

Société coopérative d'intérêt collectif
d'HLM Les Habitations Populaires

Bobigny (93)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2018

N° 2018-061

RAPPORT DE CONTRÔLE 2018

N° 2018-061

Société coopérative d'intérêt collectif d'HLM

Les Habitations Populaires

Bobigny (93)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2018-061

Société coopérative d'intérêt collectif d'HLM Les Habitations Populaires – (93)

Fiche récapitulative

N° SIREN :	575 751 656
Raison sociale (<i>qui se rapporte au N° S</i>)	Société coopérative d'habitations à loyer modéré Habitations Populaires
Président :	Stéphane TROUSSEL
Directeur général :	Frédéric RAGUENEAU
Adresse :	10, rue Gisèle Halimi, 93002 BOBIGNY CEDEX
Actionnaire principal :	Office Public de l'Habitat de Seine-Saint-Denis

POINTS FAIBLES :

- ▶ Activité limitée (deux opérations livrées entre 2013 et 2018)
- ▶ Absence d'analyse prévisionnelle

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Non application de la procédure des conventions réglementées
- ▶ Non-respect des principes de la commande publique

Les anomalies réglées en cours de contrôle ne seront pas mentionnées dans la version définitive

Précédent rapport de contrôle : n° 2013-100 de janvier 2014

Contrôle effectué du 4 septembre 2018 au 9 janvier 2019

RAPPORT DE CONTRÔLE: mai 2020

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2018-061

Société coopérative d'intérêt collectif d'HLM Les Habitations Populaires – 93

Synthèse	4
1. Préambule	6
2. Présentation générale de l'organisme	7
2.1 Contexte socio-économique	7
2.2 Gouvernance et management	8
2.2.1 Évaluation de la gouvernance	8
2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management	11
2.2.3 Commande publique	13
3. Activité d'accession sociale à la propriété	15
3.1 Montage des opérations	15
3.2 Opérations livrées et en cours	16
3.2.1 L'en Vogue aux Pavillons-sous-Bois	16
3.2.2 L'Orée du Bois à Dugny	17
3.2.3 Suzanne Valladon à Montfermeil	17
3.2.4 Lakanal à Pantin - Opération en bail réel solidaire	17
3.2.5 Autres opérations en projet	18
3.3 commercialisation des logements	18
3.3.1 Processus	18
3.3.2 Clauses anti-spéculatives	18
3.3.3 Garantie de rachat, de relogement et sécurisation du prix à la revente	18
3.3.4 Profil des accédants	18
3.4 Participations prises dans des opérations conduites par des tiers	19
4. Tenue de la comptabilité et analyse financière	20
4.1 Tenue de la comptabilité	20
4.2 Analyse financière	20
4.2.1 Analyse de l'exploitation	20
4.2.2 Structure financière	23
4.3 Analyse prévisionnelle	24

5.	Annexes.....	25
5.1	Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme.....	25
5.2	Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme.....	26
5.3	Sigles utilisés.....	27

SYNTHESE

La société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) d'HLM Les Habitations Populaires est une filiale de l'office public de l'habitat (OPH) de Seine-Saint-Denis Habitat. Le siège social est situé à Bobigny (93) dans les locaux de l'office.

Ce dernier fournit à la SCIC l'essentiel de ses moyens de fonctionnement (logistique, gestion administrative et comptable) par convention signée le 5 octobre 2011. Celle-ci devra être actualisée pour tenir compte du recrutement de personnel supplémentaire réalisé depuis 2016 (la société compte 5 salariés à la fin 2018). L'office assure également la maîtrise d'ouvrage déléguée de chaque opération d'accession sociale à la propriété développée par la SCIC.

Le conseil d'administration (CA) se réunit désormais régulièrement mais l'assiduité des administrateurs est faible. Une attention particulière devra être portée sur la procédure des conventions réglementées qui n'est pas systématiquement appliquées par le CA, et qui peuvent concerner, en particulier, le département de Seine-Saint-Denis.

En accord avec les objectifs fixés avec ce dernier, la société participe au soutien du développement d'une offre de logement diversifiée au travers de l'accession à la propriété - soit en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), soit en prêt social location-accession (PSLA) – et favorise le parcours résidentiel des ménages.

L'ANCOLS attire l'attention de la SCIC sur la nécessité de respecter les principes de la commande publique (choix des prestataires réalisant les opérations qui ne relèvent pas du ressort de l'office, des commercialisateurs, du commissaire aux comptes).

Sur la période de contrôle 2013-2018, deux opérations de 82 logements ont été livrées à Pavillons-sous-Bois et à Dugny. D'autres programmes sont en cours de réalisation, dont un situé à Noisy-le-Sec, réalisé dans le cadre d'une société civile de construction vente (SCCV) dans laquelle la SCIC a pris des participations financières à hauteur de 50 %.

La SCIC reste dans une phase de démarrage de son activité et sa situation financière est fragile. Le volume des ventes n'est pas encore suffisant pour lui permettre d'avoir une exploitation rentable. Des programmes ont pris du retard, à l'exception des programmes livrés en 2016 et 2018, ce qui ne lui permet pas de dégager rapidement des marges financières.

Outre l'apport de foncier, une recapitalisation par l'office a eu lieu en 2016, à hauteur de 500 k€ pour renforcer les fonds propres. La SCIC bénéficie également du soutien du département qui envisage de procéder à une nouvelle recapitalisation (500 k€ ou apport de foncier).

Il ressort des constats effectués au cours du contrôle que, après sept années de fonctionnement de la SCIC, l'actionnaire de référence et les organes de gouvernance ne peuvent se dispenser d'une réflexion sur la pertinence de maintenir cette société, à l'activité réduite, et dont les missions pourraient être exercées directement par l'OPH Seine-Saint-Denis Habitat.

A cette dernière observation, la société a souhaité apporter la réponse suivante :

Le choix de l'actionnaire de référence de confier les opérations d'accession à une coopérative sont multiples :

- Pour cloisonner les risques : l'activité d'accession étant un métier à risque, cette stratégie permet de ne pas faire porter le risque commercial et donc financier sur l'activité locative ;
- Dans une logique de marque : pour ne pas brouiller les identités, avoir une filiale coopérative permet de différencier les marques par produits (locatif et accession) ;
- Les plafonds de ressources en coopérative sont moins contraints et permettent de toucher une clientèle plus large.

Par ailleurs, la coopérative bénéficie de l'apport financier d'autres investisseurs et peut nouer plus facilement des partenariats avec d'autres coopératives hlm.

Le directeur général par intérim



Akim TAÏROU

1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de la SCIC d'HLM Les Habitations Populaires en application de l'article L. 342 2 du code de la construction et de l'habitation (CCH) : « l'agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique : le respect, par les organismes (...) des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ; l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'Etat ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ; 2° d'évaluer (...) l'efficacité avec laquelle les organismes s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2 (...), la gouvernance, l'efficacité de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...). »

L'ANCOLS rappelle par ailleurs qu'en application des dispositions des articles L. 342-12 et L. 342-14 du CCH, l'ensemble des faits qui constituent :

- Des manquements aux dispositions législatives et réglementaires qui sont applicables à l'organisme,
- Des irrégularités dans l'emploi des fonds de la participation à l'effort de construction ou des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics,
- Une faute grave de gestion,
- Une carence dans la réalisation de l'objet social ou un non-respect des conditions d'agréments

et qui sont éventuellement relevés dans le présent rapport de contrôle sont passibles de sanctions. Le cas échéant, les sanctions sont prises par le ministre chargé du logement, sur proposition du conseil d'administration de l'ANCOLS, après examen du rapport par son comité du contrôle et des suites et après que l'organisme a été mis en demeure de procéder à la rectification des irrégularités relevées ou mis en mesure de présenter ses observations sur les irrégularités identifiées et les propositions de sanctions envisagées.

Le rapport de la Mission interministérielle d'inspection du logement social (MILOS) n° 2013-100 relevait qu'après sa transformation alors récente (2011), en société coopérative d'intérêt collectif, l'activité de la société était limitée au démarrage de deux opérations (93 logements), avec un cumul de pertes de 200 k€. Le rapport relevait également que le directeur général (DG) disposait irrégulièrement d'un contrat de travail (au lieu d'un mandat social) et, le fait que cette société, chargée d'un service d'intérêt général, ne disposait pas de moyens propres.

Le présent contrôle porte sur la période 2013-2018.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

La SCIC d'HLM Les Habitations Populaires a été autorisée par arrêté ministériel du 10 mai 2011 à exercer son activité en Île-de-France, suite à l'entrée dans le capital de l'office public de l'habitat (OPH) Seine-Saint-Denis Habitat. Son siège social est situé à Bobigny.

L'OPH Seine-Saint-Denis Habitat, lui-même rattaché au département de la Seine-Saint-Denis (93), est l'actionnaire majoritaire de la SCIC. Il lui fournit l'essentiel de ses moyens de fonctionnement, de suivi des opérations de développement ainsi que du foncier pour développer des opérations.

Le département compte 1,6 millions d'habitants. S'il présente un dynamisme économique supérieur à celui de la région en termes de création d'entreprises et d'emplois¹, cette conjoncture bénéficie peu à sa population dont le taux de chômage en 2017 (11,9 %)² et le taux de pauvreté (28,6 %) comptent parmi les plus élevés de France métropolitaine.

Le taux de logement social y est le plus élevé de France (inventaire SRU-article L. 302-5 du CCH)³ avec plus de 227 600 logements sociaux en 2015, soit 37,5 % des résidences principales. 63 QPV sont identifiés dans 34 communes, sur les 40 communes que compte le département. Les copropriétés dégradées et la division des pavillons individuels dans de mauvaises conditions de salubrité sont deux grandes problématiques urbaines du territoire.

Plusieurs objectifs étaient recherchés par le département lors du rachat de la SCIC par l'office :

- Séparer l'activité de gestion locative assurée par l'OPH de l'activité d'accession ;
- Disposer d'un outil de production permettant à des ménages à revenus modestes d'accéder à la propriété et offrir un parcours résidentiel aux locataires HLM ;
- Diversifier l'offre dans des secteurs présentant un taux très élevé de logements sociaux.

En tout, la SCIC a livré, depuis 2011, 82 logements et a engagé des opérations pour 50 logements. Il faut y ajouter les logements dans une SCCV à Noisy-le-Sec, en partenariat avec Logipostel, dans laquelle la SCIC détient 50 % des parts donc comptabilisés à 50 % soit 18,5 logements.

La société, après avoir commercialisé en VEFA et en PSLA, s'oriente vers des opérations dans le cadre du bail réel solidaire créé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR. Ce nouveau mode d'accession, en démembrement de droits réels, permet d'alléger le coût du foncier pour l'acquéreur. Le faible nombre d'opérations réalisées en bail réel solidaire ne permet pas d'avoir un recul suffisant pour juger de son adéquation à la demande.

Depuis 2011, la SCIC présente un résultat déficitaire.

¹ Publication CCI Seine Saint Denis - Bref conjoncture 1^{er} trimestre 2018.

² Source : https://www.insee.fr/fr/statistiques/2134411#tableau-TCRD_087_tab1_departements Insee, taux de chômage localisés, enquête emploi DOM. Selon ce document seuls 6 départements de France métropolitaine présentaient en 2017 un taux de chômage légèrement plus élevé que la Seine Saint Denis.

³ Source : publication DRIHL 93 : le logement et l'hébergement en Seine-Saint-Denis en 2015.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

2.2.1.1 Agrément, actionnariat et capital

Un arrêté ministériel du 10 mai 2011 a autorisé la transformation de la société coopérative de location-attribution en SCIC d'HLM et le transfert du siège social du Mans (Sarthe) à Bobigny (Seine-Saint-Denis), ainsi que l'exercice de son activité sur le territoire de la région Île-de-France. La société est régie par les articles L. 422-3 et suivants et R.422-6 et suivants du CCH.

Le siège social est hébergé dans les locaux de l'OPH Seine-Saint-Denis Habitat, au 10 rue Gisèle Halimi à Bobigny (93),

Au 31 décembre 2017, le capital de la société s'élevait à 1 883 768 €, réparti en 117 735,5 actions de 16 € chacune.

Tableau 1 : Répartition du capital et des droits de vote

En Euros

Catégorie d'associés et collèges correspondants	Nombre de parts sociales détenues	Capital détenu en €	Capital détenu en %	Nombre d'associés	Droits de vote détenus
Utilisateurs	68,0	1 088	0,06 %	68	10 %
Salariés	4,0	64	0,00 %	4	10 %
Collectivités publiques	40 157,5	642 520	34,11 %	3	30 %
Organismes HLM	64 375,0	1 030 000	54,68 %	2	30 %
Partenaires	13 131,0	210 096	11,15 %	10	20 %
Total	117 735,5	1 883 768	100,00 %	87	100,00 %

Source : SCIC.

L'OPH Seine-Saint-Denis Habitat détient la majorité des parts (54,1 %). Les autres principaux associés sont le département de la Seine-Saint-Denis (26,5 %), l'établissement public territorial Est-Ensemble (6,4 %) et la société d'économie mixte Séquano Aménagement (5,3 %).

La ville d'Aubervilliers ne détient pas un nombre de part entier, avec 1 407,5 parts. Le rapport de révision coopérative invite la société à modifier cette situation.

En 2016, une recapitalisation de la part de l'OPH est intervenue pour un montant de 500 000 €, avec l'accord de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS). Une prise de participation du comité interprofessionnel du logement (CIL) LOGEO à hauteur de 1 M€ avait été évoquée lors du CA du 21 janvier 2016. Suite à la réforme d'Action Logement, elle n'a pas connu de suite. Une nouvelle recapitalisation sous forme d'apports de foncier du département est envisagée à hauteur de 500 000 €.

2.2.1.2 Conseil d'administration

La société est administrée par un CA de 12 membres, présidé depuis le 3 décembre 2010 par M. Stéphane Troussel. Ce dernier est également président du conseil départemental 93, adjoint au maire de La Courneuve et président de l'OPH Seine-Saint-Denis Habitat. Le conseil s'est réuni 2 fois par an jusqu'en 2015, 3 fois par an en 2016, et 5 fois en 2017, se mettant ainsi en conformité avec ses statuts qui prévoient que le CA se réunit au minimum 3 fois par an.

Deux administrateurs supplémentaires, une salariée de la société et la coopérative d'HLM Logipostel ont été nommés administrateurs par l'AG 2017.

L'assiduité des administrateurs au conseil d'administration est faible et ils n'approuvent pas les procès-verbaux en séance.

Ainsi, 5 administrateurs ont été présents en moyenne à l'ensemble des réunions du CA depuis 2013. Le quorum, fixé à la moitié des membres, est souvent atteint grâce aux mandats confiés par les absents.

Le CA s'est doté le 25 octobre 2017 d'un règlement intérieur, conformément aux préconisations du rapport de révision coopérative.

2.2.1.3 Convention d'utilité sociale (CUS)

La CUS « accession » signée avec le Préfet le 15 novembre 2011 pour une durée de 6 ans, couvrant la période 2012-2018, prévoit un recensement du foncier disponible de l'office permettant d'envisager la construction de 250 logements en accession sur des communes comportant plus de 20 % de logements sociaux.

Elle envisage également :

- 50 % des contrats de vente signés par an avec des ménages dont les revenus n'excèdent pas les plafonds applicables aux opérations financées dans les conditions de l'article R. 331-12 du code de la construction et de l'habitation (CCH), pour les plafonds PLUS ;
- 90 % des contrats de vente signés devaient comporter les clauses de garanties prévues aux articles R. 443-2 et R. 331 - 76-5-1 du CCH.

Conformément aux dispositions de l'article R. 445-21 CCH, une évaluation bisannuelle du respect des objectifs fixés dans le cadre de la convention aurait dû intervenir. Seul un bilan global a été transmis par la SCIC aux services de l'Etat en 2018.

Le 25 octobre 2017, le CA a décidé d'engager la procédure d'élaboration de la CUS 2018-2023 « accession », dont la signature n'est pas encore intervenue.

2.2.1.4 Révision coopérative

La société a fait procéder, conformément aux dispositions des articles L. 422-3 et R. 422-9-2 et suivants du CCH, à l'examen de son organisation et de son fonctionnement dans le cadre d'une procédure de révision coopérative, qui a porté sur l'activité 2012-2016. Cette révision a été menée par l'association pour la révision, l'assistance et la garantie des sociétés coopératives des organismes d'HLM et d'habitat social (A.RE.COOP). Le rapport de révision coopérative est daté de mars 2017.

Le rapport de révision coopérative a relevé les principaux points suivants :

- révision des statuts pour les rendre conformes aux modifications réglementaires intervenues et modifications dans la gestion des parts sociales. La SCIC a procédé à l'adoption de nouveaux statuts, approuvés par l'assemblée générale du 10 mai 2017, et intégré de nouveaux administrateurs en 2017 pour mettre en application les recommandations du rapport de révision ;
- tenue des procès-verbaux du CA et absentéisme des administrateurs ;
- intégration dans le CA d'un représentant des salariés et d'un représentant des utilisateurs : il reste à nommer un représentant des utilisateurs pour siéger au CA ;
- faible taux de participation aux assemblées générales, notamment du collège des utilisateurs, et nécessité d'entretenir le lien avec les utilisateurs (notamment le rôle de conseil). L'assemblée générale extraordinaire du 10 mai 2017 a modifié le préambule des statuts pour valoriser le fait coopératif et renforcer le lien avec les sociétaires. En outre, elle a adopté le principe d'une allocation annuelle permettant de réaliser des actions de développement durable dans les résidences livrées ;
- situation du directeur général (salarié et non mandataire social) : cette situation a été régularisée (cf. § 2.2.2.1) ;
- absence d'objectifs de production permettant de piloter l'activité et de budget prévisionnel ;
- besoin de développer des process et d'améliorer le suivi des travaux après la livraison des logements. Une chargée d'opération a été recrutée pour suivre la garantie de parfait achèvement, le service après-vente et la garantie décennale des constructions ;
- structure financière fragile, notamment avec un besoin en fond propres.

La société a procédé à l'adoption de nouveaux statuts, approuvés par l'assemblée générale du 10 mai 2017, et a intégré de nouveaux administrateurs en 2017 pour mettre en application les recommandations du rapport de révision. Le contrat de travail du DG a également été suspendu, pour être remplacé par un mandat social.

2.2.1.5 Participations au capital d'autres organismes

La SCIC a pris des participations dans des SCCV destinées à produire des logements en accession, dont la liste est indiquée en § 3.4..

Elle a également pris des parts dans le capital des organismes suivants :

- Société de développement de l'habitat coopératif (30 000 €)
- SCP LOGIPOSTEL (10 004 €) ;
- Crédit Coopératif (100 284 €) ;
- SCIC Seine Accession (2 000 €) ;
- Coopérative foncière francilienne – organisme foncier solidaire (30 000 €).

2.2.1.6 Projet coopératif

Conformément aux recommandations du rapport de révision coopérative, le projet coopératif a été rappelé dans le préambule des statuts de la SCIC tels que modifiés le 10 mai 2017.

Elle a pour objectif de favoriser la mixité sociale et assurer la stabilité de la population par l'accession à la propriété, facteur de redynamisation du tissu économique, associatif et social.

Elle s'engage à promouvoir une urbanisation optimisée et une architecture intégrée à l'environnement, à garantir une transparence financière aux communes, à réduire au maximum les charges de copropriété. Ses programmes d'accession s'adressent à un public disposant d'un revenu au moins égal à deux fois le SMIC pour un apport personnel réduit et d'un revenu fiscal de référence ne dépassant pas les plafonds de l'accession coopérative.

2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management

L'organigramme fonctionnel de la SCIC figure en annexe 5.2.

2.2.2.1 Direction générale

Par décision du 4 octobre 2011, le CA a nommé M. Frédéric Ragueneau à la direction générale de la SCIC pour une durée de 5 ans. Le mandat a été renouvelé le 20 octobre 2016. Cette décision ne prévoyait pas de rémunérer l'intéressé, qui bénéficiait simultanément d'un contrat de travail salarié du 1^{er} août 2011 en qualité de directeur du développement et de la gestion des activités.

Cette situation a été critiquée par le rapport de la MILOS, puis le rapport de révision coopérative, dans la mesure où les critères admis par la jurisprudence autorisant le cumul d'un mandat de directeur général (DG) et d'un contrat de travail salarié n'étaient pas réunis. En effet, en l'occurrence, les fonctions de salarié n'étaient pas exécutées dans le cadre d'un lien de subordination caractéristique d'un contrat de travail.

Le 25 octobre 2017, le CA a finalement régularisé la situation du DG, avec effet au 1^{er} novembre 2017. L'intéressé est nommé pour 6 ans et rémunéré en qualité de directeur général, mandataire social, d'une société anonyme. Le montant, les modalités de versement de sa rémunération, primes et avantages dont il bénéficie ont été décidés en CA. Le contrat de travail de M. Frédéric Ragueneau a été suspendu pour la durée de l'exercice de son mandat social.

2.2.2.2 Effectifs

Tableau 2 : Evolution des effectifs

En nombre						
Année	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Effectif en ETP	1	1	1,75	2,88	4	5

Source : SCIC.

En 2016, l'augmentation de l'activité de la SCIC a conduit le DG à proposer au CA le recrutement d'un responsable des opérations chargé de suivre la maîtrise d'ouvrage déléguée et le développement des petites opérations de moins de 20 logements ainsi que d'une personne assurant le secrétariat. Les effectifs ont, par la suite, été complétés par une responsable comptable et financière et un chargé de commercialisation.

Les ressources humaines sont gérées par la direction du personnel de l'OPH dans le cadre de la convention de moyens.

2.2.2.3 Conventions avec l'OPH Seine-Saint-Denis Habitat

L'OPH Seine-Saint-Denis Habitat assure la maîtrise d'ouvrage déléguée des opérations en cours. En application de conventions de mandat spécifiques par opération (cf. § 3.1), il fournit également à la SCIC ses moyens de fonctionnement, en application d'une convention du 5 octobre 2011.

Cette convention succincte prévoit que l'OPH assure « *sa logistique (bureau, informatique, affranchissement...), sa gestion administrative (fiche de paie, secrétariat...) et comptable ainsi qu'une assistance à maîtrise d'ouvrage incluant les études de faisabilité hormis les prestations extérieures (architecte, études géotechniques...), à soumettre au conseil d'administration de la coopérative Les Habitations Populaires.* »

La SCIC verse en contrepartie, chaque année « *une contribution forfaitaire représentant sa participation aux frais de fonctionnement, dont le montant est réévalué chaque année, sur la base d'un budget prévisionnel en fonction des coûts constatés pendant l'exercice en cours et des perspectives pour l'année suivante.* »

Les recrutements de personnels approuvés par la CA du 21 janvier 2016 devaient s'accompagner d'une renégociation de la convention de moyens avec l'OPH, qui n'a pas été formalisée.

Tableau 3 : Facturation à la SCIC sur la période 2013-2018 (en Euros)

En euros						
Année	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Facturation TTC	nc	57 800	67 200	70 800	98 400	114 000

Source : SCIC.

2.2.2.4 Convention de partenariat avec le département de la Seine-Saint-Denis

Une convention de partenariat de 2013 entre le département et la SCIC a pour objet de soutenir le développement d'une offre de logement diversifiée et, améliorer le parcours résidentiel des sequano-dyonisiens par la cession de terrains départementaux à des coûts maîtrisés.

Le Conseil départemental a proposé à la société deux opérations foncières suivies d'une réalisation (Pantin-Lakanal, Noisy le Sec-Gallieni Petit Noisy). La convention, échue, devrait être renouvelée.

La procédure prévue par les articles L. 423-10 à L. 423-11-3 du CCH réglementant certaines conventions n'est pas systématiquement appliquée lors des délibérations relatives à ces conventions.

Cette procédure prévoit que les conventions, conclues directement, ou par personne interposée, entre un organisme d'habitation à loyer modéré et un de ses dirigeants, un de ses salariés, un de ses administrateurs, (ou une personne morale dans laquelle un de ses dirigeants, un de ses salariés, un de ses administrateurs exerce des fonctions d'administrateur ou de dirigeant) est subordonnée à l'autorisation préalable du CA. La liste et l'objet de ces conventions sont communiqués par le président aux administrateurs. L'intéressé est tenu d'informer le conseil dès qu'il a connaissance d'une convention soumise à ces dispositions et ne peut prendre part au vote sur l'autorisation sollicitée.

Cette procédure aurait dû être appliquée lors des délibérations du CA relatives aux conventions suivantes :

- Achats de foncier à ses principaux actionnaires, l'office et le département ;
- Conventions de mandat de maîtrise d'ouvrage déléguée avec l'office ;
- Conventions avec Logipostel, la Séquano-Aménagement, la Société de développement de l'habitation coopérative et le Crédit coopératif qui sont administrateurs de la SCIC.

La convention avec le département prévoit que les logements construits seront proposés aux agents du conseil départemental par une communication spécifique : 5 logements ont été vendus dans ce cadre aux mêmes conditions que les autres acquéreurs. Ces ventes en accession à des personnels de l'un des deux principaux actionnaires auraient pu, dans un souci de transparence, faire également l'objet d'une information du CA.

2.2.3 Commande publique

La SCIC constitue un pouvoir adjudicateur tel que défini à l'article 10 de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics⁴, et doit en conséquence appliquer la réglementation afférente à la commande publique.

Or, la SCIC n'a procédé directement à aucun appel à la concurrence et n'a jamais réuni la commission d'appel d'offres, créée par le CA du 22 mars 2017. Par ailleurs, la SCIC ne s'est pas dotée d'un règlement des achats hors procédure formalisée.

Le choix des prestataires réalisant les opérations de construction ne fait pas l'objet de mise en concurrence et du choix des offres directement par la SCIC, qui confie l'intégralité de la procédure de choix des offres à l'OPH Seine-Saint Denis Habitat, via la CAO de ce dernier. Cette procédure est contraire aux dispositions prévues par l'article 2 de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée⁵. En effet, la SCIC constitue bien « le responsable principal de l'ouvrage » à qui il appartient « de conclure, avec les maîtres d'œuvre et entrepreneurs qu'il choisit, les contrats ayant pour objet les études et l'exécution des travaux. » Par ailleurs, cette pratique n'est pas non plus n'est pas conforme avec les dispositions des conventions de mandat signées avec l'OPH.

Il revient donc à la SCIC de procéder à la mise en concurrence et au choix des prestataires, même dans le cadre de maîtrise d'ouvrage déléguée.

De même, la signature des contrats de commercialisation des logements avec des sociétés privées n'a pas été précédée de mise en concurrence, même informelle, ce qui constitue une violation des règles de la commande publique.

En revanche, la signature, sans mise en concurrence préalable, de la convention de moyen et des conventions de mandat de maîtrise d'ouvrage avec l'OPH Seine-Saint-Denis Habitat, qui avait été relevée dans le rapport de la MILOS, s'est trouvée régularisée (pour certaines *a posteriori*) par les dispositions de l'article 17 de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics dans le cadre de la quasi-régie.

2.2.4 Gouvernance financière

La gouvernance de la SCIC dispose de l'information nécessaire en matière financière rétrospective. Le CA arrête les comptes de l'exercice précédent, prend connaissance du dossier individuel de situation (DIS) de la fédération des sociétés coopératives d'HLM et se prononce sur le rapport de gestion en vue de sa présentation à l'Assemblée générale. Cette dernière examine le rapport général et spécial du commissaire aux comptes (CAC). Les fiches d'opération sont présentées aux administrateurs ; elles précisent l'évolution des programmes en cours.

⁴ Cette ordonnance est remplacée au 1er avril 2019 par le nouveau code de la commande publique Cf. [Ordonnance n° 2018-1074 du 26 novembre 2018](#) portant partie législative du code de la commande publique et [Décret n° 2018-1075 du 3 décembre 2018](#) portant partie réglementaire du code de la commande publique.

⁵ Cet article est abrogé au 1er avril 2019 par l'ordonnance n° 2018-1074 du 26 novembre 2018 portant partie législative du code de la commande publique - art. 18 (V)

Le circuit de paiement des factures permet une séparation des fonctions. Elles sont réceptionnées par le service maîtrise d'ouvrage de l'office et visées par le chargé d'opération puis le service en charge des marchés. Les factures sont ensuite transmises à la comptabilité de la coopérative pour enregistrement et les paiements sont validés par le DG. Il n'y a pas de délégation de signature au sein de la SCIC.

Cependant, le contrôle interne ainsi que le contrôle de gestion n'est pas développé. Il permettrait de vérifier le respect des dispositions des conventions de mandat entre la coopérative et l'office et d'apprécier la situation financière des SCCV dont elle détient des participations.

Par ailleurs les administrateurs ne perçoivent pas d'indemnisation forfaitaire pour leur participation aux réunions.

3. ACTIVITE D'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE

3.1 MONTAGE DES OPERATIONS

Le DG est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société, à l'exception notable des acquisitions foncières et engagement de nouvelles opérations ainsi que de toute prise de participation.

Le CA tient lieu de comité d'engagement, chargé d'examiner les études de faisabilité présentées par la direction générale (délibération du 4 octobre 2011).

Comme déjà indiqué, l'OPH assure la maîtrise d'ouvrage déléguée rémunérée sur la base de conventions spécifiques à chaque opération :

- Les opérations L'en Vogue aux Pavillons-sous-Bois et l'orée du Bois à Dugny ont fait l'objet de conventions de mandat d'opération avec l'OPH Seine-Saint-Denis Habitat, qui en a assuré la maîtrise d'ouvrage déléguée, pour un montant prévisionnel respectif prévu par les conventions de 199 525 € TTC et 270 605 € TTC.
- Le même montage a été retenu en ce qui concerne les opérations Suzanne Valadon à Montfermeil (219 155 € TTC) et Lakanal à Pantin (52 461 TTC).

Le montant final de la rémunération des prestations de maîtrise d'ouvrage déléguée doit faire l'objet d'un ajustement en fonction du prix définitif arrêté lors de la clôture de chaque opération. Seule la première opération L'En Vogue à Pavillon-sous-Bois avait fait, fin 2018, l'objet d'une clôture et d'un ajustement du prix payé à l'OPH.

Le 20 octobre 2016, le CA a approuvé la décision de principe pour la SCIC d'acheter des logements en VEFA, pour les revendre en PSLA. Dans ce cas, une marge de 16 % par rapport au prix d'achat hors taxes auprès du promoteur (dont 3 % de marge) plus 5,5 % de TVA. Cela représente pour un logement en VEFA acquis par la SCIC 100 000 € au promoteur, une revente en PSLA au coût de 122 380 € TTC. Les accédants bénéficient d'une exonération de TFPB de 15 ans après l'acquisition du logement.

Toutefois, l'intérêt présenté par le PSLA ayant décliné avec la création des quartiers en politique de la ville (QPV) permettant de construire avec une TVA à 5,5 % sur l'ensemble du périmètre augmenté d'une bande de 300 mètres, la SCIC s'oriente en 2018 vers des opérations en bail réel solidaire créé par la loi ALUR.

3.2 OPERATIONS LIVREES ET EN COURS

Au total, 132 logements ont été livrés ou sont en phase de réalisation. Il convient d'ajouter la participation de la SCIC à hauteur de 50 % à une SCCV à Noisy-le-Sec, qui prévoit la construction de 37 logements.

Tableau 4 : Opérations livrées ou en cours au 31 décembre 2018

Ville	Nom	Mode d'accèsion	Logements	Etat d'avancement	Marge nette
Pavillons-sous-Bois	L'en Vogue	23 VEFA et 10 PSLA	33	Livré en mai 2016	11,5 %
Dugny	L'Orée du Bois	VEFA	49	Livré en mai 2018	9,71 %
Montfermeil	Suzanne Valladon	VEFA	39	En cours de livraison	NC
Pantin	Lakanal	BRS	11	En projet	NC
Total			132		
Noisy-le-Sec	Le clos du petit Noisy	VEFA	37	En projet – partenariat à 50 % dans la SCCV avec LOGIPOSTEL et l'OPH	NC

Source : SCIC

3.2.1 L'en Vogue aux Pavillons-sous-Bois

Cette opération de 33 logements collectifs (23 en VEFA et 10 en PSLA) a été construite sur un terrain cédé par la Sequano Aménagement. L'opération vient en complément d'une opération mixte avec 97 logements locatifs réalisés par l'OPH Seine-Saint-Denis Habitat dans le cadre d'un programme ANRU. A ce titre, l'opération d'accèsion a bénéficié d'une subvention de 5 000 € par logement, qui est venue en déduction du prix de vente. Elle a été commercialisée à partir de 2013 et livrée en mai 2016. Toutes les options en PSLA ont été levées par les acheteurs sauf une, le logement étant remis en vente.

Le prix de revient moyen s'élève à 2 384 €/m² de surface utile.

Tableau 5 : Détail du coût de l'opération L'en Vogue

En euros

Nom	Année de livraison	Nombre de logements	SU en m ²	Prix de revient Charge foncière	Prix de revient HT Bâtiment	Prix de revient HT Ingénierie	Prix de revient HT Autres	Prix de revient total HT	Prix de revient HT par m ² de SU	Prix de revient HT par logement
L'En Vogue (Les Pavillons-sous-Bois)	2016	33	2 313	899 583	3 514 415	514 266	586 655	5 514 920	2 384	167 119

Source : SCIC

3.2.2 L'Orée du Bois à Dugny

Cette opération, de vente en VEFA de 49 logements (44 collectifs et 5 individuels), livrée en mai 2018, a été réalisée hors opération ANRU sur un foncier de l'OPH. La commune d'implantation présente un taux de logement social supérieur à 60 %. Le projet a connu des retards dans sa réalisation ainsi que des difficultés de commercialisation, notamment les T3 (les maisons et les T2 s'étant bien vendus). Après 2 ans de commercialisation et une baisse des prix de certains logements, les ventes n'avaient pas repris. Au final, le 20 décembre 2017, le CA a approuvé la vente de 14 logements pour un prix de vente de 2 195 M€ TTC à l'Association Foncière Logement (3 001 €/m² de surface habitable TTC), dans le cadre de l'appel à projet d'acquisition de 1 000 logements lancé par cette dernière. Le reste des logements a pu être vendu en accession.

3.2.3 Suzanne Valladon à Montfermeil

Les 39 logements de cette opération en VEFA ont été livrés en janvier 2019, et 38 sont commercialisés. Le programme, inclus dans le projet de rénovation urbaine de Clichy Montfermeil, bénéficie à ce titre d'une subvention versée par l'ANRU de 10 000 € par logement, qui viendra en déduction du prix de vente, sous condition d'occupation du logement par l'acquéreur pendant 5 ans. Le taux de marge de cette opération devrait être réduit à hauteur d'environ 6%.

3.2.4 Lakanal à Pantin - Opération en bail réel solidaire

Le bail réel solidaire (BRS) est un nouveau contrat créé par l'ordonnance n° 2016-985 du 20 juillet 2016 relative au BRS, permettant de réaliser des opérations d'accession sociale en démembrement de droits réels. Il permet à l'acquéreur de bénéficier d'un droit réel pendant une durée de 18 à 99 ans, d'un taux de TVA réduit dans le neuf, d'un prix d'acquisition plafonné au plafond PSLA, et d'un abattement possible de 30 % de la TFPB.

Ce montage présente l'intérêt de proposer des logements en accession sociale dans des secteurs tendus, sans faire peser sur l'acquéreur le coût du foncier lors de l'achat. L'accédant (sous plafonds de ressource du PSLA) doit en revanche acquitter, durant la durée du bail, une redevance auprès du propriétaire du terrain et du gestionnaire de l'opération. L'acquéreur bénéficie de la garantie de rachat. Il s'engage à occuper les lieux à titre de résidence principale et ne peut revendre son bail qu'au prix fixé lors de l'acquisition.

Le BRS ne peut être mis en œuvre que sur des fonciers appartenant à un organisme de foncier solidaire. Celui-ci assure la gestion de la redevance.

L'opération Lakanal de 11 logements (8 en réhabilitation et 3 en neuf) est réalisée dans les locaux d'une ancienne gendarmerie. Elle a tardé à être réalisée suite à des aléas techniques⁶. Le 27 septembre 2018, le CA a décidé de constituer l'opération en BRS, en partenariat avec la Coopérative Foncière Francilienne (organisme de foncier solidaire agréé le 24 octobre 2017).

La SCIC a pris une participation de 30 000 € au capital de cette dernière. Le CA a également autorisé la souscription ultérieure de parts sociales dans la limite de 1 000 € par logement faisant l'objet d'une commercialisation en BRS lorsque l'opération est menée à l'initiative de la SCIC. M. Frédéric Ragueneau est également l'un des administrateurs de cet organisme.

⁶ Cette opération a fait l'objet de plusieurs études pour revoir la faisabilité technique d'une opération de réhabilitation complexe à mener.

3.2.5 Autres opérations en projet

Outre les opérations en partenariat, décrites au chapitre 3.2, diverses opérations sont prévues (au stade de l'étude préliminaire ou de l'intention) :

- Clichy-sous-Bois : reconstitution de 70 logements sur du foncier libéré après démolition par l'OPH ;
- Rosny-sous-Bois : 141 logements en 3 tranches sur du foncier de l'OPH ;
- Montreuil : 60 logements dans une opération menée dans le cadre d'une SCCV créée avec Coopimmo.

3.3 COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS

3.3.1 Processus

La première opération L'En Vogue à Pavillons-sous-Bois a été commercialisée par Expansiel. Pour les deux opérations suivantes, deux mandats exclusifs de commercialisation ont été signés les 16 septembre 2015 (L'Orée du Bois à Dugny) et 30 mars 2016 (Suzanne Valladon à Montfermeil) avec une société de transactions immobilières privée. Les mandats prévoient une rémunération respective de 2,91 % HT et 3,20 % HT (cf. § 2.2.3 sur l'absence de mise en concurrence).

3.3.2 Clauses anti-spéculatives

Les contrats de vente en PSLA ou VEFA ne prévoient pas de clause anti spéculative.

3.3.3 Garantie de rachat, de relogement et sécurisation du prix à la revente.

La SCIC a conclu une convention de garantie avec la société de garantie de l'accession HLM (SGAHLM). Une garantie de rachat est offerte à l'acquéreur par la SCIC durant les 15 ans suivant l'acquisition du logement et jusqu'à la revente du bien ou jusqu'au 65^{ème} anniversaire de l'acquéreur, en cas de décès, d'invalidité, de perte d'emploi de divorce ou dissolution du PACS ou de mutation professionnelle. Le prix de rachat est égal à 80 % du prix d'acquisition durant 5 ans, puis avec une décote de 1,5 % par année débutée. Il peut en outre bénéficier, sur sa demande, d'une assurance le garantissant contre toute décote en cas de revente, avec un plafond de 20 % du prix dans le cadre d'une assurance revente

L'acquéreur bénéficie également de la garantie de relogement durant 15 ans dans le parc social, la SCIC ayant signé une charte de sécurisation de l'accession sociale à la propriété signée par plusieurs bailleurs sociaux sous l'égide de l'Union sociale pour l'Habitat d'Île-de-France (AORIF).

La garantie des acquéreurs de la SCIC n'a pas encore été mise en œuvre.

3.3.4 Profil des accédants

La SCIC n'a pas mené d'étude sur le profil des acquéreurs. Le bilan 2012-2018 de la CUS fait apparaître que 81 % des accédants étaient sous plafond PLUS et que 71 % d'entre eux ont bénéficié d'un contrat avec garantie de rachat et de relogement.

3.4 PARTICIPATIONS PRISES DANS DES OPERATIONS CONDUITES PAR DES TIERS

La SCIC est partie prenante de plusieurs opérations d'accèsion sociale menées dans le cadre de SCCV constituées avec des organismes tiers.

Tableau 6 : Projets menés dans le cadre de SCCV

Programmes engagés	Partenaires	Part LHP (%)	Nb lgts	VEFA ou PSLA	Année de livraison	Lots vendus	Unités ?
							Encours SGA
1° Stains - Val du moulin	Terallia, LHP, CAPS	25 %	52	VEFA	Non livré	0	439 481
2° Romainville- Normandie Niemen	Coopimmo, LHP, IDF Habitat	15 %	15	VEFA	Non livré	0	631 929
3° Noisy-le-Sec - Le Clos du petit	LHP, LOGIPOSTEL, OPH	50 %	37	VEFA	Non livré	1	1 772
4° Romainville - Normandie Niemen	Coopimmo, LHP, IDF Habitat	15 %	30	PSLA	Non livré	0	15 375
Programmes achevés							
5°) Romainville - Butte Brachet	Coopimmo LHP, IDF Habitat	15 %	17	VEFA	2017	17	-57 072
6°) Romainville - Butte Brachet	Coopimmo LHP, IDF Habitat	15 %	33	PSLA	2017	0	0
Programmes abandonnés							
7°) Le Blanc-Mesnil -Mansionile	Coopimmo, LHP, IDF Habitat	5 %	35	PSLA	2014	22	0

Source : SCIC

Deux de ces opérations, à Stains (Val du Moulin) et au Blanc-Mesnil (Mansionile-Blaun) ont entraîné des pertes financières pour la SCIC :

- **SCCV Val du Moulin à Stains** : Terralia (70 %), LHP (25 %), Caps (5 %). Cette opération étant un échec commercial, le CA a décidé du désengagement de la coopérative de cette SCCV. Un remboursement de 100.000 € sur les fonds affectés à cette opération (126.000 €) a été effectué fin 2014. Une vente à un promoteur est prévue pour début 2018.
- **SCCV Mansionile-Blaun au Blanc-Mesnil** : Coopimmo (90 %), LHP (5 %), IDF Habitat (5 %). La résidence de 35 logements en PSLA a été livrée en mars 2014. Au 31 décembre 2017, deux logements n'avaient toujours pas trouvé acquéreurs. La SCCV sera dissoute à la dernière levée d'option, mais il apparaît d'ores et déjà que l'opération sera déficitaire, d'où une provision pour perte de 1.617 € correspondant au 5 % des parts de LHP.
- **SCCV Butte-Brachet à Romainville** : Coopimmo (80 %), LHP (15 %), IDF Habitat (5 %). La consultation en conception réalisation lancée en mars 2014, la résidence a été livrée en 2017 et tous les logements ont été vendus.
- **SCCV Normandie-Niémen à Romainville** : Coopimmo (80 %), LHP (15 %), IDF Habitat (5 %). La commercialisation, débutée en 2017, a été ajournée suite à un recours.
- **SCCV Galliéni-Petit Noisy à Noisy-le-Sec** : LHP (50 %), LOGIPOSTEL (49 %) et Seine-Saint- Denis Habitat (1 %). La SCCV a été constitué en 2015, la maîtrise d'ouvrage déléguée des 37 logements étant assurée par l'office. La commercialisation a débuté en 2016. Tous les logements, sauf un, étaient vendus en décembre 2018.

4. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

4.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La convention de moyens entre la SCIC et l'OPH Seine-Saint-Denis Habitat, signée en octobre 2011, prévoit que l'office assure la logistique (bureau, informatique, affranchissement), la gestion administrative et comptable ainsi que l'assistance à maîtrise d'ouvrage. En contrepartie, cette dernière verse une contribution forfaitaire annuelle représentant sa participation aux frais de fonctionnement. La refacturation portant sur l'exercice 2018 concerne majoritairement les frais de location immobilière et le personnel chargé des ressources humaines, selon des clés de répartition qui apparaissent cohérentes pour un montant total hors taxes de 95 k€. Depuis avril 2015, la comptabilité est assurée par la coopérative et l'étude de la faisabilité des opérations est désormais également prise en charge en interne.

Chaque opération fait l'objet d'une convention de mandat avec l'office. La rémunération est calculée de façon forfaitaire correspondant à un montant fixe (36 000 € HT) ainsi qu'à une somme représentant 3,5 % du coût des travaux et honoraires.

Les missions de commercialisation font aussi l'objet d'un contrat par opération avec une société spécialisée qui dispose d'un mandat exclusif. La coopérative garde à sa charge le budget de publicité.

La mission de CAC n'a pas fait l'objet d'une attribution dans le respect de la commande publique.

Le renouvellement de cette mission (CAC et suppléant) a été réalisé au cours de l'Assemblée générale du 10 mai 2017 sans mise en concurrence préalable, pour une durée de 6 ans, portant sur les exercices 2017 à 2022. De ce fait, le CAC aurait dû refuser d'accepter cette mission.

Par ailleurs, suite à la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016, la désignation d'un CAC suppléant n'est requise que si le CAC titulaire désigné est une personne physique ou une société unipersonnelle, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Les comptes de la coopérative ont été certifiés sans réserve sur le période contrôlée.

4.2 ANALYSE FINANCIERE

4.2.1 Analyse de l'exploitation

4.2.1.1 *Chiffre d'affaires et soldes intermédiaires de gestion*

Le chiffre d'affaires de la société est composé du produit de la vente des logements construits et de façon beaucoup plus marginale du produit des loyers des logements PSLA lors de la phase locative de ces opérations.

Tableau 7 : Chiffres d'affaires réalisés entre 2013 et 2017

En milliers d'Euros

	2013	2014	2015	2016	2017
Chiffre d'affaires	0	0	0	3 977	2 046

Source : SCIC

La SCIC a réalisé son premier chiffre d'affaires de presque 4 M€ en 2016 avec la livraison de « l'En Vogue » à Pavillons-sous-bois. L'année suivante, sept levées d'option d'achat en PSLA et deux ventes en lot achevées ont contribué au chiffre d'affaires.

Les soldes intermédiaires de gestion permettent de décomposer le processus de formation du résultat de l'exercice.

Tableau 8 : Soldes intermédiaires de gestion de 2013 à 2017

En milliers d'Euros

	2013	2014	2015	2016	2017
Marge sur accession	9	7	27	727	305
Marge sur locatif	0	0	0	60	33
Marge brute totale	9	7	27	787	339
Consommation de tiers (dont frais généraux)	-62	-68	-83	-139	-205
Valeur ajoutée	-54	-61	-56	648	133
Frais de personnel	-106	-108	-159	-215	-253
Excédent brut d'exploitation	-159	-170	-215	433	-120
Solde provisions d'exploitation	0	0	-4	-4	-4
Résultat d'exploitation	-159	-170	-219	428	-124
Résultat financier	8	4	1	-25	-1
Résultat courant	-152	-166	-218	403	-124
Résultat exceptionnel	0	0	0	-32	-32
Résultat de l'exercice	-152	-166	-217	372	-156

Source : données financières SCIC

La marge est dégagée lors de la livraison de l'opération, c'est-à-dire à l'achèvement, même si le règlement de l'ANC n° 2014-03 reconnaît la méthode à l'avancement comme la méthode préférentielle. Pour le PSLA, elle est réalisée au moment de la levée d'option, d'où un délai important entre la réservation du logement et la constatation de cette marge dans les comptes de la coopérative. C'est pourquoi les marges ne deviennent significatives qu'à partir de l'exercice 2016. Auparavant, elles se limitaient à des coûts internes de production.

Les consommations de tiers sont constituées notamment de la convention de moyens avec l'office ; cette dernière représente 98 k€ TTC en 2017.

Les charges progressent sur la période en lien avec le démarrage de l'activité et hormis en 2016 sont supérieures à la marge brute ce qui conduit à un résultat négatif. Les résultats financiers et exceptionnels sont faibles mais également négatifs. En 2016, il s'agit de la provision pour perte de 25 k€ concernant une opération déficitaire et en 2017, du remboursement des charges d'intérêt du prêt PSLA du programme l'En Vogue.

4.2.1.2 Marges nettes

Sur la période contrôlée, seules deux opérations sont concernées : l'En Vogue et l'Orée du Bois.

Pour L'En Vogue (Les Pavillons-sous-Bois) :

Le bilan intègre le logement dont l'option n'a pas été levée en PSLA. Sur les 33 logements, 20 ont bénéficié d'une prime ANRU de 5 000 €.

Le prix de vente moyen au logement est de 188 538 € HT (198 908 € TTC).

La marge nette est de 21 800 € en moyenne par logement soit un taux de 11,5 %. Elle est sensiblement inférieure pour les PSLA (16 700 €) en comparaison avec les VEFA (23 500 €).

Les frais de gestion (honoraires internes, frais financiers, publicité et commercialisation) sont maîtrisés et représentent 10,6 % du prix de revient définitif. L'opération se caractérise par une charge foncière globale significative (900 k€) soit 16,3 % du prix de revient.

Pour l'Orée du Bois (Dugny) :

Cette opération a rencontré des difficultés de commercialisation malgré une diminution du prix de vente de 20 k€, qui ont conduit à la vente de 14 logements à l'Association Foncière Logement (AFL). Malgré cela, elle a dégagé un taux de marge de 9,71 % soit 16 700 € au logement. La marge a été nettement réduite car celle des logements vendus à l'AFL est en moyenne de 6 100 € compte tenu des travaux supplémentaires demandés qui s'élèvent à 189 000 € au total.

Le prix de vente au logement est légèrement inférieur à celui de l'opération précédente, à hauteur de 171 800 € HT.

4.2.2 Structure financière

Tableau 9 : Bilan fonctionnel

En milliers d'Euros

	2013	2014	2015	2016	2017
Capitaux propres	1 031	865	1 148	1 520	1 374
Provisions pour risques et charges	0	0	0	25	27
Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	0	0	4	9	13
Dettes financières	0	0	0	15	16
Actif immobilisé brut	-1	-138	-41	-44	-189
Fonds de Roulement Net Global	1 030	727	1 110	1 525	1 240
Stocks d'accession	312	2 376	5 767	4 106	8 748
Autres actifs d'exploitation	83	1 431	2 291	924	3 602
Provisions d'actif circulant	0	0	0	0	0
Dettes d'exploitation	-147	-2 470	-5 140	-2 911	-8 648
Besoin en FR d'exploitation	248	1 337	2 918	2 118	3 701
Créances diverses	130	132	32	42	68
Dettes diverses	0	25	1	0	1
Besoin en FR Hors exploitation	130	106	31	42	67
Besoin en FR	378	1 443	2 949	2 161	3 769
Trésorerie nette	652	-716	-1 839	-636	-2 528
Concours bancaires	0	989	2 437	1 848	4 754
Trésorerie du bilan actif	652	273	598	1 212	2 225

Source : données financières SCIC

Les capitaux propres évoluent en fonction des résultats de la SCIC qui ont toujours été négatifs sur la période, sauf en 2016 avec un cumul de -320 k€. Cependant, ils ont bénéficié d'une recapitalisation en 2015 à hauteur de 500 k€.

Les provisions pour risques et charges sont faibles. Elles se limitent en 2016 et 2017 à 5 % du résultat déficitaire de la SCCV Mansionile Blaun au Blanc-Mesnil dont la SCIC est partenaire.

L'actif immobilisé brut comprend principalement les immobilisations financières. En 2017, 6 557 parts sociales au Crédit coopératif ont été souscrites pour 100 k€.

Les stocks sont valorisés au coût de revient et comptabilisés au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Ils intègrent les coûts externes de production (charge foncière, coûts techniques de construction, honoraires), les coûts internes, les frais de commercialisation et les frais financiers. Ils progressent fortement en 2017 (+4,6 M€) avec l'avancement du chantier de l'opération l'Orée du Bois et le démarrage du programme Suzanne Valadon. Toutefois, l'opération l'En Vogue ne représente plus qu'un montant de 310 k€.

Les autres actifs d'exploitation regroupent les fournisseurs débiteurs, les créances sur acquéreurs et d'autres créances, avec notamment des subventions à recevoir de l'ANRU (370 k€) à fin 2017. Lors d'une vente en VEFA, les appels de fonds sont réalisés selon des échéanciers. Le montant figurant en créances correspond au solde à verser à la clôture de l'exercice pour les contrats déjà signés chez le notaire. Les créances sur acquéreurs sont en forte diminution en 2016, suite à la livraison des logements en VEFA de l'opération l'En Vogue. Cette même année, les remboursements demandés de TVA sont en baisse de 480 k€.

Les dettes d'exploitation comprennent les produits constatés d'avance qui correspondent à la vente des logements. C'est pourquoi ils représentent 4,8 M€ en 2017 soit 20 lots du programme Suzanne Valadon et 15 de l'Orée du Bois. Ces dettes incluent également un emprunt PSLA contracté pour financer les 10 logements correspondants de l'En Vogue pour un montant de 1,8 M€.

Fin 2017, la trésorerie nette est négative de 2,5 M€ eu égard à un besoin en fonds de roulement nettement supérieur au fonds de roulement net global. En effet, la trésorerie se tend avec les dépenses liées à l'activité d'accession et les déficits de l'exploitation. Cette situation a contraint la SCIC à mobiliser des lignes de crédit.

De ce fait, la trésorerie du bilan actif est positive à hauteur de 2,2 M€. Quatre contrats ont été conclus : 2 pour l'Orée du Bois à hauteur de 3 M€, 1 pour Lakanal à Pantin (1 M€) et le dernier pour Suzanne Valadon (0,75 M€). Le programme Lakanal n'est pas encore commercialisé et les travaux n'ont pas débuté mais la ligne de crédit a été utilisée pour acquérir le bâtiment à réhabiliter auprès du Conseil départemental.

4.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

Le dernier rapport de la MIILOS soulignait que la SCIC n'établissait pas de documents prévisionnels pour l'exercice suivant en rappelant que l'instruction comptable applicable aux coopératives d'HLM prévoit qu'un compte de résultat et un tableau de financement prévisionnel à un an doivent être établis annuellement. Ces documents sont désormais inclus dans les états réglementaires.

Aucun budget prévisionnel comprenant des objectifs n'est actuellement présenté et délibéré au CA.

Le suivi budgétaire qui pourrait être remonté au CA permettrait ensuite de réajuster le cas échéant les objectifs aux capacités de la SCIC. La présentation d'un budget est prévue après la formation de la responsable comptable.

Une prévisionnelle à plus long terme pourrait optimiser la gestion des fonds propres et piloter l'endettement y compris au travers des lignes de crédit.

5. ANNEXES

5.1 INFORMATIONS GENERALES, CAPITAL ET REPARTITION DE L'ACTIONNARIAT DE L'ORGANISME

(LES HABITATIONS POPULAIRES) – (93)

(SA avec conseil d'administration)

RAISON SOCIALE :	Société coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré Les Habitations Populaires
-------------------------	--

SIEGE SOCIAL :			
Adresse du siège :	10, rue Gisèle Halimi - BP 72	Téléphone :	01 48 96 52 00
Code postal :	93 0002	Télécopie :	01 48 96 52 11
Ville :	BOBIGNY CEDEX		

PRESIDENT :	Stéphane TROUSSEL
--------------------	-------------------

DIRECTEUR GENERAL :	Frédéric RAGUENEAU
----------------------------	--------------------

ACTIONNAIRE DE REFERENCE :	OPH Seine-Saint-Denis Habitat
-----------------------------------	--------------------------------------

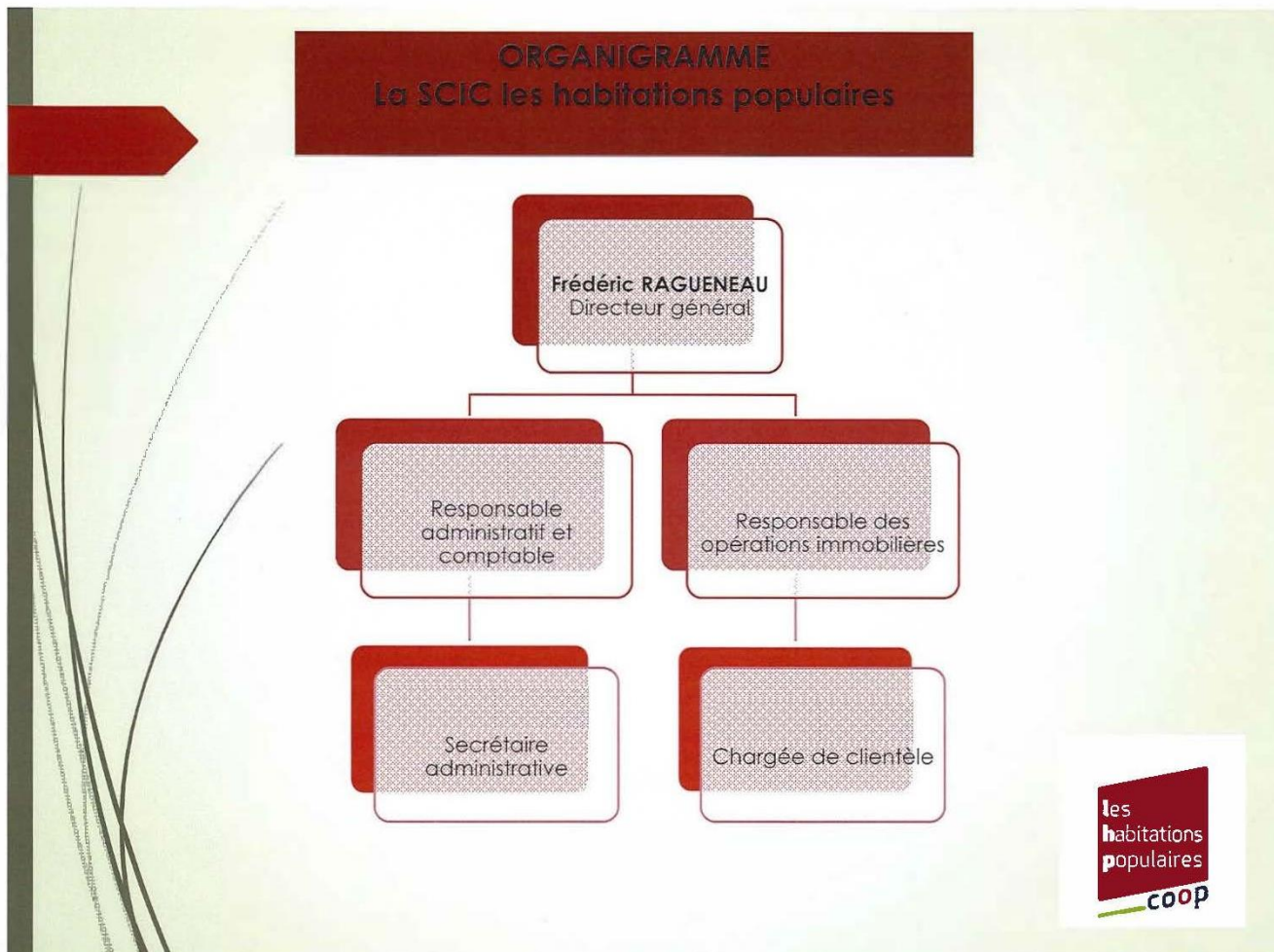
CONSEIL D'ADMINISTRATION AU :		19/09/2018	
	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'actionnaire d'appartenance
Président :	Stéphane TROUSSEL		Partenaires
	Marie-Noelle LIENEMANN		Partenaires
	Michel FOURCADE	Conseil Départemental 93	Collectivités
	Pascal POPELIN	Séquano Aménagement	Partenaires
	Jean-Marc POULAIN		Partenaires
	Isabelle ROUDIL	FDHC	Partenaires
	Ugo LANTERNIER		Partenaires
	Sylvain LECLERC	Crédit Coopératif	Partenaires
	Danièle SENEZ	EPT Est Ensemble	Collectivités
	Sandrine NUBUL		Salariés
	Antoine DURAND	SCP LOGIPOSTEL	Organismes HLM
	Patrice ROQUES	OPH Seine-Saint-Denis Habitat	Organismes HLM

ACTIONNARIAT		Catégorie	Actionnaires les plus importants (% des actions)
	Capital social :	1 883 768 €	OPH Seine-Saint-Denis Habitat (54,1 %)
	Nombre d'actions :	117 735,5	Département 93 (26,5 %)
	Nombre d'actionnaires :	87	

COMMISSAIRE AUX COMPTES :	EXPONENS SYNERGIE AUDIT
----------------------------------	-------------------------

EFFECTIFS AU :	Cadres :	4	Total administratif et technique : 5
19/09/2018	Maîtrise :	0	
	Employés :	1	
	Gardiens :	0	Effectif total : 5
	Employés d'immeuble :	0	
	Ouvriers régie :	0	

5.2 INFORMATIONS GENERALES, CAPITAL ET REPARTITION DE L'ACTIONNARIAT DE L'ORGANISME



5.3 SIGLES UTILISES

AFL	Association Foncière Logement	MOUS	Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale
ANAH	Agence nationale de l'habitat	OPH	Office Public de l'Habitat
ANCOLS	Agence nationale de contrôle du logement social	ORU	Opération de Renouvellement Urbain
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	PDALHPD	Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
APL	Aide Personnalisée au Logement	PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
ASLL	Accompagnement Social Lié au Logement	PLATS	Prêt Locatif Aidé Très Social
CAF	Capacité d'AutoFinancement	PLI	Prêt Locatif Intermédiaire
CAL	Commission d'Attribution des Logements	PLS	Prêt Locatif Social
CCAPEX	Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives	PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation	PSLA	Prêt social Location-accession
CDAPL	Commission Départementale des Aides Publiques au Logement	PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
CDC	Caisse des Dépôts et Consignations	QPV	Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville
CGLLS	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social	RSA	Revenu de Solidarité Active
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale	SA d'HLM	Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré
CIL	Comité Interprofessionnel du Logement	SCI	Société Civile Immobilière
CMP	Code des Marchés Publics	SCIC	Société Coopérative d'Intérêt Collectif
CUS	Conventions d'Utilité Sociale	SCLA	Société Coopérative de Location Attribution
DALO	Droit Au Logement Opposable	SCP	Société Coopérative de Production
DPE	Diagnostic de Performance Energétique	SDAPL	Section Départementale des Aides Publiques au Logement
DTA	Dossier Technique d'Amiante	SEM	Société anonyme d'Economie Mixte
EHPAD	Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes	SIEG	Service d'Intérêt Economique Général
ESH	Entreprise Sociale pour l'Habitat	SIG	Soldes Intermédiaires de Gestion
FRNG	Fonds de Roulement Net Global	SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)
FSL	Fonds de Solidarité Logement	TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
GIE	Groupement d'Intérêt Économique	USH	Union Sociale pour l'Habitat (union des différentes fédérations HLM)
HLM	Habitation à Loyer Modéré	VEFA	Vente en État Futur d'Achèvement
LLS	Logement locatif social	ZUS	Zone Urbaine Sensible
LLTS	Logement locatif très social		

SIRET 130 020 464 00090 – APE 8411Z – Etablissement public national à caractère administratif

La Grande Arche Paroi Sud – 92055 Paris-La-Défense Cedex
www.ancols.fr

