



**Société Coopérative d'Intérêt Collectif d'HLM**

# **DOSSIER DE DEMANDE D'EXTENSION DE COMPETENCE**

---

**Sur la Région Occitanie**



# INFORMATIONS GENERALES :



## Identité de l'entreprise :

**Dénomination :** AXÉDIA

**Statut :** Société Coopérative d'Intérêt Collectif . (SCIC).

**Date de création :** 1954

**Famille :** FEDERATION NATIONALE DES COOPERATIVES HLM.

**Adresse :** 3 RUE Martin Luther King, 84000 AVIGNON

**Activité :** (Accession, lotissement, locatif social).

**Capital au 31 décembre 2016:** 4 999 832 €

**Actionnaire de référence :** Grand Delta Habitat.

**Président Directeur Général:** Michel GONTARD

**Directeur:** Georges LEMAIRE

## Chiffres clés au 31 décembre 2016:

**Chiffre d'affaires :** 1 795 K€

**Nombre de logements locatifs en Patrimoine :** 89

**Nombre de lots à bâtir vendus:** 18

**Date de signature de la CUS :** Le 15 novembre 2011

# EXPOSE DES MOTIFS :

## A / L'ADOPTION D'UN NOUVEAU PROJET D'ENTREPRISE :

### 1/ Historique :

Même si le mouvement coopératif pour l'habitat social a plus de 110 ans, ce n'est qu'après la seconde guerre mondiale qu'il a pris de l'importance.

Les difficultés de l'après-guerre, dans tous les domaines – logement, nourriture, biens de consommation – ont relancé cette philosophie de la coopération.

Philosophie, car la coopération est une manière de penser : Les coopérateurs mettent en commun leur savoir-faire et leurs moyens, pour que chacun puisse répondre à ses besoins avec le minimum de coût.

C'est bien un esprit coopératif qui est à l'origine de la création en 1954 de la Coopérative HLM de Location Attribution de Vaucluse. **AXÉDIA a donc plus de 60 ans d'existence.**

Une grande activité s'est développée dès la création : **entre 1954 et 1970 ce sont un peu plus de 3 000 logements en accession et près de 6 000 en location qui ont été construits.**

Un coup d'arrêt gouvernemental intervenu en 1966 et la crise des années 70-80 ont obligé la Coopérative à se mettre en sommeil.

S'appuyant sur son expérience passée avec du personnel compétent et motivé, AXÉDIA relance alors à plus petite échelle la coopération pour un habitat de qualité à coûts maîtrisés.

Plusieurs opérations à caractère innovants voient le jour telle que les maisons à 100 000 € à Sorgues qui rencontrent un franc succès et confortent AXÉDIA dans sa mission sociale.

Forte de ces réalisations la coopérative réfléchit alors aux moyens d'intensifier ses actions mais nécessite une assise financière plus importante.

## **2/ Une priorité : Des moyens financiers adaptés.**

**Le 15 octobre 2014, AXÉDIA présente lors de son CA un projet financier en quatre étapes destiné à permettre un retour rapide à l'équilibre des comptes: (ANNEXE)**

- forte réduction des charges pour limiter la faiblesse actuelle de l'activité
- projet de recapitalisation
- diversification des produits pour une plus grande sécurisation
- annulation d'une clause de retour à meilleure fortune qui pénalisait les bénéfices futurs.

Grand Delta Habitat maintient et accentue son volontarisme en renouvelant sa confiance à AXÉDIA et en adoptant le principe d'une augmentation de Capital de 2 000 000 euros en 2014.

Un contrôle de gestion repeigne l'ensemble des postes de charges, renégocie tous les contrats possibles pour réduire le montant des charges.

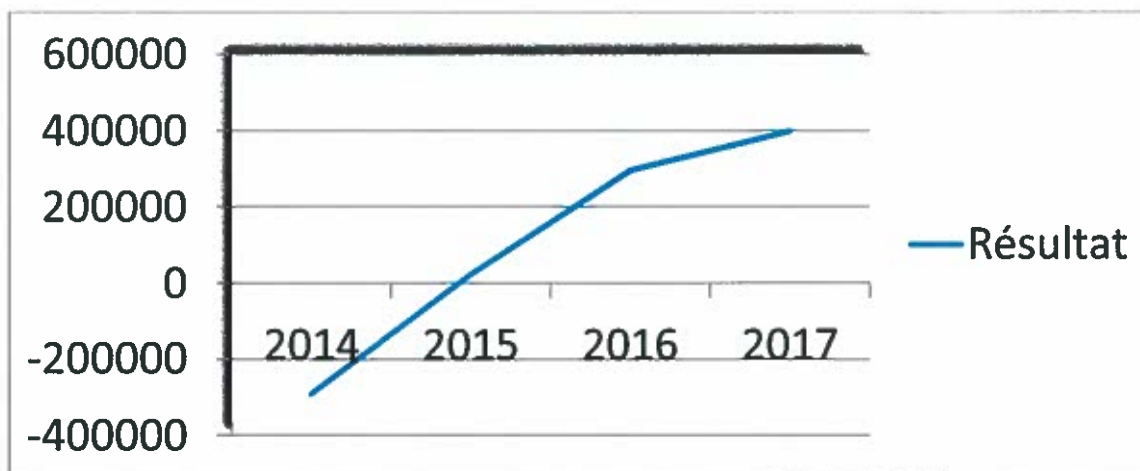
Les opérations douteuses sont abandonnées et passées en pertes ; Et toutes les provisions utiles sont constatées en 2014 afin de purger l'ensemble des risques et repartir sur une situation financière assainie ;

## **3/ Un nouveau projet :**

**Forte des résultats encourageants pour l'équilibre de sa structure financière ; AXÉDIA adopte, lors de son CA du 23 avril 2015, un nouveau projet d'entreprise complet et ambitieux en neuf volets ;**

- Un lien coopératif réaffirmé.
- Une structure juridique adéquate.
- Des moyens financiers adaptés.
- Une organisation adéquate favorisant la mutualisation des ressources avec GDH..
- Une coopérative disposant de tous les outils utiles à son fonctionnement.
- Un esprit innovant.
- Une identité sociale à promouvoir.
- Membre de la Fédération des coopératives HLM.
- Une adhésion et un volontarisme à partager

#### 4/ Des résultats en forte amélioration :



Comme le montre le rapport d'activité 2016 ; Les résultats sont au rendez-vous ; Et les objectifs ont tous été atteints ou dépassés.

#### REDUCTION DES CHARGES :

Le tableau d'évolution de nos charges de 2014 à 2016 traduit les efforts consentis.

	2014	2015	2016	EVOLUTION
FRAIS DE FONCTIONNEMENTS	62 102	60 870	48 829	-20%
SALAIRES ET CHARGES NET DE REFAC	134 807	84 959	91 122	+7%

#### RECAPITALISATION :

Au vu de ces bons résultats ;

Grand Delta Habitat, conformément à son Conseil d'Administration du 31 mars 2016, procède à une nouvelle augmentation de capital d'apport en numéraire de 1 400 000 € ; Augmentation permettant ainsi à AXÉDIA de disposer des fonds nécessaires à la poursuite de ses objectifs.

#### DIVERSIFICATION DES PRODUITS :

- Pour poursuivre sa volonté de diversifier ses produits AXÉDIA a :
  - Poursuivi ses actions de commercialisation pour le compte de Grand Delta Habitat dans la cadre de la vente HLM.

Le Chiffre d’Affaire correspondant à ces actions s’élève à 56 250 € en 2016.

- Procédé à l’acquisition de deux résidences locative auprès de Grand Delta Habitat ; complétant ainsi l’acquisition de la résidence « Le Printemps » de 2015.

La résidence « Les Mûriers » a ainsi permis de percevoir des loyers nets de janvier 2016 à décembre 2016 à hauteur de **150 119 €**.

La résidence « Léon Canet » a permis de percevoir des loyers nets pour décembre 2016 à hauteur de **11 174 €**.

En 2017 ; Deux nouvelles résidences « Jean Charles ALLIAUD » à Morieres et « Cité CHAR », à l’Isle sur la Sorgue, viendront compléter la patrimoine locatif.

- Sur ses activités traditionnelles d’accession AXÉDIA a :

Livré la totalité des 9 lots à bâtir sur l’opération « Bouscarles » à Saint Saturnin

Livré 9 des 11 lots à bâtir sur l’opération « Terrasses du Moulin »

Mis à profit l’exercice 2016 pour mettre en œuvre plusieurs opérations qui seront livrées en 2017 et 2018.

Et prévoit :

Une opération au Thor prévoyant la livraison de 6 lots à bâtir fin 2017.

Deux opérations d’accession sur Morieres et Nîmes qui feront l’objet d’une pré-commercialisation en 2017 pour une livraison en 2018 de 29 appartements.

L’ensemble de ces mesures a permis de dépasser les objectifs financiers puisque le résultat de l’exercice 2016 présente un excédent de 295 651 €.

La répartition par activité est équilibrée entre l’activité de gestion locative et l’activité Accession :

	ACTIVITE GESTION LOCATIVE	ACTIVITE ACCESSION LOTISSEMENT	ACTIVITE VENTE PATRIMOINE GDH	PRODUITS DE PLACEMENTS	
PRODUITS	465 722	1 156 527	56 250	20 193	1 688 692
CHARGES	327 487	986 429			1 313 916
<b>MARGE BRUTE</b>	<b>128 235</b>	<b>170 098</b>	<b>56 250</b>	<b>20 193</b>	<b>374 776</b>
FRAIS DE STRUCTURE NON IMPUTABLES	-21 353	-54 188	-2 686	-947	-79 125
<b>MARGE NETTE</b>	<b>106 882</b>	<b>115 909</b>	<b>53 614</b>	<b>19 246</b>	<b>295 651</b>

## **B / UNE EVOLUTION LIEE A LA STRATEGIE DE GROUPE :**

**Grand Delta Habitat (GDH), partenaire majoritaire d'AXÉDIA, s'est transformé en Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) en 2016 ; La société mère et sa fille AXÉDIA sont donc désormais dotées des mêmes formes juridiques et des mêmes compétences territoriales. (PACA et départements limitrophes).**

**Les Conseils d'Administration des deux coopératives ont ainsi engagé une réflexion de groupe destinée à :**

- **Clarifier les rôles et missions essentielles des deux coopératives en tenant compte de leurs cœurs de métiers historiques.**
- **Rechercher une complémentarité entre les deux coopératives.**
- **Eviter le risque de concurrence interne et d'auto cannibalisation.**
- **Permettre le développement du groupe sur l'ensemble des zones tendues du littoral méditerranéen.**
- **Poursuivre et amplifier les économies d'échelle par une mise en commun des fonctions support.**

**GDH** souhaite accentuer son développement sur les zones tendues en PACA tout en maintenant (voire augmentant) sa production sur son territoire d'origine (Vaucluse et limitrophe).

Elle souhaite par ailleurs diversifier et compléter ses offres habitat en proposant des solutions à prix maîtrisés et adaptés aux évolutions de la situation financière des ménages.

**GDH** va également poursuivre et amplifier les réhabilitations et les rénovations énergétiques afin de maintenir la bonne qualité de son patrimoine.

**AXÉDIA** souhaite poursuivre son développement conformément à son projet d'entreprise initial de 2014.

**AXÉDIA** maintient et réaffirme son métier principal dédié à l'accession sociale sécurisée tout en se dotant d'un petit patrimoine locatif lui permettant de diversifier ses produits afin de se prémunir des risques liés aux opérations d'accession.

Pour ne pas se substituer à **GDH** sur son territoire de conquête, **AXÉDIA** souhaite axer son territoire de développement sur le secteur d'Occitanie.

La coopérative compte ainsi relocaliser son siège social sur Nîmes dans le Gard où elle va disposer d'un patrimoine locatif ; Et afin de couvrir un territoire cohérent suffisamment large où existe une importante demande en accession sociale, **AXÉDIA** souhaite obtenir une extension de compétence en Occitanie afin de se développer sur le territoire Montpellierain ;

**Le Groupe disposera ainsi de deux outils complémentaires permettant de proposer tous les métiers en couvrant une grande partie de l'arc méditerranéen.**

**Les deux coopératives se chargeront de tisser des liens et créer des partenariats étroits avec les divers intervenants (Etat-EPCI-Elus-Bailleurs..) de leurs zones d'intervention respectives.**

**L'assise administrative restant située au sein du territoire d'origine du Vaucluse ; Assurant la coordination technique et logistique des deux coopératives.**

## **C / INTERET POUR LE TERRITOIRE OCCITANIE :**

Depuis 1954, date de sa création, AXÉDIA propose des solutions innovantes pour permettre à tous de devenir propriétaire d'un logement neuf au prix d'un loyer.

La coopérative pourra proposer au territoire son expérience dans des domaines variés et éprouvés.

- Production de logements individuels ou collectifs en accession sociale.
- Lotisseur
- Pack sécurisation

### **Les avantages AXÉDIA :**

Une accession à la propriété sécurisée et au juste prix.

Des formules d'accession innovantes.

Un engagement en faveur du développement durable.

La garantie de rachat du logement en cas de difficultés.

L'assurance revente contre les risques de décote.

La garantie de relogement.

L'accompagnement permanent, avant, pendant et après l'acquisition.

L'accédant est également coopérateur ; Il est associé et participe aux assemblées générales.



## **D/ OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT SUR LE TERRITOIRE :**

- **Créer des liens de confiance.**

AXÉDIA poursuivra et amplifiera les rencontres avec les acteurs du logement social, les élus et les représentants de l'Etat du territoire afin de créer un lien de confiance basé sur des partenariats forts.

AXÉDIA saura, comme elle l'a toujours fait au sein de son territoire initial, respecter ses engagements, avec visibilité et constance.

- **Diversifier ses offres en accord avec les besoins définis par le territoire.**

En fonction des demandes du territoire ; AXÉDIA proposera ses divers savoir-faire :

Accession sociale sécurisée

Locatif social.

Lotisseur.

Location-Accession

Conseil financier

Et pourra proposer, selon les besoins exprimés, toute la panoplie des métiers et services du Groupe. (Construction, Acquisition, Amélioration, Réhabilitation, Rénovation énergétique d'habitations collectives ou individuelles dans le but de les louer, Activité Syndic- Conseil Immobilier, Mobilité...)

- **Prouver sa motivation.**

Si cette demande d'extension de compétence est accordée, AXÉDIA s'engage à déplacer son siège social en Occitanie et mettra en œuvre ses moyens humains, financiers et techniques au service du territoire.

La coopérative ambitionne à terme la production de 100 logements par an.

Elle dispose aujourd'hui des moyens lui permettant une telle ambition en accord avec ses valeurs coopératives fondatrices réaffirmées :

- Une adhésion et une éthique conforme à la fédération des coopératives accession.
- Un lien coopératif étroit avec l'ensemble des bénéficiaires de ses produits et services.
- Une structure juridique, une organisation et des moyens financiers en adéquation avec l'exercice de ses activités.
- Un esprit innovant.
- Une identité sociale à promouvoir en permanence auprès des élus, des coopérateurs, des entreprises et des associés bénéficiaires.

## **E/ REPONSES AUX BESOINS SPECIFIQUES INSCRITS DANS LE P.L.H DE L'AGGLOMERATION DE MONTPELLIER :**

- Le P.L.H de l'Agglomération de Montpellier prévoit en son axe « 2 » de :

### ***Développer une offre de logements diversifiée.***

*L'enjeu pour les prochaines années est de développer une offre en logements neufs diversifiée davantage en adéquation avec les capacités et les besoins des ménages. Il s'agit de mieux répondre aux attentes des ménages et notamment de fidéliser les jeunes ménages primo-accédants dont une partie a tendance à quitter le territoire pour des raisons économiques*

AXÉDIA souhaite intervenir dans un premier temps essentiellement sur le territoire Montpellierain ; La coopérative envisage de contribuer, dans les premières années d'intervention sur le territoire, sur une base de 20 à 30 logements par an ; L'objectif étant ensuite une production d'offres en accession de 40 à 60 unités.

- Le P.L.H prévoit en son axe « 4 » de :

### ***Utiliser tous les leviers pour produire une offre en accession abordable.***

*Le développement de l'accession « abordable » à la propriété est un enjeu fondamental, au regard des niveaux de revenus des ménages et des niveaux de prix constatés sur le marché immobilier, tant dans le neuf que dans l'ancien. L'accession « abordable » est un levier stratégique pour fidéliser les ménages sur le territoire de la Métropole, notamment les jeunes ménages primo accédants mais aussi les ménages modestes, et pour favoriser et réactiver les parcours résidentiels de certains ménages actuellement « bloqués » dans le parc locatif privé et social.*

Notre coopérative AXÉDIA s'inscrit totalement dans ces objectifs qui consiste à réguler les prix de vente, notamment en utilisant les leviers du financement PSLA, à observer une attention particulière à la typologie des logements et à l'accompagnement des accédants tout au long de leur parcours résidentiel.

L'appui logistique d'un groupe reconnu permet notamment:

Un conseil en financement personnalisé et totalement gratuit pour les projets d'accession.

Un relogement possible en cas de difficulté ou de mobilité au sein des 18000 logements de GDH.

Des offres en activité syndic.

La garantie d'un puissant soutien logistique et financier.

## **F/ PIECES JOINTES :**

- COURRIER Marie-Noëlle LIENEMANN
- EXTRAIT CA DU 23 NOVEMBRE 2017
- QUELQUES REALISATIONS ET OPERATIONS EN-COURS

## **G/ ANNEXES :**

- PROJET ENTREPRISE AXÉDIA 2014 – BUSINESS PLAN
- PROJET ENTREPRISE AXEDIA 2015
- RAPPORT ANCOLS 2009-2013
- DIS 2016 ET COURRIER D'ACCOMPAGNEMENT DE LA FEDERATION.
- RAPPORT EVALUATION BISANNUELLE CUS 2011-2013
- PROJET EVALUATION CUS 2012-2017