

Rapport définitif n° 2013-040 Janvier 2014
Société coopérative d'intérêt collectif
«Coprocoop Ile-de-France»
Paris (75)

FICHE RÉCAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF

N° 2013-040

SCIC D'HLM COPROCOOP ÎLE-DE-FRANCE – 75

Président Directeur général : Marc Prévot
Adresse : 14, rue Lord Byron
75 008 PARIS

Présentation générale de l'organisme *Coprocoop Île-de-France est une SCIC HLM à capital variable créée en 2005, à l'initiative de la Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM et de partenaires HLM, associatifs et bancaires.*

La société exerce en région parisienne une activité atypique et quasi-expérimentale de portage immobilier provisoire, accompagné d'ingénierie sociale dans les copropriétés en plan de sauvegarde, ou en OPAH copropriétés dégradées : elle acquiert des logements de copropriétaires en difficulté et les réhabilite, puis les revend. L'appartement peut être loué à titre temporaire.

Depuis sa création, la société a acquis 39 logements et en a revendu 18. Au 1^{er} septembre 2013, elle était propriétaire de 18 logements en instance de réhabilitation et ou de revente.

Points forts

- Expérimentation de portage immobilier provisoire.

Points faibles

- La société applique les plafonds de ressource d'accession sociale à ses acquéreurs. Toutefois, ceux-ci ne bénéficient ni d'une garantie de rachat, ni d'une garantie de relogement.
- Situation financière très fragile.
- Absence de bilan sur l'utilité de la structure au regard des fonds engagés et des pertes accumulées.

Anomalies ou irrégularités particulières

- Les PV des assemblées générales, conservés sur feuilles mobiles, ne sont pas numérotés, contrairement aux dispositions de l'article R. 225-106 du code de commerce.
- La société n'a pas mis en oeuvre la procédure applicable en cas de pertes financières supérieures à la moitié du capital social, prévue aux articles L. 225-248 et R. 225-166 du code de commerce.
- La société n'a pas respecté les procédures dites de conventions réglementées dans deux cas.
- La société applique imparfaitement ses obligations de mise en concurrence sur les conventions qu'elle est amenée à passer.

Conclusion

La SCIC Coprocoop créée en 2005 a une activité atypique et expérimentale de marchand de bien social venant en appui des dispositifs de sauvegarde des copropriétés dégradées.

La gouvernance sur la période contrôlée est caractérisée par des irrégularités au regard des dispositions du code de commerce : fonctionnement des organes dirigeants, non-respect des règles de la commande publique et des procédures de conventions dites réglementées.

La société a développé une expertise en matière d'ingénierie sociale mais l'absence de garantie de rachat et de relogement des accédants constitue une faille du dispositif social mis en place.

L'activité de la SCIC reste confidentielle et génère un déficit chronique, dû à un déséquilibre entre les marges réalisées à la revente et les coûts d'acquisition, de portage et de fonctionnement de la société. La société souhaite sortir de la phase expérimentale et pérenniser son action. Mais une évaluation préalable de cette expérimentation mettant en rapport les coûts/avantages pour les copropriétés, les accédants et les fonds publics nécessaires, reste à faire.

Enfin, la poursuite de l'activité se heurte à une situation financière très fragile : l'exploitation déficitaire, ne génère pas d'autofinancement. La société ne dispose pas des fonds propres lui permettant de porter un volume suffisant de logements nécessaire à l'équilibre de son activité. L'analyse prévisionnelle a permis d'identifier un objectif d'équilibre de portage d'un stock de 44 logements avec un flux annuel d'activité de 15 acquisitions et 15 ventes, mais pour atteindre cet objectif, la société doit impérativement être de nouveau recapitalisée.

Précédent rapport Miilos : néant
Contrôle effectué du 9 septembre au 3 décembre 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° 2013-040

SCIC D'HLM COPROCOOP ÎLE-DE-FRANCE – 75

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 Gouvernance	2
2.2.2 Organisation et management.....	5
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	5
3. POLITIQUE PATRIMONIALE.....	5
3.1 STRATEGIE PATRIMONIALE.....	5
3.1.1 Identification des projets et ingénierie sociale	5
3.1.2 Portage avec des capacités financières limitées	5
3.1.3 Gestion locative du stock	6
3.1.4 Commercialisation	6
3.2 OBJECTIFS ET ACTIVITES	6
3.2.1 Objectifs de production et activités.....	6
3.2.2 Les interventions	7
3.3 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	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 L'analyse du compte de résultat : la rentabilité de l'organisme	8
4.2.2 L'analyse du bilan : la structure financière	10
4.3 PREVISIONNEL D'ACTIVITE.....	11
4.3.1 Les hypothèses	12
4.3.2 Les scénarios	12
4.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE	13
5. CONCLUSION	14

1. PRÉAMBULE

La Miilos effectue le contrôle de la SCIC d'HLM Coprocoop Île-de-France 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 est contrôlée.

Le présent contrôle a porté sur les exercices comptables 2008-2012 et sur la gestion 2008-2013.

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

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

Coprocoop Île-de-France est une SCIC HLM à capital variable créée en 2005 à l'initiative de la Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM et de partenaires HLM, associatifs et bancaires.

La société exerce en région parisienne une activité atypique et quasi-expérimentale de portage immobilier provisoire, accompagné d'ingénierie sociale dans les copropriétés en plan de sauvegarde ou en OPAH copropriétés dégradées : elle acquiert des logements de copropriétaires en difficulté et les réhabilite, puis les revend. L'appartement peut être loué à titre temporaire.

Depuis sa création, la société a acquis 39 logements¹ et en a revendu 18. Au 1^{er} septembre 2013, elle était propriétaire de 18 logements en instance de réhabilitation et ou de revente

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

2.2.1.1 Actionnariat, droits de vote et assemblée générale

Au 31 décembre 2012, le capital de Coprocoop Île-de-France s'élevait à 933 945 € répartis en 62 263 parts sociales d'une valeur nominale de 15 €, détenu à 45 % par des organismes d'habitat social et à 28 % par des organismes financiers.

Les principaux actionnaires sont la Caisse des dépôts (11,25%), le Crédit coopératif (11,25%), le conseil régional d'Île-de-France (10,71 %) et la SDHC, société de développement de l'habitat coopératif (9,40%), cette dernière étant rattachée à la Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM. Le sociétariat est réparti en 6 collèges, dont le tableau ci-après retrace la répartition en termes de capital et droits de vote détenus à la date du 31 décembre 2012 :

¹ Ce chiffre, au 31 décembre 2012, comprend la séparation d'un lot en 2 logements.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Collège	Nombre d'associés	Nombre de parts	% capital	% droits de vote
Coopérateurs-usagers	1	1	0,002%	10 %
Collectivités	10	7 139	11,466 %	20 %
Salariés	1	1	0,002%	10 %
Organismes d'habitat social	12	28 002	44,974 %	25 %
Organismes financiers	3	17 500	28,120 %	25 %
Autres partenaires	10	9 620	15,451 %	10 %
Ensemble	39	62 263	100,00 %	100 %

Obs 1 : Les PV des assemblées générales, conservés sur feuilles mobiles, ne sont pas numérotés contrairement aux dispositions de l'article R. 225-106 du code de commerce.

Ces dispositions renvoient, pour les conditions d'établissement des PV des assemblées générales, à celles fixées à l'article R. 225-22 relatif aux PV des conseils d'administration, qui prévoit : « *Les délibérations du conseil d'administration sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social et coté et paraphé soit par un juge du tribunal de commerce, soit par un juge du tribunal d'instance, soit par le maire de la commune du siège social ou un adjoint au maire, dans la forme ordinaire et sans frais.*

Toutefois, les procès-verbaux peuvent être établis sur des feuilles mobiles numérotées sans discontinuité, paraphées dans les conditions prévues à l'alinéa précédent et revêtues du sceau de l'autorité qui les a paraphées. Dès qu'une feuille a été remplie, même partiellement, elle est jointe à celles précédemment utilisées. Toute addition, suppression, substitution ou interversion de feuilles est interdite. »

Obs 2 : La société n'a pas mis en oeuvre la procédure applicable en cas de pertes financières supérieures à la moitié du capital social prévue aux articles L. 225-248 et R. 225-166 du code de commerce.

En effet, les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009 ont fait apparaître que les capitaux propres de la société étaient devenus inférieurs à la moitié du capital social. La société était alors dans l'obligation de se conformer à la procédure prévue à l'article L. 225-248 du code de commerce. Elle aurait dû, dans les 4 mois, convoquer une AGE pour décider s'il y avait lieu à dissolution anticipée de la société. La décision aurait dû ensuite être publiée selon les dispositions de l'art. R. 225-166 du code de commerce. À défaut, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la société.

Or, aucun document présenté lors du contrôle n'a permis de vérifier qu'une telle délibération soit intervenue en 2010. De même, aucune preuve du dépôt au greffe ni de la publication prévus à l'article R. 225-166 du code de commerce n'a été fournie.

2.2.1.2 Directoire et Conseil de surveillance

Avant mai 2013, Coprocoop Île-de-France était administrée par un directoire de 2 membres (Mme Claude Brevan et M. Sébastien Kuperberg) et un conseil de surveillance de 13 membres présidé par M. Marc Prévot. Le conseil de surveillance s'est réuni 3 à 5 fois par an.

Depuis l'AG extraordinaire et le CA du 17 mai 2013, la société a modifié son mode de gouvernance en remplaçant directoire et conseil de surveillance par un conseil d'administration de 15 membres,

M. Marc Prévot a été nommé président directeur général et exerce ce mandat social à titre gratuit. M. Pierre Roussel, directeur du développement depuis le 20 mai 2013, a succédé dans ce poste à M. Sébastien Kuperberg². Il dispose d'une très large délégation de pouvoirs qui lui permet d'assurer la majeure partie des fonctions normalement assurées par le directeur général, ce dernier n'intervenant que pour la signature des contrats importants.

² M. Benjamin Delhomme a également occupé quelques mois le poste de directeur du développement, avant M. Pierre Roussel.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 1 :

Notre société prend acte de cette observation.

Les Procès-Verbaux d'Assemblée Générale seront dorénavant tenus sur un registre coté et paraphé ou à défaut sur des feuilles mobiles numérotées selon les dispositions de l'article R. 225-106 du Code de Commerce.

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

Obs 2 :

Une Assemblée Générale Mixte a été réunie en date du 5 octobre 2010 pour statuer sur la poursuite de l'activité.

La gestion administrative des documents sera régularisée avec dépôt du procès-verbal dûment signé auprès du greffe du tribunal de commerce.

La Miilos prend acte de cet élément qui n'avait pu être fourni au cours du contrôle.

Dont acte.

M. Pierre Roussel, après avoir réalisé l'étude de révision coopérative de Coprocoop en qualité de salarié de la Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM (décembre 2011), a été recruté en 2013 en qualité de directeur du développement de Coprocoop. Cette situation le plaçait en situation de risque de conflit d'intérêt.

Son prédécesseur à ce poste était également issu de la Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM.

Obs 3 : La société n'a pas respecté les procédures dites de conventions réglementées des articles L. 225-38 et suivants et L. 225-86 et suivants du code du commerce ainsi que de l'article L. 423-10 du CCH dans deux cas.

- La société a signé le 8 janvier 2013 avec la Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM une convention d'assistance, prorogée par avenant du 8 avril 2013. M. Vincent Lourier, est signataire de cette convention en sa qualité de directeur de la Fédération nationale des coopératives d'HLM. Du fait de la qualité d'administrateur de Coprocoop d'un des signataires, cette convention aurait dû faire l'objet d'une autorisation préalable du conseil de surveillance et l'intéressé n'aurait pas dû prendre part au vote sur l'autorisation sollicitée.
- Les mandats de gestion passés avec la société Gexio auraient dû aussi se voir appliquer la procédure du fait de la présence d'au moins un administrateur commun aux 2 sociétés (Essonne Habitat).

2.2.1.3 Champ d'intervention et objectifs

La société s'est dotée d'un règlement intérieur fixant les grands principes de son intervention, à savoir :

- intervention limitée dans la durée ;
- pas de constitution d'un patrimoine locatif social ;
- partenariat étroit avec les communes concernées (convention) ;
- cadre protecteur pour les copropriétaires vendeurs (relogement si nécessaire, évaluation objective du prix de rachat) ;
- dans le respect des dispositifs d'intervention existants (plan de sauvegarde, OPAH) ;
- limitation du champ d'activité de la société aux interventions en copropriétés dégradées, à l'exclusion des autres activités figurant dans son objet social, notamment la réalisation d'opérations en accession sociale à la propriété.

2.2.1.4 Evaluation de l'impact de l'activité de la société

S'agissant d'une activité expérimentale, il serait nécessaire de prévoir une phase d'évaluation des actions menées, afin que soit établi un bilan coûts/avantages pour les copropriétés, les accédants et les fonds publics de la poursuite de l'activité de la coopérative d'HLM. Or, la société n'a pas évalué la situation des copropriétés et des acheteurs après son intervention.

2.2.1.5 Comité d'engagement et commission d'appel d'offres

La société s'est dotée d'un comité d'engagement de ses opérations et d'une commission d'appel d'offres qui ne s'est jamais réunie.

Obs 4 : La société applique imparfaitement les règles de la commande publique lors de la passation de ses contrats.

La société est soumise en application des articles L. 433-1 et R. 433-5 du CCH aux dispositions 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.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

2.2.1.2

La délégation de pouvoirs dont bénéficie M. Roussel est certes importante ; cependant les actes fondamentaux liées à notre activité : acquisition et vente de logements, souscription des emprunts, embauche et licenciement,... (liste non exhaustive) requièrent la signature du directeur général.

La remise du rapport de révision coopérative étant intervenue près de 18 mois avant l'embauche de M. Roussel, le risque de conflit d'intérêt évoqué ne paraît pas avéré.

Au contraire, la connaissance qu'il possédait déjà de la société et de son fonctionnement représentait un atout pour la continuité de l'activité à une période critique.

Obs 3 :

Notre société prend acte de cette observation. Le poste de Directeur du développement étant vacant au 1/01/2013, les dirigeants de Coprocoop ont été amenés à prendre des mesures d'urgence en vue d'assurer la continuité de l'activité de la société dont l'effectif est extrêmement restreint (2,5 etp) et nécessite une très forte disponibilité. Aussi, la convention a-t-elle été signée sans autorisation préalable du Conseil de Surveillance.

La convention s'étant entièrement déroulée sur l'exercice 2013, celle-ci sera présentée à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013 dans le rapport spécial du Commissaire aux Comptes.

Dont acte.

2.2.1.4

Le redressement des copropriétés est le fruit d'un partenariat entre acteurs, dont Coprocoop constitue l'un des outils mais non le seul.

Chaque dispositif public d'intervention donne lieu à une évaluation restituée en comité de pilotage des opérations où sont présents à la fois les usagers, la collectivité, les financeurs l'ensemble des opérateurs mobilisés ainsi que les pouvoirs publics afin de dresser un bilan global de l'action menée sur la copropriété.

En ce qui concerne les accédants, les 1^{ères} ventes de patrimoine ayant eu lieu fin 2010, Coprocoop ne dispose pas d'un recul suffisant à ce jour.

Si l'idée d'un tel bilan apparaît opportune, se pose néanmoins la question de l'accès à l'information et de la légitimité de la société à

La Miilos ne faisait pas référence à l'évaluation du dispositif complet d'intervention, mais à une évaluation des actions de la société.

Réponses de l'organisme

s'ingérer dans une copropriété privée dont elle n'est plus in fine copropriétaire une fois l'ensemble des logements revendus sur une copropriété, et l'action publique éteinte.

Toutefois, à l'issue de la phase d'acquisition, un bilan des dettes recouvrées soit par le travail d'ingénierie sociale soit par le portage lui-même est réalisé à destination des partenaires.

Par ailleurs, au moment de la sortie de Coprocoop de la copropriété, on peut connaître l'évolution du montant de la dette et du nombre de copropriétaires débiteurs ainsi que la réalisation des travaux et équipements traduisant l'amélioration de la situation.

Obs 4 :

Conformément à l'article R. 433-6 du CCH, il a été constitué une commission d'appels d'offres dont les modalités de fonctionnement ont été définies par un règlement intérieur adopté le 5 octobre 2010 par le Conseil de surveillance.

Selon ce règlement, la commission d'appels d'offres est compétente pour l'ensemble des marchés de travaux dont les montants sont supérieurs à 500 000 € et les marchés de fournitures ou services supérieurs à 100 000 € soit des seuils plus restrictifs que les seuils réglementaires.

Toutefois, les travaux comme les prestations de services sont réalisés ou mobilisés au fil des besoins et les marchés signés n'ont jamais dépassé les seuils fixés de sorte que la société a eu le plus souvent recours à ses procédures adaptées sur la base d'une consultation restreinte auprès de 3 entreprises.

Cette mise en concurrence a eu lieu pour les prestations d'architecte de façon systématique, même si les candidats sollicités n'ont pas toujours formulé une offre ainsi que pour la sélection des entreprises de bâtiment.

S'agissant des missions d'expertise comptable et de mise en location des logements, une mise en concurrence a été réalisée à l'origine puis s'est poursuivie sur la base du partenariat ainsi établi.

Pour tenir compte de votre remarque, il sera procédé à une nouvelle mise en concurrence en privilégiant une convention de prestations portant sur plusieurs exercices afin de faciliter la conduite de l'activité sur le long terme.

La commercialisation des logements fait pour sa part l'objet de mandats « individuels » auprès d'agences immobilières locales,

Nouvelles observations de la Miilos

Il est rappelé à la société que les dispositions de l'ordonnance de 2005 prévoient la publicité et la mise en concurrence dès le 1^{er} euro.

Lors du contrôle, il n'est pas apparu un recours systématique aux mesures de publicité et de mise en concurrence.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

équivalent à autant de marchés distincts. Le montant limité des commissions fait que ceux-ci relèvent de nos procédures adaptées. Qui plus est, le caractère ponctuel et disséminé dans le temps des mises en commercialisation ne nous permet pas de mener des consultations répétées.

Une opération test est aujourd'hui en cours sur 3 logements commercialisés en parallèle afin d'évaluer la pertinence d'une convention-cadre avec un prestataire unique.

Enfin, la mission d'assistance de la FNSCHLM pour Coprocoop est intervenue dans des délais très courts face à l'urgence de la situation, une mise en concurrence préalable aurait été fortement préjudiciable à la société car elle aurait bloqué l'activité.

Dont acte.

En particulier l'article 10 prévoit « *Après avoir défini ses besoins, le pouvoir adjudicateur ou l'entité adjudicatrice procède à une publicité permettant la présentation de plusieurs offres concurrentes, dans les conditions et sous réserve des exceptions définies par décret en Conseil d'État.* ».

Ce principe général est applicable dès le premier Euro. Or, Coprocoop a conclu des contrats sans mise en concurrence préalable de plusieurs prestataires, que ce soit pour la gestion des logements mis en location, la convention d'assistance, la commercialisation des logements, les prestations d'architecte, la mission d'expert comptable.

2.2.2 Organisation et management

Le siège social est fixé rue Lord Byron (75008), les bureaux de la société sont situés rue de la Roquette (75011). Au 30 septembre 2013, Coprocoop Île-de-France emploie 3 salariés en CDI soit 2,5 ETP : un directeur du développement, un chargé de mission et une assistante de direction/comptable. La gestion locative des logements portés est externalisée.

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

La gouvernance de la SCP Coprocoop créée en 2005 est caractérisée par des irrégularités importantes au regard des dispositions du code de commerce : fonctionnement des organes dirigeants, respect des règles de la commande publique et des procédures de conventions dites réglementées.

3. POLITIQUE PATRIMONIALE

Chaque projet comprend les phases suivantes : l'identification des logements à acquérir, la phase d'ingénierie sociale, l'acquisition, la réalisation des travaux de remise en état, l'éventuelle gestion locative du bien et enfin la commercialisation à des acheteurs disposant de ressources sous plafonds d'accession sociale.

3.1 STRATEGIE PATRIMONIALE

3.1.1 Identification des projets et ingénierie sociale

Coprocoop intervient généralement sur demande d'une collectivité territoriale. Elle réalise une étude sur le projet de portage indiquant les modalités d'intervention, le volume prévisionnel de lots à porter, les coûts estimés et les dispositifs dans lequel s'inscrira l'intervention (plan de sauvegarde, OPAH copropriétés dégradées). Une convention de partenariat de 5 ans avec la collectivité précise les engagements des parties en matière de relogement, de garantie des emprunts et fixe notamment un volume de lots à acquérir sur la copropriété. Elle prévoit la souscription de parts sociales par la collectivité (495 € forfaitaire et 1 005 € par lot porté).

L'intervention débute par l'accompagnement social des ménages en difficulté afin de proposer des solutions aux occupants et de réserver le portage aux cas les plus critiques. Cette ingénierie sociale fait l'objet d'un financement particulier et à partir de 2013, d'une convention spécifique. Le budget d'ingénierie sociale est financé par la région IDF, l'ANAH et la collectivité.

3.1.2 Portage avec des capacités financières limitées

La société a pour règle de limiter ses acquisitions à 10 % du nombre total de lots. Le portage à proprement parler est assuré grâce au financement par ses partenaires bancaires et institutionnels, notamment l'ANAH.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Conclusion de la présentation générale

Coprocoop mettra en œuvre les diligences appropriées afin de respecter les préconisations de la MIILOS.

Dont acte.

3.1.2

Le financement des opérations de portage repose avant tout sur les prêts sollicités auprès de la CDC et bonifiés par la Région Ile-de-France. Les subventions versées par l'ANAH, lorsque Coprocoop y est éligible, ce qui n'est pas toujours le cas – loin s'en faut – au regard des dispositions du règlement général de l'ANAH, ne représentent qu'une fraction fort limitée de notre financement. Sur les 15 ventes réalisées à fin 2012, l'aide versée par l'ANAH ne représente que 6% environ des coûts d'investissement (acquisition + travaux) pour un montant moyen de 9 720 € par logement.

L'ANAH finance donc une part modeste des travaux mais le portage lui-même est financé par la CDC et les intérêts par le Conseil régional d'Ile-de-France.

3.1.3 Gestion locative du stock

Les logements vacants peuvent être loués, ce qui assure une réduction des frais de portage : la gestion locative est assurée par la SCP d'HLM Gexio, aux termes de plusieurs mandats de gestion, et rémunérée à hauteur de 7 % HT des encaissements.

La société pourrait renforcer son contrôle sur la gestion de ses logements par son mandataire, ce point avait déjà été relevé dans le rapport de révision coopérative de 2011.

3.1.4 Commercialisation

- **Délais de portage longs dus à une commercialisation parfois ardue**

Afin d'atteindre un équilibre d'opération satisfaisant, le prix d'acquisition doit être maîtrisé et la revente doit être accompagnée d'une requalification de la copropriété, ce qui permet de dégager une marge à la revente. Or, afin de déstocker, la société peut être amenée à baisser considérablement ses marges. Les conventions ANRU prévoient la garantie de la perte à hauteur de 25 k€, garantie qui n'existe pas hors zone ANRU.

Pour réduire ses frais Coprocoop publie dans un premier temps ses annonces sur Internet et dans un second temps confie des mandats à des agences immobilières. Certaines candidatures d'acheteurs lui sont transmises par l'opérateur du plan de sauvegarde ou de l'OPAH-CD.

Les associés se sont opposés en 2013 à la vente de logements à des bailleurs HLM malgré des difficultés rencontrées pour commercialiser certains des logements portés.

- **Profil des acheteurs**

Coprocoop s'est fixé, pour la commercialisation des logements, une cible de clientèle constituée de ménages primo accédants, aux ressources inférieures aux plafonds PAS et PLS accession, achetant leur résidence principale. Une simulation permet d'apprécier la faisabilité du projet et la solvabilité du ménage.

Obs 5 : La société applique les plafonds de ressource d'accession sociale à ses acquéreurs. Toutefois, ceux-ci ne bénéficient ni d'une garantie de rachat ni d'une garantie de relogement.

En effet, le dispositif d'accession sociale prévoit l'engagement par l'organisme vendeur à racheter le logement à un montant minimum garanti dans le cas où l'accédant se trouverait en difficulté au cours des 15 années suivant son acquisition. Il garantit également sous certaines conditions le relogement du ménage accédant en cas d'échec, dans un logement locatif social.

Or, Coprocoop n'offre pas de telles garanties à ses acquéreurs, alors que ces derniers disposent de ressources inférieures aux plafonds d'accession. Cela compromet, dans une certaine mesure, l'objectif social, car ce qui constitue l'intérêt social du dispositif - à savoir la sécurisation du parcours d'accession - fait défaut.

3.2 OBJECTIFS ET ACTIVITES

3.2.1 Objectifs de production et activités

- L'objectif de la société de constituer en 3 ans un stock de 45 logements, avec 15 acquisitions et 15 ventes annuelles paraît ambitieux.

Ces objectifs ont été fixés alors que la société n'a mené aucune évaluation de son activité très expérimentale ; elle n'a pas mis en place ni déterminé d'indicateurs lui permettant de suivre l'impact de son action au niveau des accédants, des copropriétés en difficulté et d'établir un bilan rapport coûts/résultats.

Réponses de l'organisme	Nouvelles observations de la Miilos
3.1.3 La SCP d'Hlm Gexio transmet à Coprocoop un rapport de gérance trimestriel. Un contact régulier est maintenu avec le gestionnaire de notre patrimoine pour le suivi des dossiers. Une formalisation pourra être étudiée, par exemple au travers d'un point régulier d'actualités sur les procédures en cours en cas d'impayés. 3.1.4 Le partenariat est davantage recherché avec la ville qu'avec l'opérateur, lorsque la ville tient la liste des demandes en accession émanant de ses concitoyens.	Vu.
Obs 5 : La sécurisation n'a jusqu'ici pas été proposée aux accédants. Coprocoop peut difficilement s'engager sur la garantie de rachat compte-tenu de sa modeste surface financière et ne dispose pas d'un patrimoine suffisant pour assurer le relogement. Il sera recherché pour les nouvelles opérations un partenaire bailleur pour étudier la mise en place de ces deux garanties soit au plan local soit au plan institutionnel pour l'ensemble de notre activité.	Dont acte.

- Les activités de la société depuis sa création jusqu'à fin 2012 sont récapitulées dans le tableau ci-après :

Année	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Total
Logements acquis	-	-	13	4*	13	1	3	34
Logements vendus	-	-	-	-	2	7	7	16*
Logements en stock	-	-	-	-	28	22	18	-

* Ce chiffre prend en compte la division d'un lot en 2 et ne tient pas compte de la fusion de 4 lots en 2.

3.2.2 Les interventions

La typologie des logements acquis diffère selon les caractéristiques des copropriétés et des territoires, dont figurent ci-après les principaux exemples :

- à Vitry-sur-Seine, Coprocoop a racheté de grands logements, suite au rachat de patrimoine de bailleurs personnes morales endettés auprès de la copropriété ;
- à Montreuil, Coprocoop est intervenue en appui de la politique communale de lutte contre l'habitat insalubre, en acquérant de petits logements dépourvus de confort pour les réunir en deux appartements plus spacieux et rénovés ;
- à Torcy, la société a été sollicitée par la ville pour réaliser une opération pilote visant à acquérir deux lots, ensuite divisés en deux logements afin de réadapter l'offre à la demande et à la solvabilité des candidats à l'accession ;
- à Evry, Coprocoop participe au renouvellement urbain du quartier des Pyramides sur plusieurs copropriétés en difficultés. En conséquence, la diversité des lots acquis y est la plus importante.

Les projets d'intervention ont concerné Courcouronnes, Corbeil-Essonnes, Sevran-Beaudottes, Villiers-le-Bel et Ris-Orangis.

3.3 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

L'activité de marchand de bien social de Coprocoop Île-de-France vient en appui des dispositifs de sauvegarde des copropriétés dégradées. La société a développé une expertise en matière d'ingénierie sociale mais l'absence de garantie de rachat et de relogement des accédants constitue une faille du dispositif social mis en place.

L'activité reste confidentielle et la société souhaiterait atteindre une taille d'activité critique pour sortir de la phase expérimentale et pérenniser son action.

Une évaluation reste à mener concernant la situation à terme des copropriétés ayant fait l'objet d'une intervention et des accédants, afin d'établir un bilan basé sur le rapport coûts/avantages pour les copropriétés, les accédants et les fonds publics, de la poursuite de l'activité de la coopérative.

4. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

4.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Le contrôle a porté sur les documents comptables et financiers se rapportant à la période 2008-2012. Les opérations courantes sont enregistrées par une assistante comptable. Un expert-comptable assure la gestion des paies et établit les comptes annuels. Les procédures ainsi que le contrôle interne sont à mettre en place. Dans l'ensemble, la comptabilité est correctement tenue et n'appelle pas de remarques susceptibles de remettre en cause la sincérité des comptes. Les comptes sont certifiés par les commissaires aux comptes.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Conclusion de la politique patrimoniale

Coprocoop ne peut qu'abonder dans le sens de votre remarque sur la nécessité d'atteindre une taille critique qui lui permettra de dégager des produits avec plus de régularité et partant, d'améliorer la couverture de ses charges de structure.

Obs 6 : La société n'utilise pas le compte 416 « clients douteux », et les règles de calcul de la provision pour créances douteuses ne sont pas précisées.

La société ne fait pas la distinction dans ses comptes entre les clients ordinaires (compte 411) et les clients douteux (compte 416), ce qui ne permet pas de séparer les créances douteuses des créances saines. La gestion locative étant confiée à un prestataire extérieur, celui-ci détermine selon ses propres règles le montant de la provision ; ces règles ne sont pas précisées dans l'annexe littéraire. Afin d'améliorer la compréhension des postes significatifs des comptes, la société doit indiquer dans l'annexe des comptes annuels la méthode de calcul de la provision pour créances douteuses.

4.2 ANALYSE FINANCIERE

4.2.1 L'analyse du compte de résultat : la rentabilité de l'organisme

Le tableau ci-dessous détaille la formation de l'autofinancement de la société :

En k€	2008	2009	2010	2011	2012
Marge sur accession	37	55	257	324	235
Marge sur prêts	0	0	0	0	0
Loyers	0	0	78	82	53
Coût de gestion hors entretien	- 188	- 317	- 369	- 378	- 372
Entretien courant	0	- 1	- 4	- 6	- 4
GE	0	0	0	0	0
TFPB	- 7	- 12	- 21	- 26	- 21
Flux financier	22	4	- 15	- 3	9
Flux exceptionnel	0	0	0	201	- 4
Autres produits d'exploitation	3	36	6	7	5
Pertes créances irrécouvrables	0	0	0	0	0
Intérêts opérations locatives	0	0	0	0	0
Remboursements d'emprunts locatifs	0	0	0	0	0
Autofinancement net³	- 135	- 235	- 69	202	- 98
% du chiffre d'affaires	- 423,33 %	- 494,69 %	- 21,99 %	20,29 %	- 11,67 %

Obs 7 : L'activité de la société ne génère pas l'autofinancement nécessaire à la poursuite de son activité.

Les pertes d'autofinancement cumulées sur la période contrôlée (2008-2012) s'élèvent à 298 k€. En 2012, le déficit d'autofinancement s'établit à - 11,67 % du chiffre d'affaires.

L'autofinancement représente la richesse réelle dégagée par l'exploitation de la coopérative au cours de l'exercice. Sur la période 2008-2012, il est constaté une absence d'autofinancement. La société ne dégagne pas en interne les ressources lui permettant de financer son développement. De ce fait, la poursuite de son activité est liée aux apports des actionnaires (augmentation du capital).

4.2.1.1 L'analyse des marges et de l'autofinancement de 2008 à 2012

Cette situation est corroborée par l'analyse des soldes intermédiaires de gestion qui fait apparaître un résultat d'exploitation déficitaire.

³ 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

Obs 6 :

Nos comptes clients locataires sont tenus en comptes 411 qui sont des comptes auxiliaires.

Pour des raisons pratiques permettant de limiter les écritures comptables d'un exercice à l'autre, il n'est pas fait usage des comptes 416 « clients douteux ».

Les créances douteuses sont cependant détaillées dans les Etats réglementaires Hlm en annexe IV-7 f2, de même que les règles appliquées pour le calcul de la provision, provision qui n'est en aucun cas déterminée par notre prestataire pour la gestion locative.

L'utilisation du compte 416 est une obligation du plan comptable.

En effet, les créances douteuses sont détaillées dans l'état réglementaire, mais les règles de provisionnement n'apparaissent pas dans l'annexe littéraire.

Obs 7 :

L'organisme n'a pas apporté de réponse à l'observation n° 7.

La valeur ajoutée⁴ (VA) insuffisante ne couvre pas les rémunérations (salaires + charges) ; ce qui se traduit par une insuffisance brute d'exploitation (- 105 K€ en 2012). Les produits de l'activité ne financent pas les charges de structures.

La marge brute d'exploitation (1 023 k€ en cumulée entre 2008 et 2012) est constituée de 829 k€ de marge brute sur accession et de 194 k€ de marge brute locative. La marge brute ne permet pas de couvrir les charges de structure de 1 587 k€ (800 k€ de charges de fonctionnement et 787 k€ de charges de personnel), ce qui aboutit à une insuffisance brute d'exploitation de 564 k€. Les autres éléments d'exploitation (résultat financier) viennent réduire de 4 k€ l'insuffisance brute d'exploitation. L'autofinancement courant de - 491 k€ ne permet pas de financer la politique d'amortissement et de provisions.

4.2.1.2 Les résultats comptables

Les résultats comptables de la période 2008 à 2012 sont les suivants :

En k€	2008	2009	2010	2011	2012
Autofinancement courant	- 135	- 235	- 69	1	- 94
Résultat exceptionnel	0	0	0	201	- 4
- Dotations aux amort et prov	-6	- 27	- 22	- 15	- 19
+ Reprises aux amort et prov	0	5	25	18	12
Résultat exercice	- 141	- 257	- 65	205	- 105
Situation nette	502	426	412	621	516

Obs 8 : Sur l'ensemble de la période contrôlée du fait des pertes constatées, les capitaux propres se rapprochent du seuil d'alerte fixé à l'article L. 225-248 du code de commerce.

En k€	2008	2009	2010	2011	2012
Capitaux propres	502	426	412	621	516
Capital social	698	879	929	934	934
Capitaux propres/capital social	72 %	48 %	44 %	67 %	55 %

L'activité de la société a engendré en 5 ans une perte de 327 k€. Si on examine la situation année par année (cf. tableau ci-dessus), on s'aperçoit que le ratio capitaux propres rapportés au capital social se rapproche du seuil d'alerte fixé à moins de 50 %, il a même été en-dessous en 2010 (cf. observation n° 2).

4.2.1.3 L'analyse de la rentabilité par activité

L'activité de la société consiste à acquérir des logements auprès de copropriétaires en difficultés. Le produit de vente permet d'apurer leurs dettes auprès de la copropriété. Dans l'attente du relogement des occupants, l'appartement peut leur être temporairement loué avant d'être revendu dans les conditions d'une accession sociale après remise en état.

Ainsi, on distingue deux volets dans l'activité de portage : la gestion locative des logements et la vente de logements.

• La gestion locative provisoire

Cette activité a généré une perte cumulée de 75 k€ entre 2008 et 2012. Les produits locatifs s'élèvent à 326 k€ et les récupérations de charges à 54 k€. Les charges de fonctionnement se rattachant à cette activité (mandat de gestion Gexio, entretien du patrimoine, charges locatives) s'élèvent à 250 k€ et représentent 77 % des produits locatifs.

⁴ La VA représente la richesse nouvelle produite qui pourra être répartie sous forme de revenus. Elle est obtenue si on soustrait du chiffre d'affaire, les consommations intermédiaires.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 8 :

Bien que les investissements soient couverts par les emprunts contractés auprès de la CDC, les coûts d'exploitation liés au portage en lui-même ont mobilisé sur les premiers exercices une part non négligeable de nos fonds propres qui ne sont reconstitués que lors de la revente des logements.

A brève échéance, la recapitalisation permettra à la société d'éviter de franchir à nouveau le seuil d'alerte.

L'achèvement de certaines opérations libèrera quant à lui à nouveau les moyens investis.

A plus long terme, le lissage du flux d'achats reventes devrait permettre de stabiliser le niveau des fonds mobilisés par l'exploitation, puis de réduire celui des fonds propres consommés jusqu'ici par les marges dégagées par l'activité.

La garantie apportée par l'ANRU en cas de déficit sur l'achat et la revente des logements doit permettre d'équilibrer les comptes de ces opérations en zone ANRU. Hors zone ANRU, un mécanisme comparable sera recherché.

4.2.1.3

La gestion locative provisoire

Au regard des produits et charges mentionnés dans le document, une erreur de calcul semble être intervenue.

326 K€ de produits locatifs pour 250 K€ de charges se rattachant à cette activité conduit à 76 K€ de bénéfice cumulé, auquel viennent s'ajouter 54 K€ de charges récupérables.

En effet, cependant la société ne pourra poursuivre son activité qu'à condition d'augmenter son flux d'achats et de reventes.

Seuls les chiffres significatifs ont été mentionnés, le détail est le suivant :

- produits locatifs : + 326 k€.
- reprise de provision : + 56 k€.
- charges de fonctionnement : - 250 k€.
- dotation aux provisions pour créances douteuses : - 75 k€.
- charges récupérables non récupérées : - 132 k€.

Soit : 382 k€ de produits – 457 k€ de charges
= - 75 k€ de pertes cumulées de 2008 à 2012.

• L'activité de vente

Nombre de logements	2	7	7	16
En k€	2010	2011	2012	Total
Marge brute	60	306	188	554
Subventions portées au résultat	216	56	61	333
- Commission sur ventes	- 20	- 38	- 14	- 72
Marge nette	256	324	235	815

L'activité de vente a dégagé un résultat cumulé de 815 k€. La marge brute sur les logements vendus s'élève à 554 k€, complété par 333 k€ de subventions portées au résultat. Cette activité a mobilisé 72 k€ de commissions sur ventes.

• La gestion de trésorerie

La société a dégagé sur la période 44 k€ de produits financiers et a supporté 27 k€ de charges d'intérêts sur la ligne de trésorerie ouverte auprès du crédit coopératif, ce qui donne un résultat de 17 k€.

• Les autres charges

La société a mobilisé 1 337 k€ de charges de structure non imputables à l'une des deux activités. Ces charges comprennent 787 k€ de charges de personnel (dont les coûts relatifs à l'ingénierie sociale, c'est-à-dire les charges afférentes à l'accompagnement social des ménages) et 550 k€ de frais de fonctionnement.

4.2.2 L'analyse du bilan : la structure financière

La société présente, au 31 décembre 2012, une structure financière fragile, elle ne dispose pas des fonds propres suffisants nécessaires à son développement. Avec un capital de 934 k€, les fonds propres se limitent à 516 k€ en raison des pertes d'exploitation portées en reports à nouveau. La situation financière est fragilisée par une exploitation déficitaire qui capte une partie du fonds de roulement net global (FRNG).

L'évolution des bilans fonctionnels est décrite dans le tableau suivant :

En k€	2008	2009	2010	2011	2012
Capitaux propres	502	426	412	621	516
Provisions pour risques et charges	0	0	0	0	0
<i>Dont PGE</i>	0	0	0	0	0
Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	1	3	4	7	7
Dettes financières	2	3	3	2	1
Actif immobilisé brut	- 11	- 28	- 29	- 29	- 31
Fonds de Roulement Net Global	494	404	390	606	493
FRNG à terminaison des opérations⁵					
Stocks (toutes natures)	1 265	1 659	3 040	2 519	2 458
Autres actifs d'exploitation	23	795	1 341	1 357	1 335
Provisions d'actif circulant	- 5	- 25	- 19	- 8	- 17
Dettes d'exploitation	- 1 282	- 2 676	- 3 708	- 4 824	- 4 326
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	773	- 247	654	- 955	- 550
Créances diverses (+)	17	84	56	138	0
Dettes diverses (-)	0	- 1	- 9	- 1	- 1
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	17	84	47	137	- 1
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	18	- 163	702	- 818	- 551
Trésorerie nette	476	567	- 312	1 424	1 043

⁵ Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

En 2012, la structure financière de la société présente la situation suivante :

- Les fonds propres de 516 k€ sont constitués de capitaux propres. Ils correspondent uniquement à des ressources de financement apportées par les associés (augmentation du capital), l'activité déficitaire ne génère pas de ressources. Malgré les augmentations de capital effectuées entre 2008 et 2010 (+ 232 k€), les fonds propres de la société ont baissé de 90 k€ du fait de reports à nouveau négatifs.

En 2011, ils augmentent en raison d'un résultat exceptionnel de 200 K€ qui améliore la situation nette du même montant.

En 2012, le déficit comptable de 105 k€ les ramène à 516 k€. Le ratio d'autonomie financière, est très faible. En 2012, les ressources internes de la société représentaient 15,3 % des capitaux permanents, ce qui traduit un taux d'endettement important pour financer le portage des logements.

- Les immobilisations de structures et financières mobilisent 25 k€, le potentiel financier s'élève à 492 k€.

En l'absence d'endettement à long terme, les ressources du FRNG sont constituées exclusivement de capitaux propres et ne couvre aucun emploi puisque la société ne détient pas d'actifs immobilisés d'exploitation (quelques actifs immobilisés de structures). Pendant, les 5 années contrôlées, le FRNG suit donc l'évolution des capitaux propres, passant de 494 k€ en 2008 à 493 k€ en 2012.

- L'activité de portage dégage 517 k€ de ressources financières. Les ressources en fonds de roulement de 517 K€ en 2012, représente le décalage de trésorerie provenant de l'activité courante de la société (décalages entre les décaissements et encaissements des flux liés à l'activité de portage). Les besoins d'exploitation sont principalement constitués par les stocks d'immeubles destinés à la vente (3 716 k€) et les ressources par des emprunts à court terme (2 866 k€) et par des produits constatés d'avances (1 367 k€).
- Les autres ressources financières à court terme s'élève à 34 k€.

Les ressources issues de l'exploitation s'élèvent à 94 k€ et proviennent notamment de 43 k€ de dettes auprès de fournisseurs d'exploitation, et de 50 k€ de dettes fiscales et sociales. Ces ressources permettent de financer 60 k€ de besoins formés par 48 k€ de créances locataires provisionnées pour 17 k€, 12 k€ de fournisseurs d'exploitation débiteurs et de 17 k€ de charges constatées d'avance.

- La trésorerie reconstituée par les diverses augmentation de capital (puisque l'exploitation est déficitaire), s'élève à 1 043 k€ en 2012 contre 1 424 k€ en 2011 et - 312 k€ en 2010. Elle est formée par 717 k€ de valeurs mobilières de placement et 326 k€ de disponibilités. La trésorerie est fragilisée par le fait qu'elle est constituée par 53 % de ressources à court terme issues de l'activité de portage et d'exploitation.

4.3 PREVISIONNEL D'ACTIVITE

La société a établi en 2013, « un prévisionnel d'activité » dans le cadre d'une demande d'augmentation de capital sollicitée auprès de la Caisse des dépôts et du Conseil Régional d'Île-de-France. Ce prévisionnel porte sur les exercices 2013-2022 (2012 étant l'année 0) {cf. annexe 1.6}.

Après 5 ans, la société établit un bilan financier de son activité dont les principaux constats sont les suivants :

- le coût de revient moyen observé ressort à 140 k€ par logement. Ce coût total est constitué du coût d'acquisition et du coût des travaux ;

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

- les cycles d'opérations (stockage-déstockage) se déroulent en moyenne sur une durée de 3 à 5 ans ;
- pour être viable, le modèle économique doit reposer sur une capacité de portage plus importante afin d'assurer une rotation suffisante du patrimoine porté en phase avec les cycles d'exploitation.

4.3.1 Les hypothèses

L'objectif est de porter le stock de logements à 44 (18 actuellement dont 7 disponibles à la vente), de le lisser sur des cycles de 3 ans avec un objectif en terme de flux annuels de 15 acquisitions et 15 ventes.

L'étude prospective distingue en terme d'activité de portage :

- les opérations identifiées qui sont constituées d'une part des opérations en cours (Vitry : déstockage complet fin 2013 et Évry : déstockage réparti pour moitié entre 2013 et 2014) et d'autre part les acquisitions programmées dont les marges prévisionnelles s'appuient sur les prix de revente suivants : Épinay (2 200€/m²), Montreuil (4 145 €/m² plafond HLM), Torcy (2 000 €/m²) et Courcouronnes (2 100 €/m²) ;
- les opérations non identifiées avec une prévision de marge brute de 35 k€ par logement soit 2 200 €/m² pour un logement d'une surface de 75 m².

Les hypothèses de gestion par activité ont permis de déterminer des postes de charge pour chaque activité.

4.3.2 Les scénarios

Trois scénarios ont été envisagés :

• Scénario 1

Dans ce scénario (le plus optimiste), le rythme de commercialisation est basé sur un cycle de 3 ans entre l'année d'acquisition et l'année de revente.

Le portage de logements : avec une moyenne de 12 ventes par an, le résultat de l'activité d'accession est positif sur l'ensemble de la période à l'exception de 2014 qui présente un nombre de logements à la vente trop faible (7). Après la prise en compte des charges afférentes à cette activité (1 618 k€), la marge nette totale dégagée sur la période est de 2 333 k€ soit une moyenne 233 k€ par exercice. La marge nette au logement ressort en moyenne à 18 k€ par logement et par an.

La gestion locative temporaire : la reprise des acquisitions de logements à partir de 2014, (en moyenne 16,5 logements par an) permet d'augmenter le stock de logements temporairement loués aux anciens occupants jusqu'à atteindre 20 lots en 2022. Les produits locatifs (924 k€) couvrent les charges supportées (525 k€) et procure à la société un résultat cumulé de 399 k€.

Le résultat global : après prise en compte des produits financiers (195 k€), du financement de l'ingénierie sociale (1 144 k€) et des coûts de structure (- 3 718 k€), le résultat cumulé est de 633 k€ (les exercices 2013, 2014 et 2015 étant déficitaires en raison de la faiblesse des acquisitions en 2011 et 2012 (le cycle de portage étant de 3 ans). Ils viennent reconstituer les fonds propres et apurer le report à nouveau déficitaire.

• Scénario 2

Dans ce scénario, qui s'insère dans une conjoncture économique plus difficile, la durée de déstockage des logements est allongée d'une année pour ¼ des logements acquis. Il en ressort une réduction de la capacité de portage de logements par rapport au scénario 1. L'objectif de porter en stock 44 logements ne sera atteint qu'en 2022 alors que dans le scénario 1 cet objectif sera atteint dès 2020.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Globalement le cycle d'exploitation génère toujours un résultat global cumulé positif mais moins important que pour le scénario 1. Le résultat cumulé ne s'élève plus qu'à 108,7 k€ et ne permet que très partiellement la reconstitution des fonds propres.

- **Scénario 3**

Dans ce scénario, il est envisagé de poursuivre l'activité sans acquisition nouvelle. Le constat est que la société aura consommé près de 70 % de ses capitaux propres à la fin 2014 et serait en état de cessation de paiement. Dans le cas d'une poursuite de l'activité à terme des logements actuellement portés, soit la revente des derniers lots en 2015, la société aura cumulé entre 2013 et 2015, 506 k€ de pertes. Elle aura alors épuisé l'intégralité de ses fonds propres (506 k€ fin 2012).

Obs 9 : La société ne pourra poursuivre son activité qu'à condition d'augmenter son volume d'activité.

L'augmentation de l'activité de la société ne pourra se faire qu'à condition de disposer de moyens financiers plus importants. Par ailleurs, le déstockage des logements acquis devra se faire dans les délais prévus (3 ans), sachant qu'une année de portage de logements diminue les marges sur vente de 4 000 € par logement. Les résultats obtenus dans le scénario 2 illustrent parfaitement ce constat. D'autre part, les modèles établis (scénario 1 et 2) par la société tablent sur des hypothèses de gestion en charges constantes. Malgré les prévisions de croissance (165 acquisitions et 119 ventes), les charges de structures n'augmentent pas en dehors d'un taux d'évolution proche du taux d'inflation.

Au vu de ce prévisionnel d'activité la Caisse des Dépôts et Consignations et le conseil régional d'Île-de-France ont décidé, en novembre 2013, de participer à une augmentation de capital de l'ordre de 500 000 € chacun.

4.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

La situation financière de la société est très fragile. L'exploitation déficitaire ne génère pas d'autofinancement. La société est sous-capitalisée. Elle ne dispose pas des fonds propres lui permettant de porter un volume suffisant de logements nécessaire à l'équilibre de son activité. En flux constant, la société risque de se trouver très vite confrontée (à horizon de 2 à 3 ans) à des difficultés de paiement qui menaceraient la poursuite de son activité.

L'analyse prévisionnelle a permis d'identifier un point mort à 44 logements en stock avec un flux annuel d'activité de 15 acquisitions et 15 ventes. Pour atteindre cet objectif, la société doit impérativement être recapitalisée.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 9 :

L'organisme n'a pas apporté de réponse à l'observation n° 9.

5. CONCLUSION

La SCP Coprocoop créée en 2005 a une activité atypique et expérimentale de marchand de bien social venant en appui des dispositifs de sauvegarde des copropriétés dégradées.

La gouvernance sur la période contrôlée est caractérisée par des irrégularités au regard des dispositions du code de commerce : fonctionnement des organes dirigeants, non-respect des règles de la commande publique et des procédures de conventions dites réglementées.

La société a développé une expertise en matière d'ingénierie sociale mais l'absence de garantie de rachat et de relogement des accédants constitue une faille du dispositif social mis en place.

L'activité de la SCP reste confidentielle et génère un déficit chronique, dû à un déséquilibre entre les marges réalisées à la revente et les coûts d'acquisition, de portage et de fonctionnement de la société. La société souhaite sortir de la phase expérimentale et pérenniser son action. Mais une évaluation préalable de cette expérimentation mettant en rapport les coûts/avantages pour les copropriétés, les accédants et les fonds publics nécessaires reste à faire.

Enfin, la poursuite de l'activité se heurte à une situation financière très fragile : l'exploitation déficitaire, ne génère pas d'autofinancement. La société ne dispose pas des fonds propres lui permettant de porter un volume suffisant de logements nécessaire à l'équilibre de son activité. L'analyse prévisionnelle a permis d'identifier un objectif d'équilibre de portage d'un stock de 44 logements avec un flux annuel d'activité de 15 acquisitions et 15 ventes, mais pour atteindre cet objectif, la société doit impérativement être de nouveau recapitalisée.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Réponses apportées par
Coprocoop Île-de-France
SCIC HLM

le 13 janvier 2014

