'opérations. Il y a là une atteinte au principe de la facturation au coût réel et une distorsion de la concurrence, le montage d'opérations d'accession constituant une activité concurrentielle.

Il est pris note du fait que la réorganisation du groupe VILOGIA entraînera ipso facto une redéfinition des facturations.

Réponses de l'organisme

CGI, «les services rendus à leurs adhérents par les groupements constitués par des personnes physiques ou morales exerçant une activité exonérée de la TVA ou pour laquelle elles n'ont pas la qualité d'assujetti, sont exonérés de cette taxe à la condition qu'ils concourent directement et exclusivement à la réalisation de ces opérations exonérées ou exclues du champ d'application de la TVA et que les sommes réclamées aux adhérents correspondent exactement à la part leur incombant dans les dépenses communes».

La MIILOS rappelle à juste titre qu'aux termes de l'article 261 B du CGI, l'exonération qu'il prévoit ne peut trouver à s'appliquer que si les sommes réclamées aux adhérents correspondent « exactement à la part leur incombant dans les dépenses communes ».

Ainsi, jusqu'à l'intervention d'une instruction fiscale en 1983 (Inst. 5 septembre 1983, 3 A-22-83), l'administration s'inspirant de son ancienne doctrine relative aux remboursements de frais excluait du bénéfice de l'exonération de l'article 261 B du CGI, les sommes excédant les dépenses effectivement payées et notamment les amortissements compte tenu de leur caractère forfaitaire.

Cette analyse a été modifiée en 1983 (BOI précité) en permettant la prise en compte des amortissements malgré leur caractère « forfaitaire ».

En effet, après avoir considéré que la répartition des amortissements était exclusive de la notion de répartition exacte des dépenses engagées, l'Administration a décidé d'assouplir sa doctrine dans l'instruction du 5 septembre 1983.

Reprise au BOFIP sous les références BOI-TVA-CHAMP-30-10-40, l'administration fiscale précise qu'un groupement pourra bénéficier de l'exonération lorsque, en pratique, le montant de ses dépenses communes est ventilé : en imputant à chaque membre le coût exact des dépenses afférentes aux services qui lui sont rendus ; lorsque ce coût ne peut être exactement imputé, il demeure admis que son montant soit évalué, de manière aussi équitable que possible, en fonction de critères significatifs.

La doctrine rejoint donc sur ce point la jurisprudence.

L'admission, en cas d'impossibilité d'imputation exacte de la part incombant à

Nouvelles observations de la Miilos

Réponses de l'organisme

chacun des adhérents ou associés, d'une clé de répartition aussi exacte que possible, est un principe très anciennement établi (CE 28 juin 1961 n° 26050, Sté d'achat en commun des épiciers détaillant du Haut-Rhin) en ce qui concerne la théorie des remboursements de frais. Il se retrouve pour l'application de l'article 261 B du Code Général des Impôts.

En 1984, le Conseil d'État retient par exemple la possibilité d'utiliser une clé de répartition fondée sur la fraction du capital détenu par chaque associé (CE 6 février 1984 n° 37882, 7^e et 9^e s.-s., Sté d'analyse financière et économique).

En 1992, le Conseil d'État retient la possibilité d'utiliser une clé de répartition fondée sur le nombre d'acte traité par des laboratoires (CE 30 septembre 1992, n° 70 805 8^e et 9^e sous-sections, min c/SA Labolangues-Cetradel-Entreprises et n° 71 304 min c/GIE de Biologie médicale).

De manière générale, les clés de répartitions sont utilisées lorsqu'il est impossible d'imputer exactement la part incombant à chacun des adhérents.

L'Administration Fiscale est attentive aux clés ainsi retenues afin d'éviter les transferts financiers.

C'est la raison pour laquelle l'Association de Gestion Vilogia a dans un premier temps utilisé les règles de l'affectation directe des charges (voir en ce sens liste des clés appliquées page n° 2 du règlement intérieur de l'Association de Gestion) puis, lorsqu'une telle affectation directe des coûts n'était pas possible a utilisé des clés de répartition objectives permettant d'assurer la pertinence de la répartition des dépenses. Les dépenses ont alors été réparties par fonction.

À titre d'exemple, le coût des ressources humaines a été réparti en fonction du nombre de bulletins de paie par services.

Ainsi, tant la méthode de l'affectation que les clés utilisées sont des garanties ne permettant pas de réaliser de quelconques transferts financiers entre secteurs.

Ce faisant, l'Association de Gestion Vilogia fait une application stricte des principes rappelés par l'administration fiscale (BOFIP BOI-TVA-CHAMP-30-10-40) et par la jurisprudence précitée.

Nouvelles observations de la Miilos

Les prestations de l'Association de gestion Vilogia à la SCP sont facturées hors TVA. Or, en vertu de l'article 261 B du Code général des impôts, pour que les services rendus à leurs adhérents par leurs groupements puissent être exclus du champ d'application de la TVA, les sommes réclamées aux adhérents doivent correspondre exactement à la part leur incombant dans les dépenses communes.

La société, en tant qu'entité investie d'une mission d'intérêt général, bénéficie pour cette mission d'intérêt général de dispositions particulières (notamment concernant l'impôt sur les sociétés) assimilables à une aide de l'Etat en droit européen. Il en résulte qu'elle doit respecter les règles relatives à l'absence de surcompensation des missions d'intérêt général et de distorsion artificielle de la concurrence. La sous facturation des prestations de l'Association de gestion Vilogia, et l'absence d'information sur le montant de cette sous facturation ne peut qu'entraîner un risque sur ce point d'autant plus que certains membres et clients de l'Association de gestion ne sont pas des pouvoirs adjudicateurs.

Il est rappelé enfin que l'Association de gestion Vilogia comprend des membres chargés d'un service d'intérêt général ayant la qualification de pouvoirs adjudicateurs, et des membres développant des activités purement privées. L'absence de facturation selon les coûts réels occasionnés constitue donc un risque de transfert illicite entre les deux sphères.

4.2 ANALYSE FINANCIERE

4.2.1 La rentabilité

4.2.1.1 L'autofinancement net

En €	2007	2008	2009	2010	2011
Marge sur accession	0	0	0	-1 496	0
Marge sur prêts	141 914	101 556	71 583	0	0
Coût de gestion	-44 025	-86 176	-95 309	-70 425	-57 714
Entretien courant	0	0	0	0	-538
TFPB	0	0	0	-3 773	-8 754
Flux financiers	-56 740	569	-10 009	38 567	44 417
Flux exceptionnels	-1 283	-1 949	65 474	45 613	-35 743
Autres produits d'exploitation	0	0	0	6 182	2 102
Autofinancement net	39 866	14 000	31 739	14 668	-56 230

L'autofinancement net de la société est très faible sur la période ; il devient négatif en 2011 suite à l'achèvement de l'activité de gestion des prêts. Les flux financiers issus de la gestion de la trésorerie constituent le principal produit dans la constitution du résultat, l'excédent brut d'exploitation étant négatif.

En 2011, le coût de gestion est constitué à 59 % par la redevance payée à l'Association de Gestion Vilogia. Cette redevance couvre l'activité de prêteur (gestion des prêts aux SCCC) et de gérance de ces sociétés. Le redémarrage en 2011 de l'activité d'accession à la propriété ne s'est pas accompagné d'une facturation de coût de maîtrise d'ouvrage par l'association.

4.2.1.2 Le résultat comptable

En €	2007	2008	2009	2010	2011
Autofinancement net	39 865	13 999	31 739	14 667	-56 229
Dotations aux amortissements et provisions	-663	-23 491	-5 919	-713	-10 987
Reprises sur amortissements et provisions	177 086	16 573	19 380	78 088	25 704
Plus values de cession	9 742	0	0	0	0
Résultat de l'exercice	226 030	7 081	45 200	92 042	-41 512

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

La société dégage un résultat comptable cumulé de 329 k€ sur la période. Le résultat comptable annuel suit une évolution parallèle à celle de l'autofinancement. En 2007, il est fortement abondé par la reprise de provisions pour risques sur cession des voiries.

4.2.2 Bilans

Bilans fonctionnels

En €	2007	2008	2009	2010	2011
Capitaux propres	2 024 924	2 032 005	2 077 189	2 169 183	2 127 655
Provisions pour risques et charges	470 336	476 605	462 496	386 779	371 414
Amort. et Provisions pour dépréciation de l'actif immobilisé	1 298	1 947	2 596	3 246	3 895
Dettes financières	1 818 980	1 209 153	767 554	303 292	40 381
Actif immobilisé brut	1 328 086	899 718	568 970	275 030	132 071
<i>Dont prêts accession</i>	<i>1 302 629</i>	<i>874 276</i>	<i>514 279</i>	<i>220 339</i>	<i>77 380</i>
Fonds de roulement net global (FRNG)	2 987 452	2 819 992	2 740 865	2 587 470	2 411 274
Stocks d'approvisionnement et autres stocks	527 428	527 428	527 428	524 583	524 583
Autres actifs d'exploitations	1 021	556	556	0	0
Provisions d'actif circulant (Hors provisions financières)	-327 223	-327 223	-327 223	-324 916	-324 916
Dettes d'exploitation	10 860	9 806	9 386	146	329
Besoin de Fonds de Roulement d'Exploitation	190 366	190 955	191 375	199 521	199 338
Créances diverses Hors Exploitation	447 768	303 740	328 410	433 291	434 621
Dettes diverses Hors Exploitation	58 791	61 264	50 214	21 297	18 577
Besoin de Fonds de Roulement Hors Exploitation	388 977	242 476	278 196	411 994	416 044
Besoin en Fonds de Roulement	579 343	433 431	469 571	611 515	615 382
Trésorerie nette	2 408 109	2 386 561	2 271 294	1 975 955	1 795 892

Le fonds de roulement net global de la société est très confortable. Il a décliné de 20 % entre 2007 et 2011 en raison de l'amortissement de la dette accession. Les capitaux propres ont légèrement décliné en 2011 mais ils restent amplement suffisants pour couvrir les besoins de fonds de nécessité pour l'achèvement des opérations de liquidation des SCCC. Celles-ci, au nombre de 14, regroupaient encore 38 acquéreurs à la fin de 2011. La SCP assume les risques relatifs à la liquidation de ces sociétés (reprise de voirie, travaux) et a constitué pour cela une provision de 336 701 €. Les derniers acquéreurs devraient avoir soldé leur prêt en 2015.

4.2.2.1 Tableau emplois-ressources

En k€	2008-2011
FRN en début de période	2 987
Autofinancement net	4
Solde trésorerie d'investissement	-29
Variation des prêts aux accédants exercice	1 225
Variation emprunts accession exercice	-1 779
Variation provisions dépréciation de bas d'actif	2
FRN en fin d'exercice	2 411

L'autofinancement net cumulé de la période ne contribue que marginalement à l'évolution du fonds de roulement. L'impact principal provient de la disparition du différentiel emprunts/prêts accession à la propriété (-553 k€ de 2008 à 2009).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

4.2.2.2 Besoin en fonds de roulement

La société qui n'a pas d'activité opérationnelle, dispose encore de réserves foncières importantes (18,2 ha) dans l'agglomération de Lille alors qu'elle n'est plus compétente sur cette région. Ces réserves foncières destinées à l'origine à des programmes d'accession, n'ont pu être exploitées en raison de la conjoncture économique. Leur montant brut de 524 583 € est provisionné pour 324 916 €. Des cessions sont prévues aux autres sociétés du groupe. A la clôture de l'exercice 2011, les programmes en projet en Ile-de-France ne pèsent pas encore sur le bilan de la société.

4.2.2.3 Trésorerie

La trésorerie a diminué de 25 % entre 2007 et 2011 parallèlement à la diminution du fonds de roulement. Son placement respecte les conditions réglementaires fixées par le CCH.

4.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

La société a établi un « Business Plan » dans le cadre de la stratégie globale du groupe Vilogia. La société envisage le lancement de 360 logements entre 2013 et 2016. La projection financière qui y est associée se décline ainsi :

4.3.1 Rentabilité prévisionnelle

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Autofinancement net	-44	-60	187	439	417

Les éléments de calcul à l'appui de cette projection n'ont pas été fournis par la société.

4.3.2 Evolution du besoin en fonds de roulement

L'analyse prévisionnelle ne comporte pas de projection du potentiel financier. Il apparaît cependant que sur la base des flux financiers générés par l'activité, le besoin de fonds de roulement évolue ainsi :

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Besoin en fonds de roulement	0	7 229	6 899	3 769	3 764

4.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

La société qui, sur la période contrôlée se consacre exclusivement à la gestion des SCCC, dégage une rentabilité faible qui est apportée principalement par les produits financiers issus d'une trésorerie abondante.

Le montant actuel des fonds propres de la société conditionne la réalisation du plan de développement. Compte tenu des contraintes financières imposées par la Société de Garantie de l'Accession Sociale, l'apport de fonds externes pourrait s'avérer nécessaire afin de couvrir le besoin de fonds de roulement.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

5. CONCLUSION

La relance de l'activité de la société Vilogia Premium Ile-de-France dans sa nouvelle aire d'intervention géographique n'était pas encore effective au moment du contrôle. Aucune opération n'était définitivement lancée.

La société ne dispose pas de moyens propres et a recours dans des conditions irrégulières aux moyens d'une association de gestion

La société dispose de moyens financiers qui restent donc improductifs, et sont progressivement consommés en coûts de structure.

Les inspecteurs-auditeurs de la Miilos



Jean-Claude Roujean



Etienne Ribeiro

Le chargé de mission d'inspection de la Miilos



Lucien Touzery

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Conclusion

Voir notre réponse à l'observation n° 1.

L'inspecteur-auditeur
comptable et financier,



Étienne Ribeau

L'inspecteur-auditeur
technique et administratif,



Jean-Claude Roujean

**Réponses apportées
le 26 septembre 2013 par
Monsieur Jean-François DIDIER,
Président
Vilogia Premium Île-de-France**

Le chargé de mission
d'inspection de la Miilos,



Lucien Touzery

