

Rapport définitif n° 2012-061 Janvier 2013

SCIC Habitat coopératif de Normandie

Evreux (27)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF

N° 2012-061

SCIC HABITAT COOPERATIF DE NORMANDIE – 27

Président : Laurent du Pouget
 Directeur général : Jean-Claude Quemin
 Adresse : 4, rue Saint-Pierre
 27 005 EVREUX CEDEX

Nombre de logements familiaux en propriété : 6

Indicateurs	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	nc	1.17	0.37
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	SO	46.7	47.7
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	SO	1.4	1.5
Loyers mensuels (€/m ² de surface corrigée)	SO	2.99	2.9
Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	SO		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	SO		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	SO Quartile : nc	nc	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	SO Quartile : nc	nc	
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	7 Quartile : nc	nc	

Présentation générale de l'organisme La société a relance son activité en 2005. Pour asseoir son ancrage local et élargir son actionnariat, notamment aux établissements financiers, elle est passée du statut de SCP à celui de SCIC en 2009. Elle a bénéficié de deux augmentations de capital, en 2010 et 2011, pour un total de 126 000 €.

Points forts

- Une relance de son activité réussie, notamment en PSLA.
- Un stock d'opérations en projet propre à assurer son développement
- Une rentabilité assurée malgré une activité modeste
- Une situation financière saine
- Un potentiel financier conforté à moyen terme tout en assurant les 3 opérations retenues

Points faibles

- Un revers commercial à Breteuil-Sur-Iton qui l'oblige aujourd'hui à gérer six logements locatifs
- Une assise financière modérée qui impose une vigilance forte sur le potentiel de marge des projets

Anomalies ou irrégularités particulières

- L'incapacité à former son collège de salariés, pourtant obligatoire dans le cadre d'une SCIC
- Des conventions de prestations de services conclues sans publicité ni mise en concurrence préalables

Conclusion La société a su relancer son activité en produisant des PSLA qui ont répondu à la demande. Elle doit veiller à se mettre en conformité avec le statut de SCIC et sécuriser juridiquement ses conventions de prestations de services.

La situation financière de la Société est saine en raison d'une assise financière légèrement confortée sur la période récente par des résultats limités mais assurés. Cette situation est aussi favorisée par des coûts de gestion modérés et des produits financiers sécurisés. Son potentiel financier devrait lui permettre de réaliser la relance adaptée de son activité dès lors qu'elle restera vigilante sur l'attrait commercial de ses futures opérations, au-delà de celles déjà engagées à Evreux et Saint-Sébastien-de-Morsent.

Inspecteurs-auditeurs Miilos : MM. Eric Rousselle et Alain Favennec
Chargé de mission d'inspection : M. Philippe Boilot
Précédent rapport Miilos : n°2007-052 de février 2008
Contrôle effectué du 21/05/12 au 10/10/12
Diffusion du rapport définitif : Janvier 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° 2012-061

SCIC HABITAT COOPÉRATIF DE NORMANDIE – 27

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE.....	2
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE.....	2
2.1 CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE DE L'ORGANISME	2
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	2
2.2.1 Gouvernance	2
2.2.2 Organisation et management.....	3
2.3 CONCLUSION DE LA PRÉSENTATION GÉNÉRALE.....	3
3. ACTIVITÉ.....	4
3.1 RELANCE DE L'ACCESSION SOCIALE.....	4
3.2 ÉQUILIBRE FINANCIER DES 6 LOGEMENTS LOCATIFS DE BRETEUIL-SUR-ITON.....	4
3.3 CONCLUSION SUR L'ACTIVITÉ	4
4. TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE.....	5
4.1 TENUE DE LA COMPTABILITÉ.....	5
4.2 ANALYSE FINANCIÈRE.....	5
4.2.1 Formation de l'autofinancement	5
4.2.2 Facturations de la société du Logement Familial de l'Eure (LFE).....	6
4.2.3 Évolution du résultat comptable.....	6
4.2.4 Analyse du bilan fonctionnel	7
4.3 ANALYSE PRÉVISIONNELLE	8
4.3.1 Hypothèses retenues pour la prévisionnelle 2012-2016.....	8
4.3.2 Analyse des résultats.....	9
4.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITÉ FINANCIÈRE.....	9
5. CONCLUSION	10

1. PRÉAMBULE

La Miilos exerce le contrôle de la société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) d'HLM Habitat Coopératif de Normandie, en application de l'article L. 451-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) : « *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'Etat 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, effectué en 2007, relevait principalement la totale dépendance de la coopérative à l'égard des moyens de la SA d'HLM Logement Familial de l'Eure ainsi que l'absence de publicité et de mise en concurrence préalablement à la conclusion de la convention de prestations de services entre les deux sociétés. Enfin, le niveau de fonds propres ainsi que celui de la trésorerie étaient qualifiés de faibles et devant attirer l'attention de la gouvernance quant à la question de sa recapitalisation.

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

2.1 CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE DE L'ORGANISME

La SCIC Habitat Coopératif de Normandie a réalisé par le passé 1 419 logements sous le régime de la location-attribution. Elle a relancé son activité d'accession courant 2005, à la demande de la fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM. Cette relance s'est concrétisée par la réalisation en 2006 de la première opération financée en prêt social de location accession (PSLA) du département de l'Eure. La coopérative intervient à l'échelle de ce département qui se trouve principalement sous la double influence des pôles franciliens et de l'agglomération rouennaise.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

L'assemblée générale extraordinaire du 19 décembre 2009 a décidé de la transformation de la société coopérative de production (SCP) d'HLM de l'Eure en société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) et a adopté sa nouvelle dénomination, qui est devenue : Habitat Coopératif de Normandie (HCN). Cette transformation a été agréée par arrêté ministériel en date du 10 mai 2010. Elle lui a permis de bénéficier de deux augmentations de capital en 2010 et 2011 pour un total de 126 000 €, majoritairement souscrites par les membres du collège des établissements financiers : caisse d'épargne de Normandie, crédit mutuel de Normandie et crédit coopératif.

Obs 1 : La SCIC Habitat Coopératif de Normandie n'a toujours pas formé son collège de salariés.

La réglementation applicable aux SCIC leur impose un sociétariat réparti en collèges. Trois collèges sont obligatoires :

- celui des salariés (titulaires d'un contrat de travail avec la SCIC HLM),
- celui des utilisateurs (personnes physiques bénéficiant des services de la SCIC HLM),

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 1 :

Dans sa séance du 22 octobre 2012, notre Conseil d'Administration a décidé des conditions du recrutement d'un ou d'une agent commercial qui serait formé pour la vente des PSLA de l'accession sociale et la vente HLM.

Observation maintenue.

Le conseil d'administration de la société évoquait déjà lors de sa réunion du 17/10/2011, le recrutement d'un(e) agent(e) commercial(e) comme le gage de l'atteinte de ses objectifs de commercialisation. Au delà des intentions de la société, le collègue des salariés ne pourra être formé qu'à l'issue d'un recrutement effectif et à la condition qu'un salarié puisse, à lui seul, former un collègue.

- celui des collectivités publiques.

A ce jour, la SCIC n'emploie toujours aucun collaborateur et ne peut donc former le collège idoine. Cela remet en cause le maintien du statut juridique de SCIC à Habitat Coopératif de Normandie.

La SCIC est une société anonyme avec un conseil d'administration composé de seize membres. Monsieur Laurent du Pouget en assure la présidence depuis avril 2005. Le conseil est réuni à échéance régulière et dispose des informations, y compris financières, propres à l'éclairer sur l'activité de la coopérative.

Au moment du contrôle, les dirigeants et administrateurs communs à la coopérative et à la société d'HLM étaient les suivants :

SCIC Habitat Coopératif de Normandie SA Logement Familial de l'Eure

Laurent du Pouget	Président	Administrateur
Jacques Furon	Administrateur	Président
Serge Bontemps	Adm. Représentant Saint-Sébastien-de-Morsent	Adm. Représentant l'agglomération d'Evreux
Jean-Claude Quemin	Directeur Général	Administrateur
Vincent Disse	Pas de mandat	Directeur Général

2.2.2 Organisation et management

La direction générale de la société est assurée par Jean-Claude Quemin, retraité de la direction générale du Logement Familial de l'Eure. Il exerce son mandat à titre gratuit. Pour le reste, la coopérative ne dispose d'aucun moyen en propre pour réaliser son activité et s'appuie donc sur ceux du Logement Familial de l'Eure.

Obs 2 : Les conventions de prestations de services conclues sans publicité ni mise en concurrence présentent un risque juridique.

Chaque année, le conseil d'administration de la coopérative approuve une convention de prestations de services qui prévoit la répartition des frais de fonctionnement avec le Logement Familial de l'Eure. Ces prestations entrent dans le champ d'application de l'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics et à son décret d'application (décret n°2005-1742 du 30 décembre 2005). Ce type de convention ne paraît pas pouvoir bénéficier de l'exception « in house » dès lors que Habitat Coopératif de Normandie n'est pas en mesure d'exercer sur le Logement Familial de l'Eure un contrôle comparable à celui qu'elle exercerait sur ses propres services. Il en va de même lorsque le Logement Familial de l'Eure assure une prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour le compte de la coopérative. Cette observation avait été faite à l'organisme lors du précédent contrôle de la MILOS.

2.3 CONCLUSION DE LA PRÉSENTATION GÉNÉRALE

La pérennité du statut de société coopérative d'intérêt collectif semble mise en cause faute de salariés permettant de constituer le collège ad-hoc et obligatoire. Par ailleurs, cette absence de moyens humains amène la coopérative à utiliser ceux du Logement Familial de l'Eure mais en dehors des mesures de publicité et de mise en concurrence propres à la sécuriser juridiquement.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 2 :

La convention avec le LFE, autorisée par le conseil d'administration de manière annuelle, avait pour objectif de bénéficier de ressources pour permettre de relancer l'activité de la coopérative.

Conformément à notre plan de développement, et afin d'assurer la pérennité de notre activité, nous allons étendre en 2013 notre partenariat à l'ensemble des bailleurs sociaux de notre département au terme d'une convention affirmant nos engagements respectifs.

Dans le cadre de cette convention, il est convenu que la seule activité de l'accession sociale à la propriété est de la compétence de la SCIC HCN.

Les prestations décrites dans les conventions à intervenir seront autorisées par les conseils d'administration des signataires et rémunérées dans des conditions économiques conformes aux usages entre organismes HLM.

Afin de sécuriser juridiquement ces conventions, elles pourraient faire l'objet d'une publicité annuelle au BOAMP pour les opérations programmées.

Observation maintenue.

Il est pris acte de la volonté de la société de sécuriser les conventions de prestation de services qu'elle contractualisera pour réaliser ses prochaines opérations d'accession sociale à la propriété.

3. ACTIVITÉ

3.1 RELANCE DE L'ACCESSION SOCIALE

A ce jour, deux opérations en PSLA ont été réalisées :

- 7 logements individuels à Etrépagny en 2007,
- 4 logements individuels à Gasny en 2008.

A fin 2011, sur les 11 locataires-accédants des deux opérations mises en service, un seul (Gasny) devait encore lever son option pour devenir propriétaire. Le niveau des redevances pour la part acquisitive de ces programmes ainsi que les prix de vente respectent les plafonds autorisés.

Pour asseoir les perspectives d'évolution de la société, son conseil d'administration a validé un plan de développement pour 2011-2015 qui prévoit, sur la période, la réalisation de 100 à 150 logements.

La tentative de commercialisation en PSLA de 6 logements individuels à Breteuil sur Iton s'est soldée par un échec. La coopérative s'est retrouvée dans l'obligation d'acheter l'opération pour ensuite demander aux services de l'Etat la transformation de l'agrément initial en PLAI, afin de proposer des loyers qui correspondent à la demande. Ce sont donc 6 logements locatifs sociaux que la coopérative se voit dans l'obligation de gérer, tant qu'une solution alternative ne sera pas trouvée avec une autre société HLM. La société vient de solliciter le Logement Familial de l'Eure pour lui rétrocéder ces logements afin de rester cohérent avec son objectif de se consacrer exclusivement à l'accession sociale à la propriété, conformément au projet d'entreprise affiché au plan de développement.

Trois autres opérations totalisant 71 logements sont en projet. Deux d'entre elles sont situées à Evreux, rues de Bellevue et d'Hardencourt, et consisteront en des logements collectifs (20 + 27) dont la mise en service est prévue, pour le première, en novembre 2014 et, pour la seconde, en mars 2016. La troisième opération sera localisée sur Saint-Sébastien-de-Morsent, commune proche d'Evreux, et représentera 24 logements individuels.

3.2 ÉQUILIBRE FINANCIER DES 6 LOGEMENTS LOCATIFS DE BRETEUIL-SUR-ITON

Cette décision d'investissement s'appuie sur un prévisionnel d'exploitation analysé en comité de direction ; il a été entériné lors du conseil d'administration du 20 septembre 2010 qui a validé la demande d'agrément en PLAI. Les hypothèses retenues sont cohérentes avec les paramètres de référence et intègre un coût de gestion de 926 € au logement, identique à celui pris dans les études de LFE qui assure la prestation de gestion locative pour HCN. Pour un prix de revient de 145 k€, le plan de financement intègre une subvention de 6,6 % et un apport en fonds propres de 4,9 %.

Avec un loyer fixé au plafond autorisé en PLAI, l'équilibre de l'opération reste assuré à 15 ans avec un excédent moyen de 5,8 % des loyers et tout en reconstituant les fonds propres sur les 5 premiers exercices.

3.3 CONCLUSION SUR L'ACTIVITÉ

La relance de l'activité reste à ce jour limitée à deux opérations financées en PSLA et trois opérations en projet. Le revers de Breteuil sur Iton a rendu la société vigilante quant à la difficulté de commercialiser les opérations sur financement PSLA.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

4. TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE

4.1 TENUE DE LA COMPTABILITÉ

La comptabilité est normalement tenue et n'appelle pas d'observations particulières. Comme pour l'ensemble de la gestion, cette prestation est assurée par le personnel dédié de la SA d'HLM le Logement Familial de l'Eure (LFE) en application d'une convention annuelle (cf. infra).

4.2 ANALYSE FINANCIÈRE

4.2.1 Formation de l'autofinancement

L'activité d'accession à la propriété est restée limitée sur la période avec la livraison de deux opérations totalisant 11 PSLA dont 1 en stock actuellement, en attente de la levée d'option ; les marges limitées réalisées ont juste permis d'assurer le dégagement d'un léger autofinancement.

L'activité locative ne porte que sur les 6 logements de Breteuil sur Iton mis en service le 16 juillet 2011.

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Marge sur accession	58	67	62	28	7
Intérêts sur accession	- 27	- 38	- 21	- 5	- 2
Marge résiduelle sur accession	31	29	41	23	5
Loyers	0	0	0	0	12
Coût de gestion hors entretien	- 25	- 23	- 32	- 39	- 36
<i>Dont redevance de gestion payée à LFE</i>	<i>- 4,1</i>	<i>- 6,4</i>	<i>- 3,6</i>	<i>- 1,5</i>	<i>- 4,0</i>
Entretien courant	0	0	- 1	- 1	- 1
GE et TFPB	0	0	0	0	0
Flux financier	15	20	16	18	10
Flux exceptionnel	- 1	0	- 2	0	0
Pertes créances irrécouvrables	0	0	0	0	0
Intérêts opérations locatives	0	0	0	0	- 5
Remboursements d'emprunts locatifs	0	0	0	0	0
Autofinancement net¹	20	26	24	2	- 14

L'autofinancement global de la période a été assuré alors que la famille des coopératives à l'activité réduite sont en légère insuffisance ; il reste modéré avec un dégagement global de 58 k€ qui repose sur les éléments suivants :

- les coûts de gestion restent très modestes et caractérisés par l'absence de personnel propre et par des frais divers modérés. Ils intègrent les prestations facturées par LFE au titre de la gestion ; ces charges, limitées à 4 k€ en 2011, peuvent varier sensiblement selon l'importance des opérations en gestion technique (cf. § 5.2.2) ;
- le flux financier annuel correspond aux produits financiers à l'exception de 2011 où ils sont réduits de 4 k€ d'intérêts de préfinancement du stock ; ces produits financiers sont assurés sur des placements sécurisés dont 250 k€ en compte à terme et la majorité du solde de trésorerie sur le Livret A.

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

L'absence de dégagement de marge en accession en 2011 explique principalement l'autofinancement et le résultat dégradés de cet exercice.

4.2.2 Facturations de la société du Logement Familial de l'Eure (LFE)

Les facturations de la société LFE, au titre des prestations qu'elle assure pour HCN, portent sur les prestations de conduite d'opérations et sur celles liées à la convention annuelle de gestion adoptée par les deux conseils d'administration à chaque fin d'exercice. Cette convention prévoit de répartir les charges communes (personnel, biens immobiliers et mobiliers...) supportées par LFE selon les règles suivantes entre les deux sociétés et à proportion de l'activité de chacune :

- 10 % de ces charges en maîtrise d'ouvrage en fonction, pour les opérations en cours, du nombre de logements affecté d'un coefficient de 2 en locatif et de 3 en accession,
- 90 % de ces charges en gestion en fonction du nombre de logements, nombre affecté d'un coefficient de 2 en locatif, 1 en location-attribution et 2 en location-accession.

Cette convention permet à la société de régler des charges modérées, en lien avec son activité, et en bénéficiant comme clé de répartition du rapport favorable entre les parcs gérés et produits par chacune des deux sociétés.

Pour 2011, 25,5 k€ ont été facturés dont :

- 21,5 k€ d'honoraires de conduite pour l'opération de 20 logements en accession à Evreux, soit 35 % des honoraires dus, le permis de construire étant déposé,
- 4 k€ au titre des charges communes supportées par LFE, soit 2 734 k€ répartis pour 10 % sur l'activité de construction (0 € pour HCN en 2011 avec aucun chantier en cours) et pour le solde, au titre de la gestion, à proportion des parcs, soit 0,16 % pour HCN.

Pour 2012, cette facturation devait être nettement accrue et prévue à 90,5 k€ dont :

- 33,5 k€ d'honoraires de conduite pour l'opération de 20 logements en accession à Evreux, soit 90 % des honoraires dus, pour un ordre de service qui devait être lancé et déduction faite des 35 % payés en 2011,
- 57 k€ au titre des charges communes supportées par LFE, répartis pour 10 % sur l'activité de construction (52 € pour HCN en 2012 avec 20 logements accession) et pour 5 k€, au titre de la gestion, à proportion des parcs et des coefficients retenus.

Cette augmentation de la redevance est en fait reportée d'un an, du fait du retard de lancement de l'ordre de service de l'opération de la rue de Bellevue ; elle sera couverte par la marge dégagée et selon les résultats prévisionnels réajustés (cf. § 5.3).

4.2.3 Évolution du résultat comptable

Les écarts entre les provisions et les reprises sont principalement liés aux baisses annuelles de 1,5 % des prix de vente en PSLA et, pour 2011, à 10 k€ de début d'amortissement des 6 logements locatifs.

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Autofinancement net	20	26	24	2	- 14
Dotations aux amortissements et aux provisions	- 10	- 11	- 14	- 5	- 12
Reprises sur amortissements et provisions	3	4	12	19	0
Subventions d'investissement virées au résultat	0	0	0	0	0,5
Résultat de l'exercice	13	18	21	17	- 25

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Le résultat comptable global de la période a été assuré pour un cumul de 45 k€ alors que les sociétés comparables sont légèrement déficitaires. Ce résultat est favorisé par des coûts de gestion modestes couverts par les marges de l'accession et les produits financiers dégagés. Le résultat déficitaire de 2011 découle de l'absence de marge dégagée par l'accession sur cet exercice.

4.2.4 Analyse du bilan fonctionnel

Bilan fonctionnel en k€	2007	2008	2009	2010	2011
Capitaux propres	637	656	677	861	848
<i>Capitaux propres nets de subventions locatives</i>	<i>637</i>	<i>656</i>	<i>677</i>	<i>804</i>	<i>792</i>
Provisions pour risques et charges	10	17	19	5	7
<i>Dont PGE</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Amortissements, et provisions (actifs immobilisés)	0	0	0	0	10
Dettes financières	69	74	76	59	823
Actif immobilisé brut	- 143	- 143	-143	- 164	- 998
Fonds de Roulement Net Global (FRNG)	573	604	629	761	690
FRNG DIS (hors provisions et dépôts)	558	577	598	751	673
Stocks (toutes natures)	911	1 183	654	416	773
Autres actifs d'exploitation	27	69	20	75	71
Provisions d'actif circulant	0	0	0	0	0
Dettes d'exploitation	- 790	- 1 156	- 967	- 370	- 421
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	148	95	- 292	121	424
Créances diverses (+)	0	1	1	1	2
Dettes diverses (-)	- 12	- 20	- 4	- 7	- 34
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	- 12	- 19	- 4	- 6	- 32
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	136	77	- 296	114	392
Trésorerie nette	437	527	925	646	298

La société a bénéficié de deux augmentations du capital en 2010 et 2011 pour un total de 126 k€ dont 50 k€ de la Caisse d'Épargne, 50 k€ du Crédit Mutuel et le solde du Crédit Coopératif et de SDHC. Elles ont conforté d'autant son potentiel financier constitué sous son activité ancienne de location-attribution.

Sur la période 2007-2010, la société a légèrement conforté son fonds de roulement net global de 187 k€, soit de 33 %, dont 112 k€ d'accroissement du capital et pour le reste par les résultats dégagés. Ainsi à fin 2010, son fonds de roulement était de 113 k€ supérieur à la médiane issue du DIS des sociétés produisant moins de 10 logements l'an. La société disposait alors de 804 k€ de fonds propres dont un potentiel mobilisable de 751 k€ couvrant largement les 380 k€ (soit 25 % de l'encours maximum) dédiés à la couverture de l'activité de promotion selon la convention signée avec la Société de Garantie de l'Accession HLM.

En 2011, ce fonds de roulement est réduit de 71 k€ dont 25 k€ par le résultat de l'exercice et le solde pour la couverture du parc locatif. Ce fonds reste toutefois d'un niveau correct. Son potentiel de 673 k€ reste suffisant pour couvrir l'accroissement du besoin en couverture (détaillé infra) qui passe à 606 k€, d'autant que la société dispose de marges éventuelles par recours possible à la SDHC et aux actionnaires actuels ou nouveaux.

Avec la relance de l'activité, la société a normalement accru son stock de 358 k€ en 2011, explication principale de la baisse de sa trésorerie nette ramenée à 298 k€, soit un niveau encore correct de près de 3 mois de dépenses moyennes, y compris le locatif.

Le stock en accession porté à 773 k€ fin 2011 se décompose principalement en :

- 145 k€ pour 1 logement de Gasny en attente de la levée d'option,

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

- 347 k€ pour les 20 logements Rue de Bellevue à Evreux (foncier et études avancées pour un ordre de service prévu en mai 2012 mais reporté d'un an),
- 266 k€ pour le foncier des 30 logements de la rue Hardencourt à Evreux, (OS en 2014).

Ces opérations sont intégrées à l'analyse prévisionnelle ci-après. La société assure le portage des opérations en cours sur ses fonds propres et, en complément, par recours aux lignes de crédits négociés auprès du Crédit Mutuel et de la Caisse d'Epargne. Fin 2011, une seule ligne a été utilisée pour 270 k€ en couverture des dépenses engagées pour l'opération de la rue de Bellevue à Evreux.

4.3 ANALYSE PRÉVISIONNELLE

La dernière prévisionnelle, validée par le conseil d'administration du 8 mars 2010 avec sa transformation en Société Coopérative d'Intérêt Collectif, intégrait sa relance de l'activité qui justifiait sa demande d'agrément déposée auprès de la DHUP.

Le plan de développement prévisionnel 2011-2015 s'appuyait sur une production assez soutenue passant de 16 logements en 2010 à 35 logements en 2015 avec les résultats et fonds propres disponibles ci-dessous détaillés.

PRODUCTION et résultats en k€	2011	2012	2013	2014	2015
Nombre de logements produits	16	20	25	30	35
Résultats bruts des logements livrés	48	137	169	211	254
Résultats nets des exercices	38	126	159	201	243
Fonds propres disponibles	718	853	1 012	1 213	1 456

Ces perspectives de production ont en fait cumulé des retards en lien avec des besoins fonciers, désormais satisfaits, une clientèle ciblée à prospecter sur la base de produits adaptés et le besoin de disposer en propre d'un agent commercial. Lors du conseil d'administration du 17 octobre 2011, ce recrutement est considéré nécessaire pour la réussite de l'objectif de commercialisation plus réaliste qui a été ramené aux 3 opérations ci-après détaillées.

Sur ces bases et pour s'assurer de la faisabilité financière, une nouvelle prévisionnelle 2012-2016 vient d'être établie et doit être prochainement soumise à la validation du conseil d'administration.

4.3.1 Hypothèses retenues pour la prévisionnelle 2012-2016

Cette prévisionnelle intègre la production des 3 opérations suivantes totalisant 71 logements :

- 20 logements collectifs "Bellevue" en VEFA à Evreux et vendus à 2 438 € du m² habitable, avec OS en juin 2013 et commercialisation jusque 2014 avec la livraison ; après couverture de 5,2 % de frais financiers et de gestion, une marge nette de 7 % est prévue pour un dégagement de 201 k€,
- 24 pavillons en PSLA (Maison évolutive BBC) à Saint Sébastien et 1 855 € du m² habitable, avec OS en juillet 2013 et commercialisation 2013-2014 pour une livraison en 2015 ; après couverture de 5,2 % de frais financiers et de gestion, une marge nette de 5,5 % est prévue pour un dégagement de 184 k€ en 2016 avec les levées d'option,
- 27 collectifs en accession Rue Hardencourt à Evreux avec un prix de vente souhaité inférieur à "Bellevue", avec OS en septembre 2014 et commercialisation jusqu'en 2015 pour une livraison en 2016 ; après couverture des frais financiers et de gestion, une marge nette estimée à 270 k€,

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

La prévisionnelle prend également en compte le recrutement en propre d'un agent commercial en 2013, référent relationnel de la société et chargé de toute l'action commerciale. Les démarches et réflexions en cours visent à passer différentes conventions avec des ESH locales pour assurer des prestations commerciales répondant à leurs besoins ; sur la base de conventions de mise à disposition, HCN employeur ne supporterait ainsi que 50 % de la charge salariale à compter de 2014. Une démarche est également en cours sur les montants et conditions des facturations des prestations assurées par LFE en montage technique et gestion générale.

4.3.2 Analyse des résultats

Au regard de ces hypothèses, les marges et résultats futurs devraient permettre de conforter les fonds propres en fin de période après avoir supporté une dégradation mesurée jusqu'en 2013 et le dégageant des marges en 2014 et surtout 2016 pour 2 des 3 opérations retenues.

RESULTATS en k€	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Marge sur accession	5	1	0	202	0	454
Autofinancement dégagé	- 14	- 27	- 47	159	- 47	402
Résultats des exercices	- 25	- 29	- 56	150	- 56	394
Fonds propres (804 k€ en 2010)	792	762	707	857	801	1 195

La société se doit de mettre à jour sa prévisionnelle dès que les négociations en cours lui permettront de fiabiliser le recrutement envisagé par une couverture suffisante des charges induites tout en maintenant un potentiel financier adapté. Il lui reste toujours la possibilité de faire appel aux prestations fournies par LFE mais sans répondre à son souhait d'autonomie commerciale.

4.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITÉ FINANCIÈRE

La rentabilité de la société a été assurée sur la période pour un niveau limité avec une marge réduite liée à la faible activité, des coûts de gestion modérés et des produits financiers significatifs et sécurisés. L'adossement à LFE lui permet de supporter des coûts en lien avec sa production.

Son assise financière a été confortée par ses résultats annuels et par les augmentations de capital, lui permettant de porter une partie des investissements liés à la relance en cours de son activité.

Sous réserve d'ajustement de sa prévisionnelle pour le recrutement envisagé, la société dispose d'un potentiel financier lui permettant d'assurer la réalisation de l'activité réaliste retenue.

Réponses de l'organisme

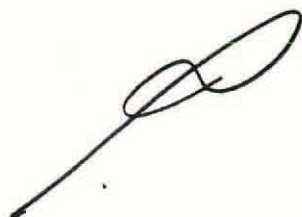
Nouvelles observations de la Miilos

5. CONCLUSION

Obs 3 : La société a su relancer son activité en produisant des PSLA qui ont répondu à la demande. Elle doit veiller à se mettre en conformité avec le statut de SCIC et sécuriser juridiquement ses conventions de prestations de services.

La situation financière de la Société est saine en raison d'une assise financière légèrement confortée sur la période récente par des résultats limités mais assurés. Cette situation est aussi favorisée par des coûts de gestion modérés et des produits financiers sécurisés. Son potentiel financier devrait lui permettre de réaliser la relance adaptée de son activité dès lors qu'elle restera vigilante sur l'attrait commercial de ses futures opérations, au-delà de celles déjà engagées à Evreux et Saint-Sébastien-de-Morsent.

Les inspecteurs-auditeurs de la Miilos

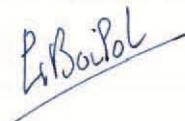


Alain Favennec



Éric Rousselle

Le chargé de mission d'inspection



Philippe Boilot

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 3 :

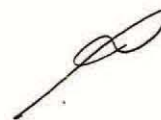
En 2013, nous serons en conformité avec le statut de la SCIC et mettrons en œuvre un dispositif destiné à sécuriser les conventions de prestations de services.

Il est pris acte des intentions de la société.

Les inspecteurs-auditeurs de la Miilos



Eric Rousselle



Alain Favennec

Le chargé de mission d'inspection



Philippe Boilot

Réponses apportées par L. du POUGET,
Président d'Habitat Coopératif de Normandie
par lettre recommandée en date du 02 janvier
2013.

