

Rapport définitif n° 2012-133 Mars 2013

Société anonyme coopérative de production d'HLM

«L'habitat communautaire accession»

Clichy (92)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF

N° 2012-133

SCP HABITAT COMMUNAUTAIRE ACCESSION – 92

Président Directeur général : Mme Nelly Lordemus
Adresse : 92/98 bd Victor Hugo
92110 Clichy

Nombre de logements familiaux gérés : 4

Présentation générale de l'organisme La société anonyme Habitat Communautaire Accession (HCA) devenue société coopérative de production en 1979. Avant 1979, sous son ancien statut de société coopérative de location-attribution (SCLA), elle a construit 624 logements en région Ile-de-France, répartis en treize opérations. Sa compétence géographique s'exerce sur la région Ile-de-France et les départements limitrophes.

La SCP HCA est depuis 2004, sous contrôle de la SA d'HLM Emmaüs Habitat. Communautaire locatif.

Anomalies ou irrégularités particulières

- Société sans activité

Conclusion La SCP Habitat Communautaire Accession n'a plus d'activité et n'emploie aucun personnel. L'abandon des pistes envisagées pour le redéploiement de ses activités a conduit ses administrateurs à décider en mai 2012, la cession de la société.

Avant la cession, douze logements restent à transférer en pleine propriété, par acte notarié, aux locataires attributaires. Ces transferts supposent parfois le règlement de situations individuelles et l'apurement des dettes du bénéficiaire. De plus, la société devra achever la liquidation de la SCCC « Domaine des Roches » et se prononcer sur les quatre logements locatifs qu'elle possède.

Inspecteurs-auditeurs Miilos : Isabelle Merle et Daniel Grenet
Chargée de mission d'inspection : Hélène Roux
Précédent rapport Miilos : n°2004-092 de novembre 2004
Contrôle effectué du 21 novembre 2012 au 17 décembre 2012
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° 2012-133

SCP HABITAT COMMUNAUTAIRE ACCESSION – 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 ACTIVITES.....	2
2.2.1 Evolutions depuis le dernier contrôle.....	2
2.2.2 Présentation et organisation	3
2.2.3 Patrimoine	3
3. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	5
3.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	5
3.2 ANALYSE FINANCIERE.....	5
3.3 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE.....	6
4. CONCLUSION	7

1. PRÉAMBULE

La Miilos effectue le contrôle de la SCP Habitat Communautaire Accession 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 précédent contrôle de la société de 2004 mettait en exergue un organisme en fin de vie dont les seules activités prévues étaient l'attribution de 15 logements restants et la dissolution de la SCCC dont elle était gestionnaire.

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

La société anonyme Habitat Communautaire Accession (HCA) est issue de la scission en 1970 de la société coopérative « l'Habitat Communautaire » en quatre sociétés. Elle est devenue société coopérative de production en 1979. Avant 1979, sous son ancien statut de société coopérative de location-attribution (SCLA), elle a construit 624 logements en région Ile-de-France, répartis en 13 opérations. Sa compétence géographique s'exerce sur la région Ile-de-France et les départements limitrophes.

La SCP HCA est depuis 2004 sous contrôle de la SA d'HLM Emmaüs Habitat, suite à l'absorption de la SA d'HLM l'Habitat Communautaire locatif.

2.2 GOUVERNANCE ET ACTIVITES

2.2.1 Evolutions depuis le dernier contrôle

Un rapport de révision coopérative réalisée fin 2011 par l'association ARECOOP pour le compte de la Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM a mis en avant l'absence d'activité de la société.

De fait, sur la période de contrôle, plusieurs pistes de développement ont été envisagées afin de relancer l'activité de la SCP mais aucune n'a abouti :

- la spécialisation dans la réalisation et la gestion de résidences sociales, qui permettraient à la SCP HCA de regrouper les 27 foyers détenus par Emmaüs Habitat.
Un partenariat avec 6 ESH du groupe Iléane a été étudié en 2008, afin de produire des résidences sociales, maisons relais dans le cadre des objectifs du Plan d'accueil et de réinsertion des sans-abris. La SCP aurait été transformée en SCIC. Ce projet n'a pas été maintenu, le groupe Iléane s'étant désisté.
La fondation Abbé Pierre, sollicitée en 2009 pour une participation financière à hauteur de 2 M€, n'a pas donné suite.
- la création d'une activité de syndic de gestion des copropriétés issues de la vente de logements HLM par Emmaüs Habitat. Toutefois, Emmaüs Habitat ne s'étant pas engagé dans une politique de vente à ses locataires, cette piste n'a pas été maintenue.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

2.2.1

Le rapport précise « De ce fait sur la période du contrôle, plusieurs pistes »

De quel contrôle s'agit-il ? de la Miilos ou bien de celui de la fédération en 2011?

Car notre réflexion sur l'évolution de l'activité de la structure a été engagée depuis 2007.

Il s'agit de la période sur laquelle a porté le contrôle de la Miilos soit 2007-2012.

Devant l'abandon de ces réorientations, la Fédération des coopératives a demandé, soit de réactiver la SCP, soit de la céder. Le principe d'une cession en 2013 a été acté par le CA du 3 mai 2012.

La SCP HCA n'a établi ni convention d'utilité sociale, ni plan stratégique de patrimoine. Elle a déposé à l'INPI en 2009 la marque commerciale « Résidentiel Habitat ».

2.2.2 Présentation et organisation

La SA d'HLM Emmaüs Habitat détient 95 % des actions depuis qu'elle a absorbé en 2004, la SA d'HLM HCL. Le capital (une part =15,25 €) ainsi que les droits de vote sont répartis au 27 juin 2012 comme indiqué dans le tableau suivant :

Collège	Nombre d'associés	Parts sociales	Capital détenu	% du capital	% droits de vote	Nombre de voix
A- Usagers (locataires-attributaires)	61	62	945,50 €	4,8 %	51,26 %	61
B - Investisseurs	4	4	61,00 €	0,3 %	3,36 %	4
C – HLM & coopératives	1	1 246	19 001,50 €	94,9 %	45,38 %	54
Total	66	1 312	20 008 €	100 %	100%	119

La mise à jour des statuts, conforme aux observations formulées dans le rapport de révision coopérative, a été effectuée par résolution de l'AG mixte du 27 juin 2012.

Outre la PDG Madame Nelly Lordemus, également DG de la SA Emmaüs Habitat, le conseil d'administration est composé de 6 membres : l'actionnaire majoritaire Emmaüs Habitat (représenté par la directrice financière de cette société), 2 salariés d'Emmaüs Habitat, 2 anciens coopérateurs ainsi que M. Oudot, qui occupe les fonctions de président de la SA Emmaüs Habitat par intérim. Il n'existe pas, contrairement aux dispositions de l'article 10 des statuts, de représentant des locataires, le parc locatif étant réduit à 4 logements non loués.

M. René Ayrault occupait précédemment les fonctions de président depuis juin 1998. Madame Nelly Lordemus a été nommée président directeur général en 2004.

Le CA se réunit généralement trois fois par an.

La SCP HCA ne dispose pas de personnel salarié ni de locaux. Elle fonctionne, dans le cadre d'une convention d'assistance d'un montant annuel de 100 €, avec les moyens mis à disposition par la SA d'HLM Emmaüs Habitat.

2.2.3 Patrimoine

2.2.3.1 Attributions :

La société n'attribue presque plus de logements, les deux dernières attributions ont été effectuées à Villecresnes en 2006 et 2011. la SCP a entrepris en 2009 de régulariser le dossier des logements vendus en location attribution. Le stock restant encore à attribuer est de 12 logements sur cinq opérations, comme décrit dans le tableau suivant. Certains locataires retardent le transfert de propriété pour éviter de payer les droits de mutation ainsi que les taxes foncières qui leur incomberont à partir de la date du transfert. D'autres locataires ayant une dette à l'égard de la SCP (dettes sur prêts, charges de copropriétés ou travaux) ne peuvent prétendre au transfert de propriété avant le recouvrement de leurs impayés. Enfin des situations particulières (attributaires déchus, etc.) restent à apurer.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

La SCP souhaite contraindre, par voie de justice si besoin, les derniers locataires-attributaires à procéder au plus tôt au transfert de propriété devant notaire s'ils sont en situation de le faire. Un cabinet d'avocat apporte un conseil sur les différents dossiers. En outre, un notaire conseille la société sur les actes à réaliser, en relation avec les différents notaires qui sont intervenus dans les transactions et sur les recherches à effectuer auprès des services de l'administration fiscale.

Les frais et droits de mutation à la charge des locataires attributaires, lors du transfert sont composés d'un droit fixe de 125 € auquel s'ajoute 0,05 % de la valeur du bien ainsi que les frais administratifs du dossier, soit une estimation à 2,5 % de la valeur du bien quand celle-ci est inférieure à 60 k€ et à 2 % de la valeur du bien quand celle-ci est supérieure à 60 k€.

Le tableau suivant récapitule par logement restant à attribuer la situation, l'estimation des frais notariés et l'évaluation actualisée.

Dpt	Commune	Statut	Nature	Valorisation *	Droits de mutation
94	Fontenay sous Bois	locataire attributaire	Appartement	Non effectuée	-
94	Fontenay sous Bois	locataire attributaire	Appartement	33 207 €	830 €
93	Saint Denis	locataire attributaire	Appartement	Non effectuée	-
93	Saint Denis	locataire attributaire	Appartement	Non effectuée	-
75	Paris 19e	locataire attributaire	Appartement	Non effectuée	-
75	Paris 19e	locataire attributaire	Appartement	Non effectuée	-
93	Saint Denis	locataire attributaire	Appartement	66 967 €	1 339 €
94	Villecresnes	locataire attributaire	Maison de ville	127 410 €	2 548 €
94	Villecresnes	locataire attributaire	Maison de ville	68 818 €	1 376 €
94	Villecresnes	locataire attributaire	Maison de ville	71 514 €	1 430 €
94	Villecresnes	locataire attributaire	Maison de ville	75 150 €	1 503 €
94	Villecresnes	locataire attributaire	Maison de ville	97 103 €	1 942 €

* Valorisation : le prix de revient est indexé suivant l'indice INSEE du coût de la construction

2.2.3.2 Logements locatifs

La SCP HCA est propriétaire de 4 logements non conventionnés en gestion locative. En effet, elle a acquis 2 logements situés à Villecresnes (pavillon) et Saint-Denis (F5), suite à la résiliation du bail de location-attribution et à l'exclusion de 2 sociétaires en 1983. Elle a en outre acquis 2 logements à Paris 19ème, rue de Lorraine, en 2009, dans le cadre de la dissolution d'une copropriété préalable à une opération de démolition de logements et reconstruction d'une résidence sociale par la SA Emmaüs Habitat. La SCP conservera la propriété de ces 2 logements vacants jusqu'à la tenue de l'Assemblée générale de la copropriété en juin 2013, afin de permettre au groupe d'avoir la majorité des voix. Les logements seront ensuite revendus à Emmaüs Habitat.

2.2.3.3 Gérance de SCCC

La SCP HCA est gérante de la Société civile coopérative de construction « Domaine des Roches », dont la liquidation est entreprise en 2012. Cette société était propriétaire de 12 logements dont l'un reste à attribuer à Conflans-Sainte-Honorine (78).

2.2.3.4 Projet d'acquisition abandonné

L'acquisition par HCA d'une ancienne abbaye à Goussainville (95) pour 800 k€ destinée à la création d'une maison relais a été abandonnée, compte tenu de sa situation financière. La SA Emmaüs Habitat s'est substituée à HCA dans cette opération (2010).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

2.2.3.4.

Le rapport indique : « L'acquisition d'une ancienne abbaye à Goussainville a été abandonnée compte tenu de sa situation financière »

L'abandon de l'acquisition de Goussainville et son transfert à Emmaüs Habitat sont dus au fait que nous avons dû renoncer à faire d'HCA un outil dédié à la production et à la gestion des 28 foyers et résidences sociales d'Emmaüs Habitat faute de pouvoir obtenir l'assurance d'une compétence nationale, exigée par l'implantation du patrimoine concerné.

Il est pris note de la précision apportée par la société.

3. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

3.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Les états financiers de la société sont présentés et évalués conformément aux règles et aux principes généraux applicables aux Sociétés Anonymes et Coopératives d'HLM, définis selon l'instruction comptable n° 92-10 du 27 avril 1992.

La tenue de la comptabilité de la SCP HCA a fait l'objet d'une convention d'assistance financière et comptable avec la SA d'HLM « Emmaüs Habitat ». Chaque année, lors de l'Assemblée générale d'approbation des comptes, le commissaire aux comptes la reprend dans son rapport spécial relatif aux conventions réglementées.

Le commissaire aux comptes n'a formulé aucune observation sur la sincérité des comptes annuels au regard des règles et des principes comptables sur la période 2007-2011.

3.2 ANALYSE FINANCIERE

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Loyers	0	0	0	5	2
Coût de gestion hors entretien	-6	-3	-8	-9	-8
TFPB	0	-1	-3	-2	-2
Flux financier	2	2	0	0	0
Flux exceptionnel	0	-11	0	0	0
Pertes créances irrécouvrables	0	-6	0	0	0
Autofinancement net¹	-5	-20	-12	-6	-8

L'autofinancement reste déficitaire sur la période étudiée. Il résulte d'une gestion locative très limitée (le dernier locataire est parti en janvier 2012) et de coût de gestion non compressible. Le flux exceptionnel négatif de -11 k€ en 2008 provient de travaux complémentaires non répartis et non appelés aux locataires tributaires de Villecresnes. Quant aux produits financiers, ils ont été générés par le placement de la trésorerie sur un livret A.

- Étude plus particulière des fonds disponibles

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Capitaux propres	107	95	83	75	65
Provisions pour risques et charges	11	9	9	9	9
Dettes financières	235	154	155	155	136
Actif immobilisé brut	282	190	478	478	457
Fonds de Roulement Net Global	70	68	-231	-236	-243
Autres actifs d'exploitation	20	15	13	13	23
Provisions d'actif circulant	6	0	0	0	0
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation (A)	14	15	13	13	23
Créances diverses (+)	0	0	0	7	2
Dettes diverses (-)	8	7	250	299	300
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation (B)	-7	-7	-250	-293	-298
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR (A+B)	7	8	-237	-280	-275
Trésorerie nette	63	60	7	44	32

¹ 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).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Les capitaux propres sont en constante diminution compte tenu des résultats négatifs sur la période étudiée.

Le fonds de roulement net global devient négatif (-231 k€) à compter de 2009. Cette dégradation provient de l'achat de deux logements relatif à l'opération « Paris Lorraine » pour une valeur brute de 285 k€.

Le besoin en fonds de roulement hors exploitation, augmente très fortement, à partir de 2009 et correspond à une avance de trésorerie non rémunérée par la SA d'HLM Emmaüs Habitat pour financer le programme « Paris Lorraine ».

Le niveau de la trésorerie s'amenuise d'année en année pour atteindre le niveau de 32 k€ en 2011 (63 k€ en 2007).

3.3 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

La structure financière de la société s'est dégradée sur l'ensemble de la période étudiée. N'ayant plus d'activité locative à compter de 2012 et liquidant les dernières opérations de location-accessions (12), la société ne peut équilibrer à court terme ses « fondamentaux » (taux d'autofinancement, niveau de trésorerie satisfaisant, fonds de roulement net global positif....).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

4. CONCLUSION

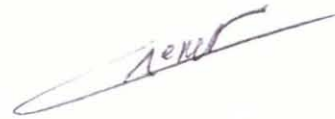
La SCP Habitat Communautaire Accession n'a plus d'activité et n'emploie aucun personnel. L'abandon des pistes envisagées pour le redéploiement de ses activités a conduit ses administrateurs à décider en mai 2012, la cession de la société.

Avant la cession, douze logements restent à transférer en pleine propriété, par acte notarié, aux locataires attributaires. Ces transferts supposent parfois le règlement de situations individuelles et l'apurement des dettes du bénéficiaire. De plus, la société devra achever la liquidation de la SCCC « Domaine des Roches » et se prononcer sur les quatre logements locatifs qu'elle possède.

Les inspecteurs-auditeurs de la Miilos



Isabelle Merle



Daniel Grenet

La chargée de mission d'inspection de la Miilos



Hélène Roux

Réponses de l'organisme

Réponse apportée par Mme Nelly Lordemus,
PDG de la SCP, le 25 février 2013.

Nouvelles observations de la Miilos

Les inspecteurs-auditeurs de la Miilos



Isabelle Merle



Daniel Grenet

La chargée de mission d'inspection de la
Miilos



Hélène Roux

