

SA GASCONNE D'HLM DU GERS

Auch (32)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2020

N° 2020-031

3. GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

3.1 ÉVALUATION DE LA GOUVERNANCE

La SA Gasconne d'HLM du Gers (SAG) est une société anonyme d'HLM à compétence départementale dont l'agrément a été renouvelé en mars 2015.

Elle est une filiale de la société coopérative d'intérêt collectif d'HLM du Gers qui détient 51,3 % du capital, le conseil départemental 15 %, la SA d'HM des Chalets 9,8 %. Cette SCIC exerce son activité principalement dans le domaine de l'accession sociale à la propriété et la gestion syndicale de copropriétés. Elle est faiblement capitalisée et son activité est réduite. Ces deux entités sont regroupées sous l'appellation « Le Toit de Gascogne ».

Le montant du capital social est de 39 milliers d'euros, composé de 1 000 actions à la valeur nominale de 39 euros, réparties entre 45 actionnaires dont 20 personnes physiques. Aucun salarié de la société n'est détenteur de parts sociales et le directeur général, mandataire social, en détient dix. La société n'a pas distribué de dividendes sur la période de contrôle.

La diversité des activités menées par la société respecte l'objet social, délimité de manière limitative par l'article L 422-2 du CCH. Il faut cependant rappeler que l'objet social d'une SA d'HLM est la gestion et la construction de logements locatifs conventionnés à destination de populations à revenus modestes. Or, pour réduire l'impact financier de la RLS, la société a décidé de mener une action de déconventionnement de logements locatifs. L'ampleur de cette pratique pose la question de sa compatibilité avec l'objet social (*cf. §. 6.3*). Si cette politique a été évoquée par référence en conseil d'administration (*rapport de gestion par exemple*), elle aurait dû faire l'objet d'un débat et d'une délibération spécifique.

La société a changé de siège social durant l'année 2020. Sur une parcelle de 7 500 m², la société a procédé au rachat d'un ancien collège classé situé en ZPPAUP (*Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager*) et périmètre des Monuments Historiques, zone écarlate du PPRI (*Plan de Prévention du Risque Inondation*) pour réaliser un projet d'aménagement mixte d'activités tertiaires et de logements. De l'ordre de 10 millions d'euros, ce projet de réhabilitation consacre 15 % des surfaces bâties au logement et 85 % à des activités tertiaires.

Certains programmes sont achevés : le siège de la société, des espaces dédiés (*ventes en VEFA*) à des activités tertiaires (*centre de formation de la chambre de commerce et d'industrie - août 2018, divers organismes consulaires ou associatifs comme l'union patronale du Gers, Cap emploi, groupement d'employeurs du Gers*).

D'autres programmes sont en cours de réalisation comme des logements sociaux destinés à des publics « cibles » (*résidence « Actis » pour jeunes actifs, résidence « Studis » pour étudiants, et résidence « Généris » comprenant des logements sociaux dits « intergénérationnels »*), soit 16 logements (*T3-T4*) dont une moitié en location et l'autre en accession à la propriété.

L'équipe de contrôle a pu constater la qualité des réalisations. Le personnel de la société a pris place dans son nouveau siège début 2020. Le coût de revient du siège social pour l'organisme est de 2,2 millions d'euros HT (*soit 1 500 euros/m²*) dont 433 milliers d'euros de charge foncière (*plus branchement VRD*). Le coût des travaux comprend la réadaptation de locaux spécifiques (salles d'enseignement) et la prise en compte de l'inondabilité de la zone. Le coût de vente aux organismes consulaires est cohérent avec le coût de revient. Le conseil d'administration a été régulièrement informé de l'état d'avancement des travaux, des divers coûts, du plan de