

Rapport définitif n° 2013-100 Janvier 2014

Société coopérative d'intérêt collectif d'HLM

Les Habitations Populaires

Bobigny (93)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF

N° 2013-100

SCIC D'HLM LES HABITATIONS POPULAIRES – 93

Président : M. Stéphane Troussel
Directeur général : M. Frédéric Ragueneau
Adresse : Promenade Jean Rostand
93000 Bobigny

Présentation générale de l'organisme Sous l'impulsion du Conseil général de Seine-Saint-Denis (CG 93), l'OPH départemental a pris des participations financières majoritaires dans la société coopérative de location-attribution Les Habitations populaires dont le siège social était situé au Mans et qui n'avait plus d'activité.

Le 10 mai 2011, un arrêté ministériel autorise la société coopérative à exercer son activité en Ile-de-France en transférant son siège social à Bobigny. Elle est alors transformée en société coopérative d'intérêt collectif.

Points faibles

- Le fonctionnement du conseil d'administration présente des défaillances
- Activité limitée au démarrage de deux opérations

Anomalies ou irrégularités particulières

- La SCP d'HLM Les Habitations populaires, organisme chargé d'un service d'intérêt général (défini à l'article L. 411-2 du CCH), ne dispose pas des moyens propres lui permettant d'assumer ses missions essentielles et de conserver une autonomie de décision
- La convention de moyens et l'assistance à maîtrise d'ouvrage entre la SCIC et l'OPH de Seine-Saint-Denis n'ont pas fait l'objet d'une publicité et d'une mise en concurrence.

Conclusion Suite à la volonté commune du Conseil général et de l'OPH de Seine-Saint-Denis de développer l'accession sociale à la propriété sur leur territoire, la SCIC Les Habitations populaires a été réactivée. Son organisation qui repose sur les moyens fournis par l'office soulève des problèmes d'ordre juridique : absence de mise en concurrence et de moyens propres. De plus le fonctionnement de la gouvernance présente des défaillances et doit être mis en conformité avec la réglementation.

Malgré une phase de prospection importante réalisée au cours des deux dernières années, l'activité de la SCIC est encore peu développée. Deux opérations totalisant 93 logements sont en cours de réalisation mais la société ne dispose pas encore d'une visibilité suffisante pour se positionner comme un nouvel acteur important de l'accession sociale à la propriété sur le département de Seine-Saint-Denis.

La rentabilité de la société n'est pas encore assurée comme en témoigne un cumul de pertes de plus de 200 k€ en 2 ans, les premières ventes ne seront comptabilisées qu'en 2014. Cependant le bilan de la coopérative apparaît suffisamment solide au regard des besoins de financement des opérations en cours même si le lancement d'autres projets nécessitera le renforcement des fonds propres.

Précédent rapport Miilos : néant
Contrôle effectué du 20 septembre 2013 au 18 novembre 2013
Diffusion du rapport définitif : Janvier 2014

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

RAPPORT D'INSPECTION N° 2013-100

SCIC D'HLM LES HABITATIONS POPULAIRES – 93

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 Relations conventionnelles avec l'OPH de Seine-Saint-Denis	4
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	4
3. ACTIVITE DE LA SCIC LES HABITATIONS POPULAIRES.....	4
3.1 STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT	4
3.2 DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE	5
3.3 CONCLUSION SUR L'ACTIVITE DE LA SCIC	6
4. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	6
4.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	6
4.2 ANALYSE FINANCIERE.....	6
4.2.1 Analyse de l'exploitation	7
4.2.2 Étude plus particulière des fonds disponibles	8
4.3 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE	9
5. CONCLUSION	10

1. PRÉAMBULE

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

C'est la première fois que cette structure relancée en 2011 est contrôlée par la Miilos.

Le présent contrôle a porté sur les exercices comptables 2011-2012 et la gestion 2011-2013.

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

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

Sous l'impulsion du Conseil général de Seine-Saint-Denis (CG 93), l'OPH départemental a pris des participations financières majoritaires dans la société coopérative de location-attribution Les Habitations populaires dont le siège social était situé au Mans (72). Depuis 1991, cette société n'avait plus d'activité mais sa structure juridique perdurait sous le contrôle de la fédération des coopératives Hlm.

Le 10 mai 2011, un arrêté ministériel autorise la société coopérative à exercer son activité en Ile-de-France en transférant son siège social à Bobigny. Elle est alors transformée en société coopérative d'intérêt collectif (SCIC).

Le Conseil général souhaite faire de la coopérative un outil de production de logements afin d'accroître une offre en accession sociale à la propriété à de jeunes ménages et aux primo accédants et, offrir un parcours résidentiel aux locataires Hlm. L'OPH de Seine-Saint-Denis (OPH 93) est le principal partenaire de la société, tant dans l'apport de moyens de fonctionnement que dans l'offre d'opportunités foncières pour développer des opérations de logements à destination des locataires. Aucune opération n'a été encore commercialisée.

La diversification de l'habitat dans le département, notamment tournée vers l'accession, est une priorité car le taux de logement social demeure important : 36 % des résidences principales.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Capital social

Le capital social est variable. Il s'élève à 1 322 824 € fin 2012 et se répartit en 82 676,50 parts sociales de 16 € chacune. Il est détenu par 25 associés qui se répartissent dans 5 catégories :

Collège	Nombre	Part du capital	Droits de vote
Salariés	1	0,004 %	10 %
Personnes bénéficiant des activités de la coopérative	14	0,016 %	10 %
Collectivités publiques et leurs groupements	40 157	46,80 %	30 %
Organismes Hlm	32 500	37,88 %	30 %
Partenaires	13 130	15,30 %	20 %
Total	85 802	100 %	100 %

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

L'OPH 93 et le Conseil général détiennent respectivement 37,88 % et 36,42 % du capital.

2.2.2 Conseil d'administration et direction générale

• Conseil d'administration

Obs 1 : Le fonctionnement du conseil d'administration présente des défaillances.

- Le conseil d'administration est composé de 9 membres alors que l'article 18 des statuts prévoit qu'il doit en comporter 13 ;
- Le nombre de réunions annuelles est de deux, et non trois au moins, comme indiqué dans l'article 23 des statuts ;
- Des administrateurs ne participent jamais au conseil d'administration :

La définition de la stratégie de l'organisme n'a pas fait l'objet d'un débat et d'une délibération du conseil d'administration. Le plan de développement de la société a été précisé dans la convention d'utilité sociale sans indiquer d'objectifs quantifiés annuels de production de logements en accession (cf. § 3.1).

Le conseil d'administration est aussi comité d'engagement. Il examine les études de faisabilité des projets présentées par le directeur général.

M. Stéphane Troussel¹ a été désigné Président Directeur Général par le conseil d'administration du 3 décembre 2010. Les fonctions de Président et de directeur général ont été ensuite dissociées le 4 octobre 2011.

• Direction générale

M. Frédéric Ragueneau

Il a été nommé directeur général de la société lors du conseil d'administration du 4 octobre 2011. En tant que mandataire social, il ne perçoit aucune rémunération.

¹ Il est également président du Conseil général de Seine-Saint-Denis.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 1

Lors de la rédaction des statuts SCIC, il avait été prévu d'obtenir des prises de participations de nombreuses communes qui se sont regroupées en intercommunalité (Est-Ensemble). C'est finalement l'intercommunalité qui a pris des parts sociales et a désigné un représentant. Une modification des statuts sera effectuée lors de la prochaine assemblée générale mixte afin de fixer que le conseil d'administration soit composé de 9 à 13 administrateurs.

Dont acte.

L'activité de la coopérative en phase de redémarrage n'était pas suffisante pour tenir trois conseils d'administration par an. A partir de 2014, l'activité va croître et les trois conseils d'administration annuels se tiendront.

Vu.

Le Président fera part aux administrateurs qui ne participent jamais au conseil d'administration de la remarque intégrée dans le rapport.

La présence des administrateurs est nécessaire au bon fonctionnement du Conseil d'administration.

2.2.3 Relations conventionnelles avec l'OPH de Seine-Saint-Denis

Obs 3 : La SCP d'HLM Les Habitations populaires, organisme chargé d'un service d'intérêt général (défini à l'article L.411-2 du CCH), ne dispose pas des moyens propres lui permettant d'assumer ses missions essentielles et de conserver une autonomie de décision.

Le directeur est l'unique salarié de la coopérative. Le fonctionnement de la société repose sur les moyens et les prestations fournis par l'OPH 93. Or, la SCIC d'Hlm est investie d'une mission d'intérêt général pour laquelle elle bénéficie d'un « mandatement » au sens du droit communautaire. Ce mandatement (dont les éléments sont décrits à l'article L.411-2 du CCH et dans sa CUS) ne peut avoir de sens que si la SCP dispose des moyens nécessaires pour assumer l'essentiel de sa mission.

Obs 4 : La convention de moyens et l'assistance à maîtrise d'ouvrage entre la SCIC et l'OPH de Seine-Saint-Denis n'ont pas fait l'objet d'une publicité et d'une mise en concurrence, contrairement aux principes fondamentaux du droit de la commande publique.

Le 5 octobre 2011, la SCIC a signé avec l'OPH 93 une convention de moyens qui porte sur la logistique (mise à disposition de locaux, informatique...), la gestion administrative (secrétariat, ressources humaines...) et comptable, l'assistance à maîtrise d'ouvrage (études de faisabilité uniquement). La contribution financière est forfaitaire. Elle s'élève à 46 000 € pour 2013. Cette convention s'analyse comme une prestation de services à titre onéreux assurée par l'office en tant qu'opérateur économique, pour répondre aux besoins de la société. Cette dernière est un pouvoir adjudicateur, tenu de respecter pour la passation de ses marchés, les principes fondamentaux du droit de la commande publique issus de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et son décret d'application n° 2005-1742 du 30 décembre 2005.

Une convention spécifique pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage est signée pour chaque opération d'accession². Elle concerne les études, la faisabilité technique et financière. La rémunération du mandataire s'établit à 3,50 % du coût prévisionnel HT des travaux et honoraires auquel s'ajoute un montant forfaitaire de 36 000 € HT. Aucune mise en concurrence n'est réalisée pour ces prestations.

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

Le Conseil général et l'OPH de Seine-Saint-Denis souhaitent développer des logements en accession sociale à propriété grâce à la SCIC Les Habitations populaires. Le fonctionnement de cette dernière repose sur les moyens fournis par l'office. Ce mode d'organisation soulève des problèmes d'ordre juridique : absence de mise en concurrence, absence de moyens propres et d'autonomie. De plus, certaines règles de gouvernance devront être mises en conformité pour s'assurer de la réussite du projet.

3. ACTIVITE DE LA SCIC LES HABITATIONS POPULAIRES

3.1 STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT

La convention d'utilité sociale signée le 15 novembre 2011 précise la politique menée par la société :

- Contribuer à développer une offre d'accession sociale sur le département de Seine-Saint-Denis dans des zones où le foncier est financièrement accessible, en privilégiant les secteurs de requalification urbaine (zones ANRU) en accompagnement de l'OPH 93, concerné par 14 projets de rénovation urbaine.

² Deux conventions sont en cours pour la construction de 33 logements à Pavillons-sous-Bois (L'En Voguc) et de 45 logements à Dugny (L'Orée du Bois).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 3

Effectivement le directeur est actuellement l'unique salarié. Pour la phase de redémarrage d'activité, il avait été décidé de s'appuyer sur les agents de l'OPH93 afin de ne pas trop peser sur les comptes de la coopérative. Des recrutements sont prévus dès que la première opération sera mise en vente. Par ailleurs, Notre société réalise pleinement son objet social qui est de produire des logements à destination d'une clientèle à ressources modestes. Il appartient à ses organes sociaux (assemblée générale, conseil d'administration) de déterminer librement et souverainement le mode d'organisation qui lui semble le plus adapté pour remplir cette mission, dans le respect des règles fixées par l'ordonnance du 6 juin 2005. Il est d'ailleurs à noter que la réglementation s'appliquant aux organismes d'Hlm ne comporte aucune disposition sur ce sujet.

La Miilos considère que l'organisation actuelle de la société n'est pas conforme avec son statut d'organisme HLM.

Il est rappelé que la création et le fonctionnement des SCP relèvent d'un régime juridique particulier. Ces sociétés doivent faire l'objet d'un agrément ministériel et leurs compétences sont limitativement énumérées (articles L 422-3 et R 422-6 du CCH). Elles doivent être en capacité d'exercer les missions qui leurs ont été spécialement dévolues et disposer, pour ce faire, de moyens propres leur permettant de conserver une autonomie de décision et un pouvoir de contrôle sur leur activité. Lorsque, faute de moyens propres, elles n'exercent pas directement les compétences qui leurs ont été confiées, leur situation apparaît anormale.

Il est rappelé par ailleurs que la SCP est chargée d'un service d'intérêt général pour lequel elle bénéficie d'un « mandatement » au sens du droit européen. Ce mandatement (dont les éléments sont décrits à l'article L. 411-2 du CCH et dans sa CUS) ne peut avoir de sens que si l'organisme dispose des moyens nécessaires pour assumer l'essentiel de sa mission.

La possibilité de déléguer partiellement ou de faire appel à des moyens extérieurs n'est pas en cause, contrairement à l'absence totale de moyens propres et la délégation intégrale des fonctions.

Obs 4

La relance de l'activité de la coopérative n'aurait pu être effective sans l'engagement personnel du président et du directeur de l'OPH93. Dans le document transmis au CSH il était bien spécifié que la coopérative bénéficierait des moyens de l'office pour fonctionner.

Les conventions spécifiques pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage seront désormais signées en respectant la réglementation en vigueur.

Notre société prend donc acte de la remarque de la Miilos. Elle tient néanmoins à souligner que la révision en cours de la directive européenne sur les services va clarifier les coopérations entre organismes d'Hlm et étendre la notion "in house" aux prestations qui font l'objet de cette observation.

Cette indication n'exonérerait pas la SCP du respect des règles de la commande publique.

La SCP doit, dans l'attente de l'adoption de nouvelles règles européennes en matière de marchés publics, se conformer au droit existant afin de se prémunir contre tout risque juridique.

- Proposer à la vente des logements PSLA.
- Produire des logements selon la norme Bâtiment Basse Consommation (BBC) - devenue RT 2012 pour les permis de construire déposés depuis le 1^{er} janvier 2013.

La CUS prévoit deux indicateurs de performance :

- 50 % a minima de contrats signés par an avec des ménages dont les revenus n'excèdent pas les plafonds PLUS ;
- 90 % des contrats signés avec des clauses de garantie et de sécurisation.

Le conseil d'administration n'a pas fixé d'objectifs quantifiés de logements à produire. Cependant le dossier présenté au Conseil supérieur Hlm (pour obtenir l'agrément) et, la convention de moyens signée en 2011 avec l'OPH 93 identifient un objectif de production de l'ordre de 100 logements par an au bout de 5 ans. Cet objectif est pour l'instant peu réaliste au regard des deux années consacrées à la prospection foncière pour relancer l'activité de la SCIC.

3.2 DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE

Depuis 2011, l'activité de la SCIC s'est concentrée sur :

- la recherche d'opportunités foncières auprès des maires des communes du département par des démarches actives initiées par le directeur général.
- l'étude et la faisabilité technique de projets sur des terrains appartenant au Conseil général (une convention d'accès au foncier est en cours de signature avec le CG 93 ; elle fixe les modalités de proposition privilégiée des terrains à la société), sur des terrains proposés par l'OPH 93 soit en propre soit en accompagnement d'opérations de logements sociaux.
- la prise de participation financière dans des sociétés civiles de construction vente constituées par d'autres coopératives Hlm : 25 % dans une opération de la SCP d'HLM Terralia à Stains (opération bloquée pour le moment), 5 % dans une opération de la SCP d'HLM Coopimmo au Blanc-Mesnil (livraison programmée en 2014).

En parallèle, des actions de communication sont menées par la société auprès des locataires Hlm (Journal de l'OPH 93, courriers) pour faire connaître l'activité de la société et pour constituer un portefeuille de prospects potentiels.

Les opérations d'accession à la propriété en cours portent sur un total de 93 logements PSLA. Aucune vente n'est encore réalisée.

• L'En Vogue aux Pavillons-sous-Bois

Le programme concerne la construction en conception réalisation de 33 logements au titre de la diversification de l'habitat dans un quartier en rénovation urbaine. Cette opération est mixée avec 67 logements locatifs sociaux de l'OPH 93. Le marché de conception est en cours. La norme de construction est le BBC. Le prix de vente des logements est estimé à 3 270 € TTC par m² de SH. Le marché de commercialisation a été confiée à Expansiel Promotion après mise en concurrence (le contrat est cours de signature au moment du contrôle et la rémunération est de 4 % HT du chiffre d'affaires TTC).

• L'Orée du Bois à Dugny

La Fédération nationale des coopératives d'Hlm et l'Etablissement public foncier Ile-de-France (EPFIF) ont engagé un partenariat pour favoriser le développement d'un dispositif innovant d'accession sociale sécurisée et progressive à la propriété, baptisé « Coop foncier ». L'opération de 45 logements en conception réalisation s'inscrit dans ce cadre (consultation en cours). L'EPFIF assure le portage de l'assise foncière de l'opération jusqu'à 25 ans. Les futurs accédants deviendront associés de la société civile coopérative de construction (SCCC) créée à cet effet en souscrivant des parts sociales. Celle-ci conclut un bail à construction avec l'EPFIF. Dans un premier temps, les accédants s'acquittent d'un loyer pour le foncier en complément du remboursement du prêt portant sur le bâti. Dans un second temps, en fin de bail, la revente du

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

foncier s'effectue sur la base de la valeur initiale sans actualisation. Le prix de vente des logements est estimé à 2 660 € TTC par m² de SH. Le commercialisateur n'est pas encore désigné.

3.3 CONCLUSION SUR L'ACTIVITE DE LA SCIC

Après une phase de prospection importante réalisée au cours des deux dernières années, l'activité de la SCIC Les Habitations populaires est encore peu développée. Si les moyens mis à disposition par l'OPH 93 lui ont permis de lancer deux opérations totalisant 93 logements, elle ne dispose pas encore d'une visibilité suffisante sur les trois ou quatre années à venir pour se positionner comme un nouvel acteur important de l'accession sociale à la propriété sur le département de Seine-Saint-Denis.

4. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

4.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Les travaux comptables de la SCIC sont effectués par l'OPH 93, dans le cadre d'une convention de moyens, signée en octobre 2011. A noter que la refacturation annuelle des coûts de personnel, notamment de la maîtrise d'ouvrage est établie sur une base forfaitaire (3,33 % des salaires des monteurs d'opération) et non à l'appui de feuilles de temps qui seraient renseignées par les salariés concernés. Celles-ci permettraient pourtant un décompte plus proche des frais réels et une refacturation plus fiable.

Obs 5 : En 2012, la coopérative n'a pas établi de documents prévisionnels pour l'exercice suivant.

L'instruction comptable applicable aux sociétés anonymes coopératives d'Hlm n° 92-10 du 27 avril 1992 et son avenant n° 98-5 du 6 avril 1998 (chapitre III « autres documents de synthèse ») prévoient qu'un compte de résultat et un tableau de financement prévisionnels à un an sont établis annuellement³.

Malgré une activité encore peu développée, la SCIC aurait donc dû établir un compte de résultat prévisionnel a minima « au fil de l'eau » et un tableau de financement prévisionnel pour l'exercice 2013.

Nonobstant ce manquement, la comptabilité est correctement tenue et une annexe littéraire en bonne et due forme est établie. Les comptes ont été certifiés par le commissaire aux comptes.

Faute de visibilité suffisante sur les projets d'opérations à venir, la SCIC n'a réalisé par ailleurs aucune analyse prévisionnelle à moyen terme.

4.2 ANALYSE FINANCIERE

La coopérative n'ayant été réactivée qu'en mai 2011, l'analyse des comptes porte sur cet exercice incomplet et sur 2012 en année pleine.

³ Au plus tard quatre mois après le début de l'exercice, puis révisés au plus tard quatre mois après la fin du premier semestre.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 5

Un document prévisionnel avait été produit pour le CSH, mais les modifications du règlement de la SGA l'ont rendu obsolète. Depuis la coopérative a cherché à contractualiser un accès au foncier avec le conseil général (convention adoptée par le conseil d'administration de la coopérative le 3 décembre 2013). Un document prévisionnel est en préparation et sera bientôt validé par le conseil d'administration.

Dont acte.

4.2.1 Analyse de l'exploitation :

Le tableau suivant détaille la formation de l'autofinancement de la SCIC Les Habitations populaires :

En k€	2011	2012
Ventes	0	0
Achat de terrains, travaux, honoraires (-)	0	-55
Variation des stocks d'encours de production (+)	0	55
Marge sur accession	0	0
Consommations de l'exercice (-)	-26	-56
<i>Dont prestations au titre de la convention de moyens</i>	-10	-40
Frais de personnel	-42	-96
Excédent brut d'exploitation	-68	-152
Résultat financier	6	14
Résultat net	-62	-138
Autofinancement net	-62	-138

En 2011, la SCIC présente un autofinancement négatif (-62 k€) car la coopérative supporte des pertes d'exploitation qui ne sont pas couvertes par le résultat financier.

En 2012, le démarrage effectif des opérations (essentiellement des études de faisabilité aux Pavillons-sous-Bois, à Dugny et à Pantin), est à l'origine de nouveaux flux financiers et de la forte dégradation de l'autofinancement (-138 k€) : les dépenses engagées ne sont pas encore compensées par le produit des ventes qui n'interviendront que lors des exercices suivants.

- **Les produits**

Encore inexistantes en 2011, les produits d'exploitation de la SCIC sont constitués l'année suivante de la production stockée pour 55 k€. La marge sur accession reste nulle en 2012 car aucune vente n'a été réalisée et comptabilisée sur cette exercice. Le montant global prévisionnel des ventes des opérations en cours de lancement (Pavillons-sous-Bois et Dugny) est évalué à 14 175 k€ TTC pour un prix de revient de 12 699 k€ HT.

Les produits financiers sont issus des placements de la trésorerie (Livret A) qui est encore peu mobilisée pour financer les opérations. Le résultat financier est donc bénéficiaire (14 k€ en 2012), d'autant plus que le niveau moyen de la trésorerie est élevé (cf. § 4.2.2).

- **Les charges**

En l'absence d'amortissement ou de provision, les charges d'exploitation de la coopérative sont constituées d'une part, par les consommations de tiers parmi lesquelles les prestations réalisées par l'OPH 93 au titre de la convention de moyens⁴ (10 k€ en 2011, 40 k€ en 2012) et d'autre part, par la rémunération du directeur, unique salarié.

En l'absence d'endettement, la SCIC ne supporte aucune charge financière.

⁴ La SCIC a signé avec l'office une convention globale concernant les moyens, la structure, la maîtrise d'ouvrage (faisabilité technique et financière) et l'administration, à laquelle s'ajoutent des conventions de maîtrise d'ouvrage spécifiques à chacune des opérations, signées après décision du comité d'engagement.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

4.2.2 Étude plus particulière des fonds disponibles

Comme le montre le tableau suivant, la structure bilantielle de la SCIC Les Habitations populaires évolue peu sur les deux exercices considérés :

En k€	2011	2012
Capitaux propres	1 028	1 132
Amortissements, et provisions (actifs immobilisés)	0	0
Dettes financières	0	0
Actif immobilisé brut (-)	0	1
Fonds de Roulement Net Global	1 028	1 131
Stocks (programmes destinés à l'accession)	0	55
Autres actifs d'exploitation	3	24
Provisions d'actif circulant	0	0
Dettes d'exploitation (-)	32	112
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	-29	-33
Créances diverses (+)	0	128
Dettes diverses (-)	0	0
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	0	128
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	-29	95
Trésorerie nette	1 057	1 036

- **Capitaux propres**

Le montant des capitaux propres augmente entre 2011 et 2012 (+ 10 %) malgré les pertes cumulées sur ces deux exercices (201 k€). Cette hausse s'explique par la recapitalisation de la SCIC opérée en 2012. A cette occasion, la communauté d'agglomération Est Ensemble et la Sem Sequano Aménagement entrent au capital, respectivement pour 120 k€ et 100 k€.

En plus de la prise de participation du Crédit coopératif dans son capital pour 50 k€ courant 2013, la SCIC sera recapitalisée à hauteur de 500 k€ par le Conseil général en fin d'année, eu égard à ses projets de production à venir.

A noter que fin 2012, l'activité de la SCIC est garantie par la société de garantie de l'accession (SGA) à hauteur de 1 125 k€ et qu'elle a affecté en couverture 790 k€ de fonds propres dédiés, ce qui lui permet de couvrir une activité moyenne de 79 logements.

- **Fonds de roulement net global**

En l'absence d'endettement à long terme, les ressources du FRNG sont constituées exclusivement des capitaux propres et ne couvrent aucun emploi puisque la SCIC ne détient pas d'actifs immobilisés d'exploitation : elle s'appuie entièrement sur les moyens de l'OPH 93 (locaux et moyens matériels). Et les immobilisations financières consistent en des participations minoritaires de la SCIC dans des SCCV (« Val du Moulin » et « Mansionile Blaun ») constituées avec ses partenaires (Terralia et Coopimmo) dans les opérations à Stains et au Blanc-Mesnil.

Pendant ces deux années, le FRNG suit donc la hausse des capitaux propres, passant de 1 028 k€ en 2011 à 1 131 k€ en 2012. En revanche, rapporté en mois de dépenses, il diminue fortement, suite à la relance de l'activité, passant de 180 mois à 65 mois.

L'analyse du bas de bilan fait ressortir l'émergence d'un stock (55 k€) en 2012 consécutive au lancement des opérations d'accession. Cependant le besoin en fond de roulement d'exploitation est d'un montant proche sur les deux exercices et demeure négatif (-29 k€ en 2011 et -33 k€ en 2012) car les besoins d'exploitation sont encore largement couverts par les ressources⁵. Hors exploitation, les créances nées en 2012, sont constituées de l'apport en compte courant à la SCCV « Val du Moulin » pour un montant de 126 k€.

⁵ Les besoins d'exploitation sont principalement constitués par le stock de terrains viabilisés et d'immeubles destinés à la commercialisation et les ressources par les crédits fournisseurs.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

- **Trésorerie**

Pendant les deux années, la trésorerie de la SCIC est composée majoritairement des ressources longues du FRNG mais également des ressources d'exploitation⁶. Son montant est élevé et assez stable, passant de 1 057 k€ en 2011 à 1 036 k€ en 2012. Cette année-là, la trésorerie est davantage mobilisée dans le financement des études et des travaux mais se situe encore à un niveau très confortable (60 mois de dépenses). La trésorerie active est placée de manière très liquide (Livrets A ou similaires).

4.3 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

Au cours de la période étudiée, la SCIC Les Habitations populaires a relancé son activité de production, limitée toutefois au démarrage de deux opérations. Son exploitation n'est jusqu'ici pas rentable, comme en témoigne un cumul de pertes de plus de 200 k€ en 2 ans, car les premières ventes ne devraient être comptabilisées qu'en 2014.

Le bilan de la coopérative apparaît suffisamment solide au regard des besoins de financement des opérations en cours même si le lancement d'autres projets nécessite le renforcement des fonds propres.

⁶ Selon l'égalité : Trésorerie = FRNG - BFR, le BFR de la SCIC étant négatif.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

5. CONCLUSION

Suite à la volonté commune du Conseil général et de l'OPH de Seine-Saint-Denis de développer l'accès social à la propriété sur leur territoire, la SCIC Les Habitations populaires a été réactivée. Son organisation qui repose sur les moyens fournis par l'office soulève des problèmes d'ordre juridique : absence de mise en concurrence et de moyens propres. De plus le fonctionnement de la gouvernance présente des défaillances et doit être mis en conformité avec la réglementation.

Malgré une phase de prospection importante réalisée au cours des deux dernières années, l'activité de la SCIC est encore peu développée. Deux opérations totalisant 93 logements sont en cours de réalisation mais la société ne dispose pas encore d'une visibilité suffisante pour se positionner comme un nouvel acteur important de l'accès social à la propriété sur le département de Seine-Saint-Denis.

La rentabilité de la société n'est pas encore assurée comme en témoigne un cumul de pertes de plus de 200 k€ en 2 ans, les premières ventes ne seront comptabilisées qu'en 2014. Cependant le bilan de la coopérative apparaît suffisamment solide au regard des besoins de financement des opérations en cours même si le lancement d'autres projets nécessitera le renforcement des fonds propres.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Réponses envoyées par mèl
le 10 janvier 2014.

