

Rapport définitif n° 2012-132 Mars 2013

Société coopérative de production d'HLM

« Boucle de la Seine »

Gennevilliers (92)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF

N° 2012-132

SCP D'HLM BOUCLE DE LA SEINE – 92

Présidente : Mme Martine Moncel
Directeur général : M. Philippe Bédier
Adresse : 136, avenue Gabriel Péri
92230 Gennevilliers

Présentation générale de l'organisme La SCP d'HLM Boucle de la Seine vient de la transformation en 2006, de la Société Coopérative de Location Attribution de Gennevilliers.

Après avoir livré 90 logements en accession entre 2010 et 2011, la société prévoit la mise en vente de plus de 250 logements sur les 5 années à venir.

Points forts

- Accession sociale en direction des locataires HLM de la ville de Gennevilliers
- Profil des accédants très social

Points faibles

- Les statuts doivent être actualisés pour respecter la réglementation

Anomalies ou irrégularités particulières

- Le rapport d'activité annuel de la commission d'appel d'offres n'a jamais été présenté au conseil d'administration, contrairement aux dispositions de l'article R. 433-6 du CCH
- La société n'a pas mis en œuvre la procédure, dite de révision coopérative, prévue par l'article L.422-3 du CCH
- Les prestations de commercialisation du programme « Clos des Lilas » et de l'expert comptable n'ont pas fait l'objet d'une mise en concurrence.

Conclusion La SCP d'HLM Boucle de la Seine qui provient de la transformation en 2006 de la SCLA de Gennevilliers est devenue l'outil de promotion de l'accession sociale à la propriété sur la commune de Gennevilliers.

Avec l'appui de la ville de Gennevilliers, la SCP Boucle de la Seine a relancé une activité d'accession sociale à la propriété de qualité. Les engagements pris dans la convention d'utilité sociale sont respectés. Les logements proposés permettent à des ménages issus pour leur grande majorité de Gennevilliers et plus particulièrement du parc social de devenir propriétaire à un prix de vente en dessous des plafonds réglementaires et dans des conditions sécurisées.

La SCP a bénéficié, pour redémarrer son activité, de l'appui financier de son actionnaire principal et de la ville de Gennevilliers. Grâce aux marges bénéficiaires réalisées sur les deux opérations livrées, l'exploitation est rentable et le cumul d'autofinancements positif depuis 2 ans, permet d'envisager le développement programmé des opérations.

Inspecteurs-auditeurs Miilos : Jean Claude Roujean et Julien Cira
Chargée de mission d'inspection : Hélène Roux
Précédent rapport Miilos : n°1991-128 de juillet 1992
Contrôle effectué du 8 novembre 2012 au 14 janvier 2013
Diffusion du rapport définitif : Mars 2013

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

RAPPORT D'INSPECTION N° 2012-132

SCP D'HLM BOUCLE DE LA SEINE – 92

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 Révision coopérative.....	3
2.2.4 Organisation et management.....	4
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	4
3. ACTIVITE DE LA SCP BOUCLE DE LA SEINE	4
3.1 STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT	4
3.2 DEVELOPPEMENT DES OPERATIONS.....	5
3.3 COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS ET PROFILS DES ACCEDANTS	6
3.3.1 Commercialisation des logements.....	6
3.3.2 Profils des accédants	6
3.4 CONCLUSION SUR L'ACTIVITE DE LA SCP BOUCLE DE LA SEINE.....	7
4. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	7
4.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	7
4.2 ANALYSE FINANCIERE.....	8
4.2.1 Analyse de l'exploitation	8
4.2.2 Étude plus particulière des fonds disponibles	9
4.3 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE	10
5. CONCLUSION	11

1. PRÉAMBULE

La Miilos effectue le contrôle de la SCP d'HLM Boucle de la Seine 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".

Le présent contrôle a porté sur les exercices comptables 2007-2011 et sur la gestion 2007-2012.

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

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

Créée en 1955, la Société Coopérative de Location Attribution de Gennevilliers a été transformée, en 2006, en Société Coopérative d'HLM Boucle de la Seine. L'objectif a été de relancer son activité afin de proposer aux habitants de la commune de Gennevilliers et plus particulièrement aux locataires du parc locatif social, une offre de logements en accession sociale à la propriété sécurisée.

Avec un taux de 65 % de logements sociaux, Gennevilliers veut rééquilibrer et diversifier l'offre de logements avec notamment la programmation à minima de 450 logements en accession sociale sur la durée du programme local de l'habitat 2011-2016.

Le développement important de ZAC sur le territoire communal permet à la SCP d'accompagner Gennevilliers dans son développement urbain. Après avoir livré 90 logements en accession entre 2010 et 2011, la société prévoit la mise en vente de plus de 250 logements sur les 5 années à venir.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Capital social

Le capital social s'élève à 1 517 385 €¹ réparti en 101 159 parts sociales de 15,00 € chacune. Il est détenu par 88 associés :

Répartition du capital	Nombre d'associés	Nombre de parts sociales
Collège A : personnes physiques ou morales utilisatrices de la coopérative	76	76 (0,08 %)
Collège B : personnes physiques ou morales non utilisatrices de la coopérative	11	45 965 (45,44 %)
Collège C : personnes physiques ou morales non utilisatrices de la coopérative et ayant un statut coopératif ou HLM	1	55 118 (54,48 %)

L'OPH de Gennevilliers est le principal actionnaire avec 54,48 % du capital détenu, suivi par la ville avec 45,44 %.

¹ Une augmentation de capital a été réalisée avec un apport de 550 000 € par l'OPH de Gennevilliers le 12 décembre 2008.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

2.2.2 Conseil d'administration et direction générale

Mme Martine Moncel, maire adjointe de Gennevilliers en charge notamment du logement, assure la présidence du conseil d'administration composé de 6 administrateurs

Le conseil d'administration ne se réunit pas, au moins trois fois par an, comme le prévoient les statuts. Seules deux séances du conseil d'administration se sont tenues en 2008, 2009 et 2010, alors que l'article 10-6 des statuts prévoit « *qu'il se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, et au moins trois fois par an* ».

L'assemblée générale ordinaire se tient chaque année en juin. Elle procède à l'approbation des comptes de l'année précédente, des conventions réglementées, au renouvellement des mandats des administrateurs, à la modification des statuts.

Obs 1 : La modification des statuts effectuée en 2007 n'a pas été approuvée par l'assemblée générale.

Le 19 décembre 2007, la modification de l'article 10-1 § 3 des statuts a été portée à la connaissance du conseil d'administration : « *La durée des fonctions des administrateurs est de 6 années. Le conseil d'administration est renouvelé par tiers tous les deux ans...* ». Elle n'a pas été approuvée par l'assemblée générale.

Obs 2 : L'article 3 portant sur l'objet social de la coopérative d'HLM, clause-type3, n'est pas à jour.

Quatre références à la réglementation doivent être actualisées :

- Au 2° où la référence aux articles R 422-9-2 à R. 422-9-5 du code de la construction et de l'habitation (CCH) est à supprimer (articles abrogés) ;
- Au 4° où la référence à mentionner est la suivante : « au 6° de l'article L.421-3 du code de la construction et de l'habitation » ;
- Au 8°, 27° et 28° où la référence à l'Association Foncière Logement via l'article 116 de la loi de finances pour 2002 a été remplacée par « l'article L.313-34 » du CCH ;
- Au 12° où la référence à l'article R.422-9 du CCH est à supprimer (article abrogé).

La commission d'appel d'offres dont le dernier règlement intérieur a été adopté par le CA du 28 mars 2012 est composé de la présidente du CA, et de 4 autres administrateurs.

Obs 3 : Le rapport d'activité annuel de la commission d'appel d'offres n'a jamais été présenté au conseil d'administration, contrairement aux dispositions de l'article R. 433-6 du CCH.

Ce rapport doit comporter pour chaque marché, le montant initial du contrat, le montant total des sommes effectivement versées et, le cas échéant, les raisons de l'écart constaté.

Chaque accédant à la propriété de programme de construction de la coopérative souscrit une part sociale lors de la signature de l'acte de vente notarié. Une invitation à participer aux assemblées générales est systématiquement envoyée à chacun d'entre eux. Cependant, leur présence est très faible.

M. Philippe Bédier a été désigné directeur général de la SCP par le CA du 10 juin 2011. Il succède à M. Roger Facy.

2.2.3 Révision coopérative

Obs 4 : La société n'a pas mis en œuvre la procédure, dite de révision coopérative, prévue par l'article L.422-3 du CCH.

Les SCP sont tenues de procéder périodiquement à l'examen analytique de leur situation financière et de leur gestion. Ce dispositif est d'ailleurs rappelé par les statuts de la SCP (article 14-2).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos
Obs 1

La modification des statuts effectués en 2007 n'a pas été approuvée par l'Assemblée Générale.

Cette modification des statuts relative aux modalités de renouvellement du Conseil d'Administration, intervenue en 2007, n'a, certes, pas fait l'objet d'une résolution spécifique soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale du 28 juin 2008, mais figurait dans le rapport de gestion de l'exercice clos au 31 décembre 2007, en page 2, paragraphe 1, alinéa 2.

L'approbation de ce rapport a fait l'objet de la deuxième résolution de l'Assemblée Générale du 28 juin 2008.

La modification des statuts doit faire l'objet d'une approbation spécifique.

Obs 2

L'article 3 des statuts portant sur l'objet social de la coopérative HLM, clause-type 3, n'est pas à jour.

Nous allons mettre à jour l'article portant sur l'objet social et présenter cette mise à jour à notre prochaine Assemblée Générale pour approbation.

Dont acte.

Obs 3

Le rapport d'activité annuel de la CAO n'a jamais été présenté au Conseil d'Administration, contrairement aux dispositions de l'article R.433-6 du CCH.

Nous avons bien noté cette observation et le rapport d'activité de la CAO sera présenté au conseil d'administration en 2013.

Lors du conseil d'administration du 19 décembre 2012, la liste des marchés passés en 2012 a été présentée aux administrateurs : point n°9 du CA.

Il est pris note de l'intention de la SCP de se conformer à la réglementation.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 4

La société n'a pas mis en œuvre la procédure, dite de révision coopérative, prévue par l'article L.422-3 du CCH.

La Coopérative a été « réactivée » en 2007. Les premiers exercices ont consisté à réaliser deux opérations : l'une en location-accession, la seconde en accession sociale, dont les chantiers ont débuté respectivement en 2008 et 2009.

La révision coopérative devant intervenir tous les cinq ans, nous nous attendions à ce qu'elle soit mise en œuvre en 2012.

Nous allons nous appuyer sur l'observation de la MILOS afin qu'elle puisse intervenir en 2013.

Dont acte.

2.2.4 Organisation et management

Le fonctionnement de la SCP repose sur une équipe de trois personnes :

- le directeur général ;
- une assistante administrative et commerciale, mise à disposition par la ville de Gennevilliers depuis le 1^{er} juin 2007 ;
- un responsable financier et comptable recruté le 1^{er} mars 2010.

La société a recours aux services d'un expert comptable et de sociétés prestataires pour assurer la commercialisation des programmes (cf. § 3.3.1).

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

La SCP Boucle de la Seine est devenue un outil de promotion de l'accès social à la propriété sur la commune de Gennevilliers. Ses ambitions de produire une offre de logements sécurisée à destination des Genevillois sont remplies. Les règles de gouvernance devront être adaptées afin de respecter certains dispositifs réglementaires : mise à jour des statuts, révision coopérative notamment.

3. ACTIVITE DE LA SCP BOUCLE DE LA SEINE

3.1 STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT

La politique volontariste de maîtrise du foncier menée par la ville et la SEM d'aménagement de Gennevilliers (SEMAG), permet à la coopérative de bénéficier d'opportunités foncières ouvertes à l'accès à la propriété (mise en œuvre du droit de préemption urbain notamment en centre ville, révision des documents d'urbanisme pour favoriser la construction de logements, développement de ZAC avec réservation de lots pour de l'accès social à la propriété).

La coopérative s'engage à promouvoir le parcours résidentiel des habitants de Gennevilliers et en particulier des locataires du parc social au travers d'une offre de logements en accès social à la propriété sécurisée. Sur la base d'une marge nette de 6 %, les prix de vente des logements proposés par la société sont toujours inférieurs aux plafonds réglementaires pour permettre à des ménages aux ressources modestes de devenir propriétaires. L'aide financière apportée par la ville de Gennevilliers au financement des programmes (estimée à environ 15 000 € par logement), permet également d'obtenir un niveau maîtrisé des prix de vente. La coopérative a néanmoins pour objectif à terme, d'équilibrer ses opérations sans recourir à cette aide, qui intervient dans la phase de relance de l'activité, dans l'attente du renforcement de ses fonds propres. L'accompagnement des accédants dans leur projet permet à la SCP de mettre en œuvre des clauses de sécurisation avec la garantie de relogement, en partenariat avec l'OPH de Gennevilliers, la garantie de rachat. Ces garanties sont assorties d'une clause anti-spéculative d'une durée de 7 ans.

La convention d'utilité sociale a été signée en novembre 2011. L'engagement de production annuel de la société est de 75 logements par an. Les indicateurs de performance fixés sur la durée de la CUS sont les suivants :

- Pourcentage minimal de contrats signés par an avec des ménages sous plafonds de ressources PLUS : 60 % ;
- Nombre de contrats signés par an qui comportent les clauses de garanties et de sécurisation rapporté au nombre total de vente : 85 %.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

3.2 DEVELOPPEMENT DES OPERATIONS

Les opérations sont réalisées en maîtrise d'ouvrage directe. Les accédants peuvent bénéficier sur l'ensemble des logements proposés par la SCP du taux de TVA réduit : proximité des ZUS, opérations montées en Prêt Social Location Accession (PSLA), en Pass-Foncier.

En se transformant en SCP d'HLM, la coopérative a pu relancer son activité avec la commercialisation de deux opérations :

Programme	Type d'opération	Nombre de logements commercialisés	Nombre de logements vendus (ou levée d'option pour le PSLA) au 30/10/12	Date de livraison
Clos Griffon à Gennevilliers	PSLA collectif	59	56 vendus et 3 locataires accédants restants	04/10/10
Clos des Lilas à Gennevilliers	Pass Foncier collectif et individuel	31	31 vendus	01/02/11
		90	87 vendus et 3 locataires accédants	

- **Clos Griffon (44 à 48 avenue Claude Debussy à Gennevilliers)**

Ce premier programme a été réalisé en PSLA pour un prix de revient total de 11 009 184 € HT. La majorité des locataires accédants a levé l'option et a signé l'acte de vente définitif. Le prix de vente moyen des logements s'établit à 2 520 € TTC par m² de SH pour un prix de référence accession avec une TVA à 5,5 % 2009 en zone A de 3 992 €.

- **Clos des Lilas (4 rue Georges)**

Les accédants de l'opération du Clos des Lilas ont bénéficié du prêt Pass-Foncier. Tous les logements ont été vendus. Le prix de revient de l'opération s'est élevé à 6 706 998 € HT. Le prix de vente moyen des logement est de 2 570 € TTC par m² de SH (prix de référence accession de 3 828 €).

Les projets en cours de travaux représentent 94 logements collectifs. Les premiers ordres de service ont été signés en septembre 2011 pour des livraisons programmées en 2013/2014 :

Programme	Type d'opération	Nombre de logements commercialisés	Nombre de logements réservés (vendus) au 30/10/12	Date de livraison prévue
Thoretton à Gennevilliers	Accession sociale	47	42 (4)	Sept 13
Puits Ponceau à Gennevilliers	Accession sociale	47	42 (0)	Fin 2013/2014
		94	84 (4)	

Les prix de vente moyen sont plus élevés que les deux opérations précédentes mais restent toutefois très inférieurs au plafond réglementaire.

Les projets en cours (au stade du permis de construire ou d'études de faisabilité) permettront de mettre sur le marché de l'habitat plus de 200 logements. Deux opérations sont d'ores et déjà lancées :

- La première opération réalisée en BBC avec un label « Environnement et Habitat » démarrera au cours du 2^{ème} trimestre 2013 (1^{ère} tranche de 70 logements – îlot 9a) sur une ZAC « Eco quartier » qui accueillera à terme plus de 1 750 logements. Le prix de vente moyen est estimé à 3 560 € par m² de SH parking inclus².

² A titre indicatif, le prix de vente d'un logement de 82 m² situé dans un programme neuf en cours de commercialisation par un promoteur privé sur la commune de Gennevilliers est de 4 500 € par m² de SH (TVA 7 % - parking inclus).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

- Un autre projet de 8 logements est prévu dans le centre ville de Gennevilliers. Situé à l'emplacement d'un ancien garage automobile, le terrain présente des contraintes techniques qui rendent l'opération difficile à sortir (accessibilité du site, dépollution du sol). Elle a toutefois obtenu le permis de construire en 2011.

3.3 COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS ET PROFILS DES ACCEDANTS

3.3.1 Commercialisation des logements

Le lancement de la commercialisation des premiers programmes d'accession s'est effectué dans le bulletin municipal « Gennevilliers Magazine » et dans la revue éditée par l'OPH de Gennevilliers « Agora ». L'objectif était de cibler en priorité les habitants de la commune. Cette publicité a connu un très grand succès puisque près de 900 demandes ont été adressées à la SCP. Fin 2007, l'analyse des dossiers a permis d'en retenir 216. La coopérative s'est ainsi constituée un fichier de ménages intéressés pour accéder à la propriété et alimenté par de nouvelles demandes. Elle n'a donc plus à lancer de nouvelle campagne de publicité pour les nouveaux programmes. Les demandes exploitables représentent plus de 200 familles. Les dossiers retenus sont traités par ordre d'arrivée après enregistrement des questionnaires transmis par les ménages.

La commercialisation est confiée à un prestataire extérieur dans le cadre d'un contrat signé avec la coopérative.

Obs 5 : Les prestations de commercialisation du programme « Clos des Lilas » n'ont pas fait l'objet d'une mise en concurrence en contradiction avec les règles de la commande publique.

Le contrat de commercialisation a été signé le 15 septembre 2008 pour une durée de 24 mois et prorogé par avenant pour 6 mois supplémentaires le 10 juin 2010. Aucune mise en concurrence n'a été réalisée. La passation du contrat de commercialisation doit faire l'objet d'un minimum de formalités pour garantir le respect des principes fondamentaux de liberté d'accès à la commande publique, d'égalité de traitement des candidats et de transparence des procédures fixés par l'article 6 de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005.

La rémunération du prestataire, pour le programme Thoreton, s'est élevée à 1,25 % hors taxes du montant total toutes taxes comprises des ventes, soit 32 700 €.

Les premiers ordres de service pour les travaux sont lancés lorsque 30 % de contrats de réservation sont signés³. L'accédant verse un 1^{er} acompte de 5 % du prix de vente du logement à la réservation. Ce montant est consigné par le notaire à la Caisse des Dépôts et Consignations. Lors de la signature de l'acte authentique, l'accédant souscrit une part sociale de 15 € et devient ainsi associé de la coopérative. Un 2^{ème} acompte de 25 % du prix de vente est versé à l'achèvement des fondations (ce montant correspond au prêt à taux zéro contracté par le ménage). Enfin, le solde de 70 % du prix de vente est réclamé à la livraison du logement.

3.3.2 Profils des accédants

Les ménages accédants, pour leur grande majorité, habitent Gennevilliers et sont locataires d'un bailleur social (notamment l'office HLM communal) :

Programme	Nbre logt	Année commerc.	OPH Gennevilliers	Autre bailleur social	Privé	Autres	Non vendus
Clos Griffon	59	2007	41	14	4		
Clos des Lilas	31	2008	15	11	5		
Puits Ponceau	47	2011	30	6	4	2	5
Thoreton	47	2011	21	8	4	8	6

³ Pourcentage minimum exigé pour que la SCP puisse bénéficier de la garantie du SGAHLM.

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos****Obs 5**

Les prestations de commercialisation du programme « Clos des Lilas » n'ont pas fait l'objet d'une mise en concurrence en contradiction avec les règles de la commande publique.

Les deux premiers programmes que la Coopérative devait commercialiser étaient le « Clos Griffon » (59 logements en PSLA) et « Thoretton » (47 logements en accession sociale).

A cet effet, la Coopérative avait engagé une procédure de mise en concurrence et fait paraître un avis d'appel d'offres dans le journal d'annonce légal local «La Voix Populaire» en date du 31 janvier 2007.

L'opération Thoretton ne pouvant être réalisée rapidement en raison de difficultés de libération foncière (intervenues en mars 2012), la coopérative lui a substitué la commercialisation du programme « Clos des Lilas » (31 logements en accession sociale) dont la réalisation a été confiée à la coopérative en compensation du décalage du projet Thoretton .

La commercialisation de l'opération Thoretton a fait ensuite l'objet d'une mise en concurrence en 2012.

Il est pris note des précisions apportées par la société.

La vocation sociale de la SCP se traduit par la vente des logements à destination de ménages dont les ressources sont inférieures, pour leur grande majorité, aux plafonds PAS. Ainsi, sur 171 logements réservés depuis 2007, 145 ménages disposent de revenus en dessous de ces plafonds

La sécurisation HLM des réservataires est pratiquée sur l'ensemble des programmes commercialisés : garantie de rachat de l'acquisition qui assure la possibilité au réservataire de revendre son bien à un montant minimal garanti, garantie de relogement dans le parc social en cas de revente forcée du logement et ce, dans le cadre d'un accord entre la coopérative HLM et l'OPH de Gennevilliers pour ce qui concerne ses locataires, leurs descendants et les occupants du parc privé Gennevillois ou non Gennevillois ou encore entre la SCP et les bailleurs sociaux de Gennevilliers ou extérieurs à Gennevilliers, en fonction du lieu d'habitation antérieur du réservataire. Les ménages accédants font l'objet d'un accompagnement personnalisé tout au long du processus d'acquisition : conseil, visite du chantier après les travaux de gros œuvre, visite un mois avant la livraison, possibilité de choisir les matériaux de finition dans le logement. La coopérative assure également un suivi après l'installation des ménages afin de s'assurer que ceux-ci s'approprient bien le logement et les obligations liées à leur statut de copropriétaires.

Il convient de noter qu'aucune garantie de rachat n'a jusqu'à présent été activée par les accédants.

Concernant la période locative de l'opération Griffon en PSLA (56 des 59 locataires-accédants ont déjà opté pour l'achat au moment du contrôle), aucun impayé de la redevance versée à la coopérative n'a été constaté.

3.4 CONCLUSION SUR L'ACTIVITE DE LA SCP BOUCLE DE LA SEINE

Avec l'appui de la ville de Gennevilliers, la transformation en coopérative HLM a permis à la SCP Boucle de la Seine de relancer son activité en produisant une offre en accession sociale à la propriété de qualité. Les engagements pris dans la convention d'utilité sociale sont respectés. Les logements proposés permettent à des ménages issus pour leur grande majorité de Gennevilliers et plus particulièrement du parc social de devenir propriétaires à un prix de vente en dessous des plafonds réglementaires et dans des conditions sécurisées.

4. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

4.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Les travaux comptables de la SCP sont effectués par un salarié avec l'appui d'un cabinet d'expertise comptable pour notamment les opérations de clôture d'exercice, les déclarations fiscales et le traitement de la paie. Suite à la montée en puissance de l'activité de la coopérative⁴, le montant des honoraires de ce prestataire a fortement augmenté en 5 ans, passant de 4 339 € en 2007 à 12 092 € en 2011.

Obs 6 : Les prestations de l'expert comptable n'ont pas fait l'objet d'une mise en concurrence.

Prolongé tacitement depuis janvier 2007, un contrat annuel a été dernièrement signé le 6 février 2012 pour un montant de 26 400 € HT.

Compte-tenu de son ancienneté et de l'évolution des besoins de la SCP, ce marché aurait dû être renouvelé après une remise en concurrence, même simplifiée, afin de garantir le respect des principes fondamentaux de liberté d'accès à la commande publique, d'égalité de traitement des candidats et de transparence des procédures fixés par l'article 6 de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005.

⁴ Le nombre de jours facturés consacrés à la tenue de la comptabilité et à la gestion de la TVA a été doublé sur la période.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 6

Les prestations de l'agent comptable n'ont pas fait l'objet d'une mise en concurrence.

Nous prenons acte de l'observation et allons procéder à une mise en concurrence à compter de 2013 conformément aux dispositions de l'article 6 de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005.

Dont acte.

La comptabilité est dans l'ensemble bien tenue et les comptes ont été certifiés par les commissaires aux comptes. Néanmoins, l'annexe littéraire, peu développée et dont le contenu est identique d'un exercice à l'autre, gagnerait à mentionner les événements marquants de l'année (livraisons de programme, déstockage immobilier, versements de subventions) et à mieux faire ressortir les particularités comptables (nature des frais immobilisés dans la production stockée) propres à l'activité d'accession.

La SCP tient une comptabilité analytique qui permet de dégager un prix de revient par opération en distinguant les dépenses par nature (charge foncière, travaux, honoraires, assurances, etc) qui peuvent être recoupées avec les charges de la comptabilité générale.

A défaut d'une analyse prospective globale, des bilans prévisionnels sont bâtis sur le même modèle pour les opérations en projet et sont réactualisés au fur et à mesure de leur avancement.

4.2 ANALYSE FINANCIERE

4.2.1 Analyse de l'exploitation

Le tableau suivant détaille la formation de l'autofinancement de la SCP d'Hlm Boucle de la Seine.

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Marge sur accession	0	0	0	486	-125
Rémunération de gestion, location-attribution	0	0	0	2	25
Marge brute totale	0	0	0	488	-100
Consommations de l'exercice	-50	-105	-58	-109	-153
Charges de personnel	-87	-132	-183	-243	-307
Excédent brut d'exploitation	-137	-237	-241	136	-560
Autres charges de gestion courante	0	0	0	0	-16
Solde amortissements et provisions d'exploitation (a)	-3	-3	-4	-2	-4
Résultat d'exploitation	-140	-240	-245	134	-580
Résultat financier	2	7	1	7	286
Résultat exceptionnel	0	-30	1	16	1 002
Résultat net (b)	-138	-263	-244	157	707
Autofinancement net (b-a) ⁵	-135	-260	-240	159	711
% du chiffre d'affaires	ns	ns	ns	2,86%	5,87%

Réactivée fin 2006, la coopérative connaît tout d'abord une période d'étude d'opérations et de lancement de travaux jusqu'en 2009, pendant laquelle elle ne dégager aucune marge et fait ressortir un autofinancement négatif. En 2010, la livraison du programme Clos Griffon lui permet de renouer avec des résultats positifs et d'afficher un autofinancement de 159 k€. En 2011, la marge issue de la livraison du programme Clos des Lilas ne suffit pas à compenser les dépenses engagées pour les dernières opérations lancées ou à l'étude (Thoretton, Puits Ponceau, Procession, Ecoquartier, Danton). Mais les résultats financier (286 k€) et exceptionnel (1 002 k€), issus des intérêts des placements financiers et du versement par la ville de la subvention d'équilibre, alimentent l'autofinancement qui s'élève cette année-là à 711 k€, (soit 5,9 % du chiffre d'affaires).

D'une manière générale, la SCP évalue à 40 logements au minimum par an, la production nécessaire à lui garantir une rentabilité d'exploitation.

⁵ L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés). Dans le cas présent, étant donné que les résultats financier et exceptionnel correspondent à des encaissements et des décaissements effectifs et ne nécessitent donc pas de retraitement, l'autofinancement net est égal au résultat net corrigé du solde des amortissements et des provisions (charges et produits calculés).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

• Les produits

Les produits d'exploitation de la SCP sont constitués des ventes des logements des programmes d'accession (5 605 k€ pour le Clos Griffon et 6 407 k€ pour le Clos des Lilas en 2011) et, dans une moindre mesure, des redevances payées par les locataires-accédants qui n'ont pas encore opté dans le cadre de l'opération en PSLA (86 k€ en 2011).

Les produits financiers sont issus des placements de la trésorerie (livret A principalement) dans l'attente de sa mobilisation pour le préfinancement des opérations. Le résultat financier est particulièrement bénéficiaire en 2011 (286 k€) en raison du niveau durablement élevé de la trésorerie cette année-là (17 735 k€ au 31 décembre), consécutivement à l'encaissement d'emprunts (cf. § 4.2.2).

Peu significatifs jusqu'en 2010, les produits exceptionnels s'élèvent à 1 002 k€ en 2011 et sont composés pour l'essentiel des subventions d'équilibre versées par la ville de Gennevilliers pour les opérations Clos Griffon (700 k€) et Clos des Lilas (245 k€).

• Les charges

Les charges d'exploitation de la coopérative sont constituées, dans l'ordre décroissant de leur montant, des frais liés à la production de stocks immobiliers destinés à l'accession (2 922 k€ en 2011), des charges de personnel (307 k€) et des frais de fonctionnement (153 k€).

Elles progressent très fortement en 4 ans, passant de 239 k€ en 2007 à 3 391 k€ en 2011, suivant ainsi la montée en puissance de l'activité de la SCP.

4.2.2 Étude plus particulière des fonds disponibles

Comme le montre le tableau suivant, la structure bilantielle de la SCP d'HLM de la Boucle de la Seine est équilibrée.

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Capitaux propres	413	1 150	906	1 063	1 771
Amortissements. et provisions (actifs immobilisés)	3	7	11	13	17
Dettes financières	0	0	5 259	17 977	17 762
Actif immobilisé brut (-)	-14	-14	-23	-30	-40
Fonds de Roulement Net Global	402	1 143	6 153	19 023	19 510
Stocks (programmes destinés à l'accession)	99	339	5 126	12 016	2 131
Autres actifs d'exploitation	28	295	834	5 271	1 232
Provisions d'actif circulant	0	0	0	0	0
Dettes d'exploitation (-)	-44	-284	-1 541	-3 153	-1 433
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	83	350	4 419	14 134	1 930
Créances diverses (+)	0	0	0	0	0
Dettes diverses (-)	0	0	-30	-181	-155
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	0	0	-30	-181	-155
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	83	350	4 389	14 952	1 775
Trésorerie nette	319	793	1 764	5 071	17 735

• Capitaux propres

Dans le cadre du redémarrage de son activité, la coopérative a été recapitalisée par son actionnaire principal, l'OPH de Gennevilliers, à hauteur de 1 000 k€ entièrement libérés en 2008. Jusqu'en 2009, les capitaux propres sont érodés par l'affectation des déficits successifs au report à nouveau. Par la suite, leur montant double quasiment (passant de 906 k€ à 1 771 k€), grâce aux bénéfices dégagés en 2010 (157 k€) et surtout en 2011 (707 k€). Cette année-là, le bénéfice est abondé par le versement des subventions d'équilibre versées par la ville de Gennevilliers sur le principe d'une aide financière de 15 k€ par logement. En 2012, le conseil municipal a également donné son accord pour le remboursement à la SCP des frais occasionnés par les fouilles archéologiques sur le terrain de l'opération Puits Ponceau à hauteur de 238 k€.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Au vu de son bilan, il convient de noter que la coopérative respecte la règle instaurée fin 2011 par la société de garantie de l'accession (SGA) ; les fonds propres mis en couverture des opérations se montent au moins à 10 k€ par logement.

- **Dettes financières**

D'un montant nul jusqu'en 2008, les dettes financières augmentent ensuite au fur et à mesure de la mobilisation des emprunts finançant les deux premières opérations lancées par la coopérative : le Clos Griffon a été financé par un emprunt PSLA contracté auprès du Crédit Foncier pour un montant de 9 461 k€ et par un prêt de 1 000 k€ accordé par le collecteur Procilia sur 15 ans; le Clos des Lilas, monté en Pass-Foncier, a été pré-financé par un prêt relais d'un montant de 7 500 k€ contracté auprès du Crédit foncier et remboursé depuis.

Qu'ils soient à long terme (PSLA) ou à court terme (préfinancement), les emprunts ont été contractés à des taux fixes ou indexés sur le Livret et l'Euribor, dans des conditions favorables⁶.

Afin de maîtriser son endettement et de conserver une marge de manœuvre dans l'avenir, la coopérative envisage de rembourser par anticipation le PSLA, souscrit initialement sur une période de 32 ans, sachant que selon les termes du contrat, elle ne serait redevable dans cette hypothèse d'aucune pénalité⁷.

- **Fonds de roulement net global**

Le FRNG est d'un niveau satisfaisant, en forte progression en 5 ans, passant de 402 k€ en 2007 à 19 511 k€ en 2011 (soit 62 mois de dépenses).

Ces ressources longues (capitaux propres et dettes financières) financent non seulement l'actif immobilisé dont le montant est faible sur toute la période (la SCP n'est pas propriétaire de ses murs) mais également, en bas de bilan, le besoin en fond de roulement (BFR).

L'analyse du bas de bilan fait ressortir un BFR d'exploitation généré par la reprise progressive de l'activité d'accession, faible en 2007 (83 k€) puis en forte augmentation par la suite (14 134 k€ en 2010) en raison du financement du stock immobilier important (12 016 k€ en 2010) en attente de livraison. Les ressources d'exploitation sont principalement constituées des produits constatés d'avance (acomptes versés par les accédants), des crédits fournisseurs et de la TVA collectée ou à recevoir.

- **Trésorerie**

Composée majoritairement des ressources longues du FRNG, la trésorerie de la SCP fluctue en fonction des besoins de financement des opérations : avec 793 k€ en 2008 elle représente 18,8 mois de dépenses avant le début des travaux et avec 4 389 k€ en 2009 seulement 4,2 mois de dépenses lorsque beaucoup de chantiers sont en cours. Fin 2011, elle se situe à un niveau très élevé (61,6 mois de dépenses), suite à l'encaissement d'emprunts et dans l'attente de sa mobilisation dans les opérations de Thoretton et de Puits Ponceau dont les travaux vont débiter lors de l'exercice suivant.

4.3 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

Avec l'appui financier de son actionnaire principal, l'OPH de Gennevilliers (recapitalisation), et de la ville (versement de subventions d'équilibre), la SCP d'HLM Boucle de la Seine a pu redémarrer son activité d'accession dans des conditions satisfaisantes depuis 2007. Son exploitation est rentable grâce aux marges bénéficiaires réalisées sur les deux opérations livrées jusqu'ici. Le cumul d'autofinancements positif depuis 2 ans a permis de renforcer les capitaux propres avec en perspective la possibilité d'acquérir progressivement une autonomie financière.

⁶ Concernant les taux variables, la coopérative a bénéficié de la baisse des indices de référence et l'unique taux fixe (emprunt à 2 ans de 8,2 M€ finançant l'opération Thoretton) a été négocié à 2,87 % en 2012.

⁷ Aucune indemnité ni frais de gestion ne sont exigibles lors des remboursements anticipés intervenant à la suite de la vente des logements financés par le PSLA. Or, au moment du contrôle, seuls 3 locataires-accédants n'avaient pas encore opté pour l'achat de leur logement, retardant la transaction essentiellement pour des raisons d'optimisation financière.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

5. CONCLUSION

La SCP d'HLM Boucle de la Seine qui provient de la transformation en 2006 de la SCLA de Gennevilliers est devenue l'outil de promotion de l'accès sociale à la propriété sur la commune de Gennevilliers.


Avec l'appui de la ville de Gennevilliers, la SCP Boucle de la Seine a relancé une activité d'accès sociale à la propriété de qualité. Les engagements pris dans la convention d'utilité sociale sont respectés. Les logements proposés permettent à des ménages issus pour leur grande majorité de Gennevilliers et plus particulièrement du parc social de devenir propriétaire à un prix de vente en dessous des plafonds réglementaires et dans des conditions sécurisées.

La SCP a bénéficié, pour redémarrer son activité, de l'appui financier de son actionnaire principal et de la ville de Gennevilliers. Grâce aux marges bénéficiaires réalisées sur les deux opérations livrées, l'exploitation est rentable et le cumul d'autofinancements positif depuis 2 ans, permet d'envisager le développement programmé des opérations.

Les inspecteurs-auditeurs de la Miilos

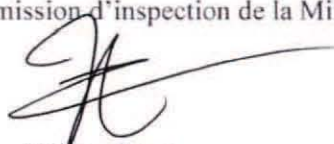


Julien Cira



Jean Claude Roujean

La chargée de mission d'inspection de la Miilos



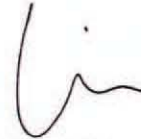
Hélène Roux

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Réponses apportées par M. Philippe Bédier,
directeur général de la SCP, du 5 mars 2013.

Les inspecteurs-auditeurs de la Miilos



Julien Cira



Jean-Claude Roujean

La chargée de mission d'inspection
de la Miilos



Hélène Roux

