

RCS : EVRY
Code greffe : 7801

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

Le greffier du tribunal de commerce de EVRY atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2019 B 00757
Numéro SIREN : 491 329 348
Nom ou dénomination : COPROCOOP ILE DE FRANCE

Ce dépôt a été enregistré le 01/09/2022 sous le numéro de dépôt 15239

N° de compte	ACTIF	31/12/2021			31/12/2020	
		Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net
1	2	3	4	5	6	7
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				0,00	0,00
201	Frais d'établissement			0,00		
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit			0,00		
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)			0,00		
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				3 381,73	5 322,51
2111	Terrains nus			0,00		
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis			0,00		
212	Agencements et aménagements de terrains			0,00		
213 sauf 21315-2135	Constructions locatives (sur sol propre)			0,00		
214 sauf 21415-2145	Constructions locatives sur sol d'autrui			0,00		
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs			0,00		
215-218	Instal.techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	15 270,54	11 888,81	3 381,73		5 322,51
221-222-223	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation			0,00	0,00	
23	Immobilisations corporelles en cours				0,00	0,00
2312	Terrains			0,00		
2313-2314-2318	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours			0,00		
238	Avances et acomptes			0,00		
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				45 760,99	44 247,75
261-266 - 2675-2676	Participations - Apports, avances			0,00		
2671-2674	Créances rattachées à des participations			0,00		
272	Titres Immobilisés (droit de créances)			0,00		
2741	Prêts participatifs			0,00		
2781-2782-2783	Prêts pour accession et aux SCCC			0,00		
271-274 (sauf 2741) - 275-2761	Autres	45 760,99		45 760,99		44 247,75
2678-2768	Intérêts courus			0,00		
	(I)	61 031,53	11 888,81	49 142,72	49 142,72	49 570,26
3 (net du 319, 339, 359)	STOCKS ET EN-COURS				6 345 401,66	5 910 137,23
31	Terrains à aménager			0,00		0,00
33	Immeubles en cours	4 122 087,67		4 122 087,67		3 775 905,65
35 sauf 358	Immeubles achevés :					
358	Disponibles à la vente	1 628 284,24		1 628 284,24		1 497 858,15
37	Temporairement loués	595 029,75		595 029,75		636 373,43
32	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat			0,00		0,00
409	Approvisionnements			0,00		0,00
	Fournisseurs débiteurs	19 490,62		19 490,62	19 490,62	3 372,62
	CREANCES D'EXPLOITATION				1 370 825,35	1 592 880,92
411	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)					
412	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	23 142,20		23 142,20		29 093,31
414	Créances sur acquéreurs			0,00		0,00
415	Clients - autres activités	23 679,90		23 679,90		33 637,38
416	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires			0,00		0,00
418	Clients douteux ou litigieux	135 575,21	98 005,60	37 569,61		47 040,65
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Produits non encore facturés	11 256,00		11 256,00		1 213,87
441	Autres	161,00		161,00		0,00
	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	1 275 016,64		1 275 016,64		1 481 895,71
	CREANCES DIVERSES (3)				80 734,29	217 861,65
454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCC			0,00		0,00
451-458	Groupe, Associés-opérations faites en commun et G.I.E			0,00		0,00
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers			0,00		0,00
4615	Opérations d'aménagement			0,00		0,00
455-4562-46 (sauf 461-4675-4678)	Autres	80 734,29		80 734,29		217 861,65
50	Valeurs mobilières de placement			0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES				8 697,17	92 902,72
511	Valeur à l'encaissement			0,00		0,00
5188	Intérêts courus à recevoir			0,00		0,00
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	8 697,17		8 697,17		92 902,72
53-54	Caisse et régies d'avances			0,00		0,00
486	Charges constatées d'avance	2 894,18		2 894,18	2 894,18	17 572,05
	(II)	7 926 048,87	98 005,60	7 828 043,27	7 828 043,27	7 834 727,19
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)			0,00	0,00	0,00
169	Primes de remboursement des obligations (IV)			0,00	0,00	0,00
476	Différences de conversion Actif (V)			0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	7 987 080,40	109 894,41	7 877 185,99	7 877 185,99	7 884 297,45

(1) dont droit au bail
(2) dont à moins d'un an
(3) dont à plus d'un an

Copie certifiée conforme à l'original.
COPROCOOP ILE-DE-FRANCE

SCIC HLM à capital variable
491 329 348 R.C.S. EVRY

2, allée Eugène Mouchot 91130 Ris-Orangis
01 71 19 71 91 - contact@copro.coop

Pierre ROUSSEL
Directeur Général.

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

I Fiche n°2
Exercice au : 31/12/2021

N° de compte 1	PASSIF 2	31/12/2021		31/12/2020 5
		Détail 3	Totaux partiels 4	
10	CAPITAL ET RESERVES		4 248 495,00	4 241 475,00
10133-1014-102	Capital (actions simples) et fonds de dotation	4 248 495,00		4 241 475,00
10134	Capital : actions d'attribution (nouveau régime)			
1018	Capital : actions d'attribution (ancien régime)			
104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport			
105	Ecarts de réévaluation			
106	Réserves			
1061	Réserve légale			
1063	Réserves statutaires ou contractuelles			
10685-10688	Autres réserves			
11	Report à nouveau (a)	-1 363 050,29	-1 363 050,29	-1 214 524,35
	dont activités relevant du SIEG depuis 2021			
12	Résultat de l'exercice (a)	8 522,79	8 522,79	-148 525,94
	dont activités relevant du SIEG	8 522,79	8 522,79	
13	Subventions d'investissement	0,00	0,00	
14	PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00	0,00
145	Amortissements dérogatoires			
146	Provision spéciale de réévaluation			
1671	Titres participatifs		0,00	
	(I)	2 893 967,50	2 893 967,50	2 878 424,71
15	PROVISIONS		15 327,00	12 108,00
151	Provisions pour risques			
1572	Provisions pour gros entretien			
153-158	Autres provisions pour charges	15 327,00		12 108,00
	(II)	15 327,00	15 327,00	12 108,00
162	DETTES FINANCIERES (1)		4 503 562,37	4 047 287,11
163	Participation des employeurs à l'effort de construction			
164	Emprunts obligataires			
1641	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit			
1642	Caisse des Dépôts et Consignations	3 704 059,00		4 028 473,00
1647	C.G.L.L.S.			
1648	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM			
165	Autres établissements de crédit			
1651	Dépôts et cautionnements reçus :			
1654	Dépôts de garantie des locataires	18 439,11		18 814,11
1658	Redevances (location-accession)			
	Autres dépôts			
166-1673-1674-1678	Emprunts et dettes financières diverses :			
1675	Participation - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières			
1676	Emprunts participatifs			
1677	Avances d'organismes HLM			
168	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts			
17	Autres emprunts et dettes assimilées			
17	sauf intérêts courus - 18			
519	Dettes rattachées à des participations			
1688 (sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	Concours bancaires courants	781 064,26		
16883	Intérêts courus			
229	Intérêts compensateurs			
2293	Droits sur immobilisations		0,00	0,00
2291-2292	Droits des locataires attributaires			
419	Autres droits			
4195	Clients créditeurs		3 947,06	1 720,48
Autres 419	Locataires-Excédents d'acomptes			
	Autres	3 947,06		1 720,48
401-4031-4081-4088 partiel	DETTES D'EXPLOITATION		85 474,93	104 885,68
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs	52 461,55		35 065,57
42-43-44-4675	Fournisseurs de stocks immobiliers			
	Dettes fiscales, sociales et autres	33 013,38		69 820,11
	DETTES DIVERSES		35 292,81	36 119,65
404-405-4084-4088 partiel	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
269-279	Fournisseurs d'immobilisations			
4563	Versements restant à effectuer sur titres non libérés			
451-454-458	Autres dettes :			
461 (sauf 4615)	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital			
4615	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.			
455-457-46 (sauf 461 et 4675)	Opérations pour le compte de tiers			
	Opérations d'aménagement			
	Autres	35 292,81		36 119,65
4871-4878	Produits constatés d'avance		339 614,32	803 751,82
4872	Au titre de l'exploitation et autres	339 614,32		803 751,82
4873	Produits des ventes sur lots en cours			
	Rémunération des frais de gestion PAP			
	(III)	4 967 891,49	4 967 891,49	4 993 764,74
477	Différences de conversion Passif (IV)	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)	7 877 185,99	7 877 185,99	7 884 297,45
	(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
	(1) Dont à plus d'un an		3 704 059,00	3 152 678,11
	à moins d'un an		799 503,37	894 609,00

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

I fiche n°3
Exercice au : 31/12/2021

N° de compte 1	CHARGES 2	31/12/2021			31/12/2020 6
		Charges récupérables 3	Charges non récup. 4	Totaux partiels 5	
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			860 986,36	885 716,44
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers			451 511,35	406 636,26
60	Achats stockés :				
601	Terrains				
602	Approvisionnements				
607	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat		529 200,99	529 200,99	500 724,84
603	Variation des stocks :				
6031	Terrains				
6032	Approvisionnements				
6037	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat		-529 200,99	-529 200,99	-500 724,84
604-605-608 (net de 6094, 6095 et 6098)	Frais liés à la production de stocks immobiliers		143 571,12	143 571,12	91 073,41
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	8 075,38	3 781,99	11 857,37	16 655,67
61-62	Services extérieurs :				
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	71 650,98	67 409,95	139 060,93	143 330,59
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs				
6152	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs				
6156-6158	Autres travaux d'entretien et réparations		15 682,06	15 682,06	11 850,96
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		2 806,92	2 806,92	2 806,92
616	Primes d'assurances		17 327,43	17 327,43	16 905,69
621	Personnel extérieur à la société				
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		43 681,35	43 681,35	43 104,89
623	Publicité, publications, relations publiques				247,50
625	Déplacements, missions et réceptions		1 712,90	1 712,90	3 707,77
6285	Redevances		29 439,86	29 439,86	29 824,80
Autres comptes 61 et 62	Autres		46 371,41	46 371,41	47 128,06
63	Impôts, taxes et versements assimilés			84 666,14	83 826,09
631-633	Sur rémunérations		14 510,66	14 510,66	16 334,42
63512	Taxes foncières		66 680,83	66 680,83	64 092,62
Autres 635-637	Autres		3 474,65	3 474,65	3 399,05
64	Charges de personnel			221 010,67	309 161,88
641-6481	Salaires et traitements		153 044,27	153 044,27	220 511,41
645-647-6485	Charges sociales		67 966,40	67 966,40	88 650,47
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			103 751,38	75 107,45
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations ::				
68111 sauf 681118, 681122 à					
681124 sauf	Immobilisations locatives				
68112315, 6811235, 68112415 et					
6811245					
Reste du 6811	Autres immobilisations		1 940,78	1 940,78	818,07
6812	Charges d'exploitation à répartir				
6816	Dépréciations des immobilisations				
68173	Dépréciations des stocks et en-cours				
68174	Dépréciations des créances		98 005,60	98 005,60	72 526,38
6815	Dotations aux provisions :				
68157	Provisions pour gros entretien				
Autres 6815	Autres provisions		3 805,00	3 805,00	1 763,00
65 (sauf 655)	Autres charges			46,82	10 984,76
654	Pertes sur créances irrécouvrables				
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		46,82	46,82	10 984,76
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
	CHARGES FINANCIERES			2 696,46	1 974,50
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				
	Charges d'intérêts (2)				
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances				
661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif				
661123	Intérêts compensateurs				
661124	Intérêts de préfinancement consolidables				
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers				
66115	Gestion de prêts - Accession				
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		2 696,46	2 696,46	1 974,50
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
664-665-666-668	Autres charges financières				
	CHARGES EXCEPTIONNELLES			18 772,38	1 900,00
671	Sur opérations de gestion		13 474,78	13 474,78	1 900,00
	Sur opérations en capital :			5 297,60	
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés				
678	Autres		5 297,60	5 297,60	
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :				
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations				
6872	Dotations aux provisions réglementées				
6875	Dotations aux provisions				
691	PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS				
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES				283,00
	TOTAL DES CHARGES	79 726,36	802 728,84	882 455,20	889 873,94
	Solde créditeur = bénéfice			8 522,79	
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			8 522,79	
	TOTAL GENERAL			890 977,99	889 873,94
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs			13 195,03	793,22
	(2) Dont intérêts s/ entreprises liées				

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

I Fiche n°4
Exercice au : 31/12/2021

N° de compte 1	PRODUITS 2	31/12/2021		31/12/2020 5
		Détail 3	Totaux partiels 4	
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		885 281,16	740 799,88
70 (net de 709)	Produits des activités		591 244,78	901 186,38
7011	Ventes de terrains lotis			
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	269 500,00		526 000,00
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)			
7017-7018	Ventes d'autres immeubles			
703	Récupération des charges locatives	79 726,39		102 695,58
704	Loyers :			
7041	Loyers des logements non conventionnés			
7043	Loyers des logements conventionnés			
7042	Suppléments de loyers			
7046	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales			
7047	Logements en location - accession et invendus	230 405,13		245 949,65
7044-7045-7048	Autres			
706	Prestations de services :			
7061-7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)			
70631	Sociétés sous égide			
70632-70638	Prestations de services à personnes physiques, et autres produits			
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation			
7065	Syndic de copropriétés			
7066	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers			
70671	Gestion des S.C.C.C.			
70672	Gestion des prêts			
7068	Autres prestations de services			
708	Produits des activités annexes :			
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.			
Autres 708	Autres	11 613,26		26 541,15
71	Production stockée (ou destockage)		-93 936,56	-367 381,69
7133	Immeubles en cours	156 630,79		104 596,44
7135	Immeubles achevés	-250 567,35		-471 978,13
72	Production immobilisée			
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)			
721- Autres 722	Autres productions immobilisées			
74	Subventions d'exploitation		313 556,54	161 190,73
742	Primes à la construction			
743	Subventions d'exploitation	313 556,54		161 190,73
744	Subventions pour travaux de gros entretien			
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		73 112,38	32 417,67
78157	Provisions pour gros entretien			
78174	Dépréciations de créances	72 526,38		32 417,67
Autres 781	Autres reprises	586,00		
791	Transferts de charges d'exploitation	806,58	806,58	12 215,02
751-754-758	Autres produits	497,44	497,44	1 171,77
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			
	PRODUITS FINANCIERS		2,67	26,47
761	De participations (2)			
7611	Revenus des actions			
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes			
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres			
762	D'autres immobilisations financières (2)			
76241-76242	Prêts accession			
Autres 762	Autres			
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	2,67	2,67	26,47
765-766-768	Autres (2)			
786	Reprises sur dépréciations et provisions			
796	Transfert de charges financières			
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		5 694,16	521,65
771	Sur opérations de gestion	2 065,92	2 065,92	41,53
	Sur opérations en capital :		3 628,24	480,12
775	Produits des cessions d'éléments d'actif			
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice			
778	Autres	3 628,24		480,12
787	Reprises sur dépréciations et provisions			
797	Transferts de charges exceptionnelles			
	TOTAL DES PRODUITS	890 977,99	890 977,99	741 348,00
	Solde débiteur = perte			148 525,94
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
	TOTAL GENERAL	890 977,99	890 977,99	889 873,94
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs		1 262,66	1 371,09
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées			

Annexes

PREAMBULE

L'exercice social clos le 31/12/2021 a une durée de 12 mois.

L'exercice précédent clos le 31/12/2020 avait une durée de 12 mois.

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 7 877 185,99 €.

Le résultat net comptable de l'exercice est un bénéfice de 8 522,79 €.

Les informations communiquées ci-après font partie intégrante des comptes annuels qui ont été établis le 05 mai 2022 par les dirigeants.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 intègrent les nouvelles dispositions résultant du Règlement ANC 2021-08, modifiant le Règlement ANC 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social, portant en particulier sur la nomenclature spécifique des comptes (modification entre le compte 106 « Réserves » et le compte 13 « Subventions d'investissement et assimilées »), sur la présentation des états de synthèse (présentation séparée au passif du bilan du résultat, du report à nouveau et des réserves des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation) et sur les informations complémentaires devant être présentées dans l'annexe des comptes annuels (informations relatives à l'affectation du résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation).

Ce Règlement ANC 2021-08 s'applique aux comptes afférents aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2021 et les organismes d'habitations à loyer modéré sont dispensés d'établir des informations relatives au résultat, au report à nouveau et aux réserves des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation relatifs à l'exercice précédant le premier exercice d'application »

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les états financiers de la société sont établis conformément au règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général, sous réserve des dispositions particulières du règlement ANC 2017-04 du 1 décembre 2017.

Les conventions ci-après ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux règles de base suivantes :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- intangibilité du bilan d'ouverture,
- indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

1.1 ACTIVITES RELEVANT DU SIEG OU HORS SIEG :

Aux termes de l'article L411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation :

« -la réalisation d'opérations d'accession à la propriété destinées à des personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds maximum, majorés de 11 %, fixés par l'autorité administrative pour l'attribution des logements locatifs conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 831-1 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources. [...] ;

- la gestion ou l'acquisition en vue de leur revente, avec l'accord du maire de la commune d'implantation et du représentant de l'Etat dans le département, de logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou faisant l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 ou d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat visée à l'article L. 303-1 ou situés dans le périmètre d'opérations de requalification de copropriétés dégradées prévues à l'article L. 741-1 ; [...] ;

-les services accessoires aux opérations susmentionnées et les services que les organismes d'habitations à loyer modéré se rendent entre eux pour les besoins des opérations susmentionnées. »
relèvent du Service d'Intérêt Economique Général.

Selon les dispositions précédentes, les activités menées par COPROCOOP relèvent donc du SIEG qu'il s'agisse :

- des prestations d'ingénierie sociale effectuées pour le compte de collectivités locales ;
- des prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage auprès d'autres organismes d'HLM pour leurs activités relevant du SIEG ;
- de l'acquisition-rénovation-revente de lots dans le cadre des dispositifs précités de Plans de sauvegarde et d'OPAH ;
- de la location à titre temporaire et accessoire desdits lots tant que la Société en demeure propriétaire à des personnes physiques ou dans le cadre de l'article L.442-8-1 du CCH (intermédiation locative sociale) ;
- s'agissant du cas spécifique de l'acquisition-rénovation-revente de lots en dehors des périmètres précités, la société a considéré que la finalité de l'opération, à savoir une revente à des personnes physiques dont les revenus sont inférieurs aux plafonds sus-indiqués, répondait aux caractéristiques du service d'intérêt économique général.

Sont en revanche exclus du Service d'Intérêt Economique Général les activités suivantes :

- la location de tout lot à des personnes morales lorsque celles-ci ne relèvent pas du SIEG (par exemple : mise à disposition de logements à titre de bureaux de chantier) ; aucune location de ce type n'a toutefois été consentie à des personnes morales au cours de l'année 2021.

Pour l'exercice 2021, les résultats SIEG et hors SIEG s'élèvent respectivement à : 8 522,79 € et 0,00 €.

Par ailleurs, certains produits et charges ne peuvent être affectés directement à 100 % à l'une des activités SIEG ou hors SIEG. En conséquence, il a été retenu pour ces produits et charges une ventilation à partir des produits d'activité (comptes 70 hors récupération de charges en 703). Au titre de l'exercice 2021, les clés de ventilation calculées SIEG et hors SIEG sont respectivement de 100,00 % et 0,00 % ».

1.2 PROVISIONS POUR PENSIONS :

La société a constitué en ses comptes depuis 2019 une provision au titre des indemnités de fin de carrière dues aux salariés selon la Convention collective nationale des sociétés coopératives d'HLM.

Ayant vocation à souscrire un contrat de placement de cette provision pour en garantir le paiement aux salariés à leur départ, cette provision était précédemment comptabilisée en compte 4686 - Charges à payer. Toutefois, ce contrat n'ayant pas été souscrit à ce jour, les sommes comptabilisées à cet égard sur les exercices antérieurs ont été reclassées en compte 1530 - Provisions pour pensions pour un montant total de 10 345 €.

Au 31/12/2021, la société ne compte plus que 2 salariés dont 1 contrat de travail suspendu (mandataire social). L'engagement prévisionnel à ce jour s'élève ainsi à 25 564,12 € au départ en retraite de l'actuel salarié attendu au 01/07/2025.

La dotation aux provisions pour pensions est comptabilisée suivant un mode linéaire pour parvenir à l'engagement prévisionnel à la fin de l'exercice précédent le départ en retraite du salarié. Elle s'élève ainsi à 3 805 € en 2021.

	Provision à comptabiliser	Provision IFC à constituer
31/12/2020		10 345 €
31/12/2021	3 805 €	14 150 €
31/12/2022	3 805 €	17 955 €
31/12/2023	3 805 €	21 759 €
31/12/2024	3 805 €	25 564 €
TOTAL		25 564,12 €

Le montant des engagements résiduels non couverts par la provision s'élève ainsi au 31/12/2021 à 11 414,12 €.

1.3 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES :

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou de production, compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens, et après déduction des rabais commerciaux, remises, escomptes de règlements obtenus.

Les décisions suivantes ont été prises au niveau de la présentation des comptes annuels :

- immobilisations décomposables : l'entreprise n'a pas été en mesure de définir les immobilisations décomposables ou la décomposition de celles-ci ne présente pas d'impact significatif,
- immobilisations non décomposables : bénéficiant des mesures de tolérance, l'entreprise a opté pour le maintien des durées d'usage pour l'amortissement des biens non décomposés.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant les modes linéaire ou dégressif en fonction de la durée de vie prévue.

Les autres immobilisations corporelles suivent les règles d'amortissement indiquées ci-dessous :

- Matériel de bureau et informatique (linéairement sur 3 ans) Dotation 2021 : 1 865,50 €
- Mobilier de bureau (linéairement sur 10 ans) Dotation 2021 : 75,28 €

1.4 - IMMOBILISATIONS FINANCIERES ET VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constatée pour le montant de la différence.

1.5 - STOCKS

Les stocks sont composés des éléments suivants :

- Coût d'acquisition des appartements nécessitant des travaux
- Coût des travaux dans les appartements acquis
- Frais d'acquisition des appartements en cours de travaux
- Coûts internes relatifs aux appartements en cours de travaux
- Coût des immeubles achevés non loués qui peuvent être revendus
- Coût des immeubles achevés, temporairement loués, qui peuvent être revendus

Les coûts internes correspondent à des quotes-parts de salaires des salariés de COPROCOOP IDF en fonction de leur implication dans l'acquisition et le suivi des travaux des biens.

1.6 - CREANCES ET DETTES

Les créances et les dettes sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

1.7 - IMPOTS ET TAXES

Selon l'article 261 du CGI, les opérations des organismes HLM et les opérations sur des lots de copropriété faisant l'objet d'un plan de sauvegarde ou d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat par les organismes sans but lucratif ne sont pas soumises à la TVA et à l'impôt sur les sociétés.

La société développe une activité d'ingénierie sociale, qui est soumise à la TVA. Toutefois, celle-ci n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés.

La société a établi des déclarations de TVA en 2021.

Les méthodes d'évaluation et de présentation des comptes annuels retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

L'établissement des états financiers est en conformité avec :

- le règlement de l'ANC n°2015-04 du 4 juin 2015, applicable aux sociétés coopératives d'HLM, pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2016 et à l'arrêté du 30 novembre 2017.

AUTRES ELEMENTS DE L'ANNEXE

Affectation du résultat N-1 :

Le résultat de l'exercice N-1, a été affecté en totalité au compte de Report à Nouveau. Il correspondait à une perte de 148 525,94 €.

Honoraires du commissaire aux comptes :

Au cours de cet exercice la société a comptabilisé 10 230,00 € au titre des honoraires du commissaire aux comptes dont 4 230,00 € dus à des diligences exceptionnelles relatives aux comptes de l'exercice clos au 31/12/2020.

Effectif moyen :

L'effectif moyen annuel sur l'exercice est de 2,79 personnes en équivalent temps plein, en baisse de 30% par rapport à celui de N-1 (4,00).

AUTRES ELEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Cessions de stocks :

Au cours de cet exercice la société a réalisé la vente de 2 appartements pour un montant total de 269 500 € et une marge brute positive de 18 932,65 €.

Augmentations de capital :

Au 31/12/2021, le capital social de la société s'élève à 4 248 495 € dont 4 237 425 € de capital social libéré et 7 080 € de capital social appelé non versé.

Le capital social libéré est constitué de 282 495 parts sociales souscrites d'une valeur nominale unitaire de 15 €.

	Au 31/12/2020		Variation		Au 31/12/2021	
	Parts sociales	Montant	Parts sociales	Montant	Parts sociales	Montant
Capital social libéré	282 293	4 234 395 €	+ 202	+ 3 030 €	282 495	4 237 425 €
Capital social appelé non versé	472	7 080 €	+ 266	+ 3 990 €	738	11 070 €
Capital social total	282 765	4 241 475 €	+ 468	+ 7 020 €	283 233	4 248 495 €

Détail des variations 2021	Nb parts sociales	Montant en €
Capital social libéré en 2021 :	+ 202	+ 3 030 €
<i>COOPERATION ET FAMILLE</i>	- 3 000	- 45 000 €
<i>1001 VIES HABITAT</i>	+ 3 000	+ 45 000 €
<i>LOGIREP</i>	- 3 000	- 45 000 €
<i>LOGISTART</i>	+ 3 000	+ 45 000 €
<i>Mairie VILLIERS LE BEL 2020</i>	+ 67	+ 1 005 €
<i>Mairie SEVRAN 2018</i>	+ 134	+ 2 010 €
<i>Pierre SURDEAU</i>	+ 1	+ 15 €
Capital social appelé non versé :	+ 266	+ 3 990 €
<i>Mairie SEVRAN 2018</i>	- 134	- 2 010 €
<i>CA MELUN - VAL DE SEINE 2020</i>	+ 400	+ 6 000 €

La société a réalisé une augmentation de capital, par apports en numéraires, au cours de l'exercice à hauteur de 3 030 €.

Emprunts auprès des établissements de crédits

En 2021, trois emprunts ont été remboursés à l'échéance du 01/05/2021 pour un montant global de 894 609 €. Un emprunt contracté en 2019 a été libéré pour un montant de 570 195 €.

Le total des emprunts en cours auprès des établissements de crédit fin 2021 s'élève à 3 704 059 €.

Un nouvel emprunt d'un montant de 70 137 € a été souscrit en décembre 2021 auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ; il n'était pas libéré au 31/12/2021.

Détail des emprunts en cours au 31/12/2021 (en €) :

Opérations Financées	Nb lgts	Montant	N° Contrat	N° Ligne Prêt	Différé	Durée totale	Taux actuariel annuel	Indice de révision	Date de libération	Date d'échéance	RA effectués	Encours de prêts
SEVRAN - Tranche 1	1	88 115 €	PB/2016/12/028a	1290210	4	5	1,35%	0,75%	17/02/2017	01/05/2022	- €	88 115 €
SEVRAN - Tranche 2	4	512 611 €	PB/2016/12/028b	1290267	4	5	1,35%	0,75%	17/02/2017	01/05/2022	- €	512 611 €
SEVRAN - Tranche 3	4	691 267 €	PB/2016/12/028c	1290266	4	5	1,35%	0,75%	17/02/2017	01/05/2022	- €	691 267 €
SEVRAN - Tranche 4	2	259 875 €	PB/2016/12/028d	1290265	4	5	1,35%	0,75%	17/02/2017	01/05/2022	- €	259 875 €
SEVRAN - Tranche 5	1	204 305 €	PB/2018/02/30	1316875	4	5	1,35%	0,75%	25/08/2018	01/12/2023	- €	204 305 €
EPINAY - Tranche 5	1	98 386 €	PB/2018/02/29	1319858	4	5	1,35%	0,75%	06/11/2018	01/12/2023	- €	98 386 €
COURCOURONNES - Tranche 1	1	144 388 €	104101	5283358	4	5	1,36%	0,75%	04/04/2020	01/01/2025	- €	144 388 €
COURCOURONNES - Tranche 2	2	246 660 €	PB/2019/11/032	1354499	4	5	1,35%	0,75%	14/04/2020	01/05/2025	- €	246 660 €
COURCOURONNES - Tranche 3	2	341 665 €	PB/2019/11/033	1354500	4	5	1,35%	0,75%	14/04/2020	01/05/2025	- €	341 665 €
EPINAY - Tranche 6	3	280 046 €	PB/2020/02/036	1360579	4	5	1,35%	0,75%	02/12/2020	01/01/2026	- €	280 046 €
EPINAY - Tranche 7	1	104 640 €	PB/2020/02/037	1360580	4	5	1,35%	0,75%	02/12/2020	01/01/2026	- €	104 640 €
EPINAY - Tranche 8	1	103 674 €	PB/2020/02/038	1360581	4	5	1,35%	0,75%	02/12/2020	01/01/2026	- €	103 674 €
VILLIERS - Tranche 1	6	570 195 €	PB/2019/11/031	1366424	4	5	1,35%	0,75%	30/06/2021	01/08/2026	- €	570 195 €
VILLIERS - Tranche 2	1	58 232 €	PB/2020/02/035	1360578	4	5	1,35%	0,75%	02/12/2020	01/01/2026	- €	58 232 €
Financements en cours	30	3 704 059 €									- €	3 704 059 €

Dettes financières :

En 2021, la société a renouvelé un contrat de crédit de trésorerie de type découvert en compte courant auprès de la banque Arkea. Cette ligne de crédit a pour objet le préfinancement des acquisitions de lots dans l'attente de leur refinancement auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Caractéristiques de la ligne de crédit :

- Montant : 1.000.000 €
- Durée : du 1^{er} octobre 2021 au 30 septembre 2022
- Taux variable : TI3M + 0,52%

Au 31/12/2021, l'encours s'élève à 781 064,26 €.

Subventions :

Dans le cadre de son activité de portage immobilier, la société sollicite auprès de divers financeurs (ANRU, ANAH, Région Ile-de-France, collectivités locales, ...) des subventions.

Détail des subventions en cours au 31/12/2021 (en €) :

Subvention	Subvention totale attribuée	Subvention totale reçue	Subvention restant à recevoir (#441)	Subvention non utilisée (#4871)	Subvention utilisée dans l'année (#743)
Subventions Région IDF Ingénierie sociale					
Subvention Région Ile de France pour ingénierie sociale 2018	89 718	49 018	40 700	11 748	0
Subvention Région Ile de France pour ingénierie sociale 2019	96 000	0	96 000	1 201	0
Subvention Région Ile de France pour ingénierie sociale 2020	95 000	0	95 000	4 142	0
Subvention Région Ile de France pour ingénierie sociale 2021	90 211	0	90 211	9 313	80 898
Subventions ANRU & Collectivités Déficit immobilier					
Subvention ANRU pour SEVRAN (04/2015)	569 823	273 024	296 798	0	70 407
Subvention ANRU pour EPINAY (07/2015)	295 715	159 983	135 733	0	80 923
Subvention PLAINE COMMUNE Epinay (2016 et 2017)	76 147	76 147	0	0	16 882
Subvention EST ENSEMBLE BOBIGNY (2018)	12 114	6 057	6 057	12 114	0
Subvention COURCOURONNES (2018)	15 000	0	15 000	15 000	0
Subvention VILLIERS (2018 + 2019 + 2020)	12 000	0	12 000	12 000	0
Subvention LE MEE (2019 + 2020)	12 000	0	12 000	12 000	0
Subventions ANAH Ingénierie de portage					
Courcouronnes	105 000	0	105 000	50 261	11 208
Villiers-le-Bel	168 000	0	168 000	85 345	26 644
Bobigny	21 104	0	21 104	2 757	3 389
Le Mée-sur-Seine	45 114	0	45 114	23 572	9 818
Subventions ANAH Travaux privatifs					
Villiers-le-Bel	91 936	46 378	45 558	20 722	8 146
Epinay-sur-Seine	83 245	0	83 245	71 942	5 548
Sevan	5 419	5 419	0	0	-306
Courcouronnes	5 648	5 648	0	0	0
Le Mée-sur-Seine	15 120	7 623	7 497	7 497	0
TOTAL	1 904 314	629 297	1 275 017	339 614	313 557

17 notifications de subvention (ingénierie sociale, ingénierie de portage et travaux) ont pu être comptabilisées sur l'exercice 2021 pour un montant total de 208 508 €

Les subventions liées à la prise en charge des déficits d'opérations ont en outre été ajustées :

- au montant définitif pour les opérations ANRU dont les dossiers ont été déposés fin 2021 (-368 244 €)
- aux engagements pris par les collectivités (CAMVS : +3 000 €)

Liste des nouvelles subventions :

Subvention	Type de Subvention	Subvention totale attribuée
Subvention Région Ile de France pour ingénierie sociale 2021	Ingénierie sociale	90 211 €
Subvention ANAH Portage Villiers 2021 - 1713 - Lot 7	Portage Immobilier	21 000 €
Subvention ANAH Portage Le Mee 2021 - 2103 - Lot 77	Portage Immobilier	12 310 €
Subvention ANAH Travaux Epinay 2021 - 1501 - Lot 177	Travaux	5 935 €
Subvention ANAH Travaux Epinay 2021 - 1602 - Lot 303	Travaux	5 935 €
Subvention ANAH Travaux Epinay 2021 - 1603 - Lot 295	Travaux	6 511 €
Subvention ANAH Travaux Epinay 2021 - 1604 - Lot 324	Travaux	5 935 €
Subvention ANAH Travaux Epinay 2021 - 1605 - Lot 134	Travaux	5 935 €
Subvention ANAH Travaux Epinay 2021 - 1606 - Lot 169	Travaux	5 935 €
Subvention ANAH Travaux Epinay 2021 - 1607 - Lot 319	Travaux	5 935 €
Subvention ANAH Travaux Epinay 2021 - 1609 - Lot 278	Travaux	5 916 €
Subvention ANAH Travaux Epinay 2021 - 1610 - Lot 178	Travaux	5 548 €
Subvention ANAH Travaux Epinay 2021 - 1611 - Lot 151	Travaux	5 935 €
Subvention ANAH Travaux Epinay 2021 - 1612 - Lot 281	Travaux	6 100 €
Subvention ANAH Travaux Epinay 2021 - 1614 - Lot 255	Travaux	5 935 €
Subvention ANAH Travaux Epinay 2021 - 1615 - Lot 11	Travaux	5 935 €
Subvention ANAH Travaux Le Mée 2021 - 2103 - Lot 77	Travaux	7 497 €
TOTAL		208 508 €

Concernant plus spécifiquement les subventions d'aide à l'ingénierie de portage ciblé de l'ANAH, créées par délibération du Conseil d'Administration de l'ANAH du 05 octobre 2016, les modalités d'application de ce nouveau régime d'accompagnement financier des opérations de portage ciblé ont été définies par une instruction officielle de la Direction Générale de l'ANAH parue en date du 9 juillet 2019.

Cette instruction précise les modalités de dépôt et d'examen des demandes de subvention, les conditions d'éligibilité et les dépenses éligibles ainsi que les pièces justificatives à fournir.

La liste des dépenses éligibles mentionnée dans la délibération ANAH du 05/10/2016 est reproduite ci-dessous.

Maitrise d'ouvrage et conduite de projet	<ul style="list-style-type: none"> - Coûts liés à la conduite de projet, y compris les charges de personnel dédié. - Charges liées à la gestion administrative et financière (montage de dossiers de financement, frais de notaire et d'huissiers...) et à l'assistance technique (relevés de géomètres, états de lieux, vérifications de conformité...). - Assistance juridique.
Accompagnement social et relogement	<ul style="list-style-type: none"> - Définition d'un plan de relogement et d'un programme d'accompagnement social en fonction de l'étude des situations familiales et des besoins ou souhaits en matière de relogement. - Mise en œuvre du plan de relogement (frais de déménagement et de réinstallation, d'hébergement provisoire et d'accompagnement social avec suivi individualisé et adapté...).
Frais de gestion liés au portage	<ul style="list-style-type: none"> - Assurance Responsabilité civile de propriétaire/de maître d'ouvrage. - Charges courantes de copropriété non récupérées ou non récupérables.

Concernant plus spécifiquement les subventions d'équilibre accordées dans le cadre du PNRU afin de couvrir le déficit structurel de ces opérations :

Sevrans : Le montant de subvention initialement notifié (745 801 €) a été ajusté au montant sollicité lors de la clôture de l'opération au 30/06/2021 : 569 822,75 € dans l'attente du versement du solde par l'ANRU.

SEVRAN FAT Clôture signée	TOTAL
Subventions notifiées	745 801,00 €
Taux de financement	100,000%
Déficit à la clôture	569 822,75 €
% subvention notifiée	76,4%
Produits constatés	499 415,91 €
Solde à comptabiliser	70 406,84 €
Acomptes perçus	273 024,47 €
Solde à percevoir	296 798,28 €

Epinais-sur-Seine : Le montant de subvention initialement notifié (442 135,38 € par l'ANRU et 121 992,61 € par Plaine Commune) a été ajusté au montant sollicité lors de la clôture de l'opération au 30/06/2021, 371 862,30 € au total dans l'attente du versement du solde par l'ANRU, Plaine Commune ayant par ailleurs versé le solde de subvention en novembre 2021. L'écart entre le déficit à la clôture et les subventions comptabilisées s'expliquent par des dépenses retenues comme non-éligibles par l'ANRU.

EPINAY FAT Clôture signée	TOTAL	ANRU	Plaine Commune
Subventions notifiées	564 127,99 €	442 135,38 €	121 992,61 €
Taux de financement	100,00%	77,669%	20,000%
Déficit à la clôture	380 735,83 €	295 715,12 €	76 147,18 €
% subvention notifiée	67,5%	66,9%	62,4%
Produits constatés	274 056,72 €	214 791,95 €	59 264,77 €
Solde à comptabiliser	97 805,58 €	80 923,17 €	16 882,41 €
Acomptes perçus	192 873,59 €	159 982,52 €	32 891,07 €
Solde à percevoir	178 988,71 €	135 732,60 €	43 256,11 €

Crise sanitaire :

La crise sanitaire liée à la Covid-19 s'est poursuivie au-delà du 31 décembre 2020 notamment par la prolongation de l'état d'urgence sanitaire et la mise en place d'un confinement du 3 avril au 3 mai 2021.

COPROCOOP IDF n'a toutefois pas constaté d'impact majeur sur son activité au cours de l'exercice.

Aucun salarié n'a par ailleurs bénéficié du chômage partiel.

ELEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Néant

RAPPORT DE GESTION
ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE
23 juin 2022

SCIC HLM à capital variable, COPROCOOP Ile de France est une coopérative Hlm dédiée au portage immobilier provisoire dans les copropriétés inscrites en plan de sauvegarde ou en OPAH Copropriétés dégradées, en Ile de France. En se portant acquéreur auprès de copropriétaires débiteurs, elle permet aux copropriétés de redresser leur situation financière et d'engager ainsi les programmes de travaux nécessaires à leur requalification. Les logements portés ont vocation à être revendus, après une période de 3 à 5 ans, dans le cadre d'une accession sociale.

I. ACTIVITE DE COPROCOOP Ile-de-France en 2021

A. Les faits marquants de l'exercice

Le Conseil d'Administration a poursuivi ses réflexions quant à la stratégie de développement, assisté par le groupe ESSIA qui, avec l'appui du cabinet Mazars, a mené une étude prospective sur les perspectives économiques d'un renforcement du volume d'acquisitions – et des effectifs – de COPROCOOP.

Les conclusions de l'étude, rendue en octobre 2021, ont alerté les administrateurs sur l'impact financier de cette stratégie aussi bien en termes de capitalisation nécessaire pour soutenir ce développement que des difficultés du modèle économique de COPROCOOP qui ne parvient pas à dégager des marges suffisantes pour couvrir ses frais de structure et repose en grande partie sur des subventions publiques.

L'arrêt du dispositif de bonification des intérêts d'emprunts par la Région Ile-de-France représente aussi un enjeu conséquent pour l'équilibre économique de la coopérative même si ponctuellement, comme à Garges-lès-Gonesse, la collectivité locale a pu s'y substituer.

La faible rotation du stock liées aux difficultés de relogement des occupants et les échéances passées ou à venir de remboursement des prêts souscrits ont ainsi accru la pression sur la trésorerie de la société par un accroissement des lots portés sur fonds propres, réduisant également ses capacités acquises à court terme.

Le Conseil d'Administration a donc décidé au dernier trimestre d'un gel de toute nouvelle acquisition afin de privilégier la vente du stock de logements disponibles pour reconstituer sa trésorerie d'une part et réinventer le modèle économique pour plus de pérennité d'autre part. Ainsi, la revente d'une partie du patrimoine de COPROCOOP en bloc à un tiers, notamment sur les sites présentant d'importantes difficultés en matière de relogement, a été étudiée afin de libérer les fonds immobilisés et permettre ultérieurement le redémarrage de l'activité.

L'organisation a par ailleurs été fortement impactée par le départ de 2 des 3 salariés de COPROCOOP :

- Mme MOTAÏB, Conseillère en Economie Sociale et Familiale, au 17/02/2021,
- M. LOURIDI, Gestionnaire du Patrimoine, au 31/08/2021.

B. Les chiffres-clés de l'année 2021

En termes d'activité, l'année 2021 se traduit par les éléments suivants :

- **Sur les 18 offres d'acquisitions effectuées** (8 amiables, 10 judiciaires et 2 préemptions), **10 ont été acceptées et 6 lots ainsi acquis sur l'exercice** ; 4 d'entre elles bien qu'acceptées n'ont pu être menées à bien à ce jour en raison du gel des acquisitions depuis le 4^e trimestre 2021 ;
- **2 chantiers de rénovation complète ont été réalisés ainsi qu'une rénovation partielle** ; l'absence de relogement des occupants pèse fortement sur l'engagement des travaux ainsi que le non-remplacement du gestionnaire de patrimoine qui a fortement ralenti la mise en œuvre ;
- de même, outre un contexte sanitaire encore peu propice, le manque d'effectifs a limité la mise en commercialisation des lots disponibles ; **2 ventes et 2 compromis de vente ont néanmoins été conclus en 2021** ;
- **au 31/12/2021, le patrimoine de la coopérative augmente légèrement (8%) avec 56 logements en stocks.** (Etat détaillé des stocks reporté en annexe) ;

En matière de financement, 1 emprunt a été libéré (pour 570 K€ – 6 lots) ; 3 autres ont cependant été parallèlement remboursés (pour 895 K€).

Au 31/12/2021, 29 lots sur 56 sont portés sur fonds propres dont 12, acquis en 2020-2021, doivent faire l'objet d'une demande de financement et 10 qui ont déjà bénéficié d'un prêt échu et remboursé.

C. Les opérations en cours

Le portefeuille d'opérations s'est néanmoins élargi au cours de l'année 2021 avec la conclusion :

- d'un avenant à la convention de portage avec la commune de Villiers-le-Bel pour l'étendre à 2 nouvelles copropriétés en plans de sauvegarde
- d'une nouvelle convention de portage avec l'EPT Plaine Commune pour intervenir sur les villes de Saint-Ouen et de Saint-Denis,
- d'un avenant à la convention de portage préexistante entre la ville d'Evry-Courcouronnes, l'agglomération Grand Paris Sud et ESSONNE HABITAT, à l'effet d'y inscrire aussi COPROCOOP comme opérateur en son nom propre.

Il porte donc désormais sur les sites suivants :

- Evry, sur le quartier des Pyramides, aux Terrasses des Loges,
- Sevrans, sur le quartier des Beaudottes,
- Epinay-sur-Seine, sur les copropriétés Quétigny 1, 2 et 3,
- Villiers-le-Bel, sur les copropriétés des Bleuets, du Pré de l'enclos 2, des Charmes et Mermoz,
- Bobigny, en centre-ville, au n°5, rue du 8 mai 1945,
- Courcouronnes, sur les copropriétés dites du Canal,
- Le Mée-sur-Seine, sur la résidence Espace,
- Garges-lès-Gonesse, quartier de la Dame Blanche, sur la résidence Fabien,
- Evry, Parc de Petit-Bourg (en partenariat avec ESSONNE HABITAT),
- Saint-Ouen, sur 3 copropriétés des quartiers Rosiers et Debain,
- Saint-Denis, sur 4 copropriétés en centre-ville
- en diffus, hors dispositifs : sur la commune de Corbeil-Essonnes et Villiers-le-Bel,

1. Evry (91) :

Activité 2021 :

2 lots sont encore détenus sur la copropriété Les Terrasses des Loges. Leur maintien en location avait été décidé afin d'amortir les travaux de réhabilitation de l'immeuble prévus dans le cadre du 2nd plan de sauvegarde, appelés mi-2020 et engagés en 2021.

Perspectives 2022 :

Depuis la fin de l'intervention de COPROCOOP, un nouveau dispositif de portage a été mis en œuvre sur le quartier des Pyramides. L'intervention est portée par CDC HABITAT qui se trouve être également copropriétaire sur cette même résidence. L'opportunité d'une vente de ces 2 lots à CDC HABITAT a ainsi vu le jour. Leur revente permettrait de solder définitivement cette opération historique de COPROCOOP qui détient ces lots depuis près de 12 ans. Une offre d'achat est attendue en 2022.

2. Sevrans (93) :

Rappel :

15 lots ont été acquis sur cette opération, atteignant ainsi les objectifs fixés par la convention ANRU.

Les Plans de sauvegarde des copropriétés Jardins de Beausevrans, Chalands 1 et Marguerites sont arrivés à échéance en 2019 tandis qu'un 2nd plan était mis en œuvre fin 2019 sur la copropriété Chalands 2. La copropriété Galaxie se voyait quant à elle inscrite dans le périmètre d'un POPAC à l'issue de l'OPAH.

En parallèle de l'évaluation de ces dispositifs, des discussions ont été engagées avec Paris Terres d'envol en vue de la poursuite du portage dans un nouveau cadre conventionnel appuyé sur les aides de l'ANAH.

COPROCOOP a dans le même temps initié la commercialisation des lots portés avec la revente effective d'un 1^{er} lot aux Marguerites (pour un cabinet médical).

Activité 2021 :

Dans cette perspective de renouvellement, après une 16^e acquisition fin 2020, une acquisition judiciaire a été effectuée en janvier 2021 sur le lot du principal débiteur de la copropriété Chalands 2.

Une 2nde vente (Chalands 2) a été réalisée ainsi qu'un compromis de vente signé (Galaxie).

Parallèlement, après avoir obtenu en 2020 une prorogation de 6 mois, l'opération ANRU a été clôturée. L'ANRU a fait droit à nos demandes de prise en charge de dépenses d'ingénierie liées à des lots in fine non-acquis. Le déficit opérationnel à la clôture s'élève ainsi à 569 822,75 € intégralement subventionné par l'ANRU ce qui a permis de comptabiliser 70,4 K€ de produits complémentaires sur l'exercice 2021. Le solde de subventions à percevoir a été versé au 1^{er} mars 2022.

Perspectives 2022 :

15 lots restent portés à fin 2021 dont 3 en commercialisation sur les copropriétés « périphériques » (Les Jardins de Beausevrans ; Galaxie), 2 vacants, 9 loués et 1 occupé sans droit ni titre en procédure d'expulsion. Le relogement des locataires constitue une priorité pour libérer et rénover les logements.

Le remboursement des prêts de l'ensemble de l'opération était attendu à échéance au 1^{er} mai 2022. Par anticipation, COPROCOOP a sollicité la Banque des Territoires en vue d'un réaménagement de dette et la prorogation des prêts pour 3 années supplémentaires. Le dossier est en cours d'instruction.

S'agissant de la poursuite du portage, une rencontre avec l'EPT Paris Terres d'envol a eu lieu en avril afin d'échanger sur les difficultés du portage. L'EPT qui, au-delà de la seule commune de Sevrans a fait état de besoins importants en la matière, s'est montré ouvert à la mise en œuvre d'une expérimentation pour une nouvelle convention de portage sur les copropriétés : Les Chalands 1 & 2 et Les Marguerites pour lesquels de nouveaux dispositifs sont en vigueur ou en cours d'élaboration.

3. Epinay (93) :

Rappel 2020 :

17 lots ont été acquis sur un objectif initial de 24 lots à porter dans la convention ANRU. 3 avaient d'ores et déjà été revendus et 1 lot restait à commercialiser.

Activité 2021 :

Déposées avant la clôture du plan de sauvegarde fin 2020, les subventions ANAH pour travaux privatifs pour les lots non encore rénovés ont toutes été notifiées en mars 2021.

Après avoir obtenu en 2020 une prorogation de 6 mois, l'opération ANRU a été clôturée. L'ANRU ainsi que Plaine Commune ont fait droit à nos demandes de prise en charge de dépenses d'ingénierie liées à des lots in fine non-acquis. Le déficit opérationnel calculé à la clôture s'élève ainsi à 380 735,83 € dont 371 862,30 € de subventions. Ceci a permis de comptabiliser 97,8 K€ de produits complémentaires sur l'exercice 2021. Le solde de subventions à percevoir a été versé en novembre 2021 par Plaine Commune et début mars 2022 par l'ANRU.

Une seule proposition de relogement a été obtenue et refusée par le ménage. La procédure d'expulsion entamée contre un locataire fortement débiteur a par ailleurs abouti. A fin 2021, 12 ménages devaient encore être relogés.

Le lot libéré a été rénové et 2 lots restaient ainsi à commercialiser à fin 2021.

Perspectives 2022 :

En raison de cette occupation, une demande de prorogation d'un an des aides aux travaux privatifs a été sollicitée auprès de l'ANAH. Des rénovations partielles seront entreprises en 2022 afin de sécuriser l'engagement des subventions.

L'accompagnement social auprès des ménages demeure important pour stabiliser et apurer les impayés issus des régularisations de charges locatives antérieures lesquels commencent à se stabiliser. Plusieurs demandes d'aides FSL seront à déposer.

Face au défi du relogement, l'hypothèse d'une revente en bloc des lots occupés a également vu le jour. Une offre d'achat de CDC HABITAT, également très présent sur la commune d'Epinay-sur-Seine, est attendue en 2022. Sous réserve d'un équilibre satisfaisant, ceci permettrait de libérer les fonds propres actuellement immobilisés à la suite des remboursements de prêts effectués pour 8 lots encore portés.

4. Villiers le Bel (95) :

Rappel 2020 :

11 lots ont été acquis sur la copropriété des Bleuets. Les travaux de réhabilitation de la copropriété, comme son plan de sauvegarde, se sont achevés mi-2019. 1 lot a aussi été acquis sur celle du Pré de l'enclos II. via une préemption exercée par la ville pour contrer l'arrivée d'un marchand de biens.

Après des débuts difficiles en commercialisation – qui ont conduit COPROCOOP à mettre plusieurs lots temporairement à disposition à titre d'hébergement d'urgence en lien avec la commune, 2 lots ont été vendus à de jeunes ménages issus de la résidence en décohabitation.

Activité 2021 :

La commercialisation des lots vacants aux Bleuets a été ralentie du fait d'effractions avec dégradations.

Ainsi à fin 2021, sur les 11 lots acquis aux Bleuets :

- 1 lot était sous compromis de vente (régularisée en janvier 2022), 2 restaient à commercialiser et 1 lot venait d'être libéré en décembre,
- 5 logements étaient occupés : 3 aux occupants d'origine, 1 au titre de l'hébergement d'urgence, 1 à la suite d'une mutation interne.

Libéré en 2020 via une mutation interne, le lot acquis au Pré de l'enclos II a été intégralement rénové dans ses parties privatives. Les travaux de réhabilitation de l'immeuble ont par ailleurs démarré en 2021.

Un nouvel avenant à la convention de portage a été conclu avec la commune à l'effet d'étendre l'offre de portage sur les copropriétés Les Charmes et Mermoz dont le Plan de sauvegarde a été approuvé fin 2020. L'ingénierie sociale a été initiée. Toutefois, le programme de travaux en parties communes est encore en cours de définition et ne permet pas à ce stade de calibrer correctement les offres de portage qui ont été mises en attente.

Perspectives 2022 :

L'accent sera mis sur la libération des lots acquis et, après rénovation, leur commercialisation.

Sous réserve d'une reprise des acquisitions, l'ingénierie sociale pourrait reprendre sur les copropriétés Les Charmes et Mermoz, une fois les restes-à-charge liés aux travaux des Plans de sauvegarde affinés.

5. Bobigny (93) :

Rappel 2020 :

2 lots étaient portés sur la copropriété sise 5, rue du 8 mai 1945, dont les travaux de réhabilitation ont été réceptionnés fin 2019. Tous deux étaient occupés : le 1^{er} par son ancien locataire en titre, le 2nd par la SOREQA dans le cadre d'un dispositif d'intermédiation locative porté par Est Ensemble.

Activité 2021 :

Le logement a été libéré par la SOREQA mi-octobre 2021 à la suite du relogement de l'occupant.

Perspectives 2022 :

Après des travaux de rénovation au 1^{er} trimestre, le lot sera mis en commercialisation au 2nd trimestre au prix plafond de l'accession sociale compte-tenu du secteur et de la petite taille du bien, un studio.

Afin de redonner un cadre juridique à la fin de l'opération, un avenant à la convention de portage sera conclu avec Est Ensemble et la ville de Bobigny à l'effet de réitérer les engagements respectifs dont celui du relogement du dernier occupant.

6. Courcouronnes (91) :

Rappel 2020 :

5 lots ont été acquis sur un objectif de 16 lots à porter sur cette opération multisite de 4 copropriétés.

Activité 2021 :

Un 1^{er} lot a été revendu sur la copropriété Bois Sauvage.

Les copropriétés Le Clos aux chansons et Sully-Canal ont votés leurs travaux au terme de l'OPAH n°2.

Perspectives 2022 :

Pour les accompagner dans la réalisation de leurs travaux et poursuivre leur redressement financier, les copropriétés Le Clos aux Chansons, Sully-Canal et les Bords du Lac I & II seront intégrées à une 3^{ème} OPAH est en cours de validation.

Concernant Bois Sauvage, l'effort de relogement du locataire sera poursuivi en vue de libérer, rénover et commercialiser le logement. L'engagement de la 2^{nde} phase de travaux aux Bords du Lac pourrait permettre d'envisager la mise en commercialisation d'un des lots déjà libéré et rénové.

7. Le Mée-sur-Seine (77) :

Rappel 2020 :

Sur un objectif de 10 lots à porter sur la résidence Espace, 3 lots ont été acquis (1 occupé et 2 vacants). Les travaux de réhabilitation de la résidence ont par ailleurs été achevés.

Activité 2021 :

Un 1^{er} lot a été rénové en 2021 tandis qu'un 2nd a été libéré à la suite d'une expulsion pour impayés.

Un 4^{ème} lot a été acquis loué en fin d'année.

Perspectives 2022 :

Les 2 lots vacants seront intégralement rénovés. 3 lots pourront ainsi être mis en commercialisation.

De nombreux besoins en portage subsistent néanmoins parmi lesquels 3 offres amiables ont été mises en attente en raison du gel des acquisitions dont notamment celle portant sur le lot du principal débiteur (40% des impayés).

8. Garges-lès-Gonesse (95) :

Rappel 2020 :

La convention de portage conclue fin 2019 avec la ville de Garges-lès-Gonesse porte sur l'acquisition de 10 lots sur la résidence Fabien.

En dépit des difficultés liées à la crise sanitaire, 8 des 17 ménages initialement orientés vers le portage ont pu être enquêtés. Seule 1 offre d'achat avait cependant pu être émise mais n'avait pu aboutir.

Activité 2021 :

Votés et appelés en 2019, les travaux de la copropriété ont pu démarrer fin 2020 après les aléas liés à la crise sanitaire.

Un 1er lot, propriété du principal copropriétaire débiteur, marchand de biens indélicat, a été acquis par adjudication. Le prix d'achat permet de couvrir l'intégralité de la créance du syndicat pour près de 78 K€. Occupé sans droit ni titre à ce jour, le lot nécessite des travaux d'urgence.

Une 2nde offre a été émise et acceptée. Le gel des acquisitions décidé par le Conseil d'Administration est néanmoins venu suspendre l'acquisition.

Perspectives 2022 :

La réalisation des travaux d'urgence constitue une priorité de même que la régularisation de la situation d'occupation du ménage présent sur place depuis plusieurs années afin de mettre en œuvre une action de relogement. Les occupants se révèlent cependant peu coopératifs. A défaut de parvenir à un accord, une procédure d'expulsion sera engagée. La ville a été sollicitée en appui, sans réponse à ce jour.

9. Saint-Ouen & Saint-Denis (93) :

Activité 2021 :

Une convention de portage a été conclue en octobre 2021 avec l'EPT Plaine Commune pour les OPAH de Saint-Ouen et Saint-Denis.

Eu égard aux échéances prochaines de ces dispositifs au 1^{er} semestre 2022, les négociations avaient été entamées au préalable avec 2 copropriétaires (au 6, rue Eugène Lumeau à Saint-Ouen). Celles-ci se sont cependant révélées infructueuses. De même, une acquisition via préemption communale a dû être abandonnée (au 61, avenue Michelet à Saint-Ouen) en raison du gel des acquisitions.

Perspectives 2022 :

Les acquisitions n'ayant pu être engagées avant le terme des OPAH, l'opération telle qu'initialement prévue doit désormais être abandonnée. Tandis que seul un POPAC (ne permettant pas de recourir aux aides au portage de l'ANAH) sera mis en place à Saint-Ouen, une OPAH pourrait être reconduite à Saint-Denis.

10. Evry – Parc de Petit-Bourg (91) :

Rappel 2020 :

Depuis 2019, COPROCOOP assiste ESSONNE HABITAT dans la conduite de son opération de portage sur la résidence Le Parc de Petit-Bourg à Evry.

En l'absence d'un dispositif d'ingénierie sociale propre à l'opération, COPROCOOP a également assuré une mission de diagnostic social auprès de 10 ménages pour le compte de la ville d'Evry-Courcouronnes afin d'amorcer le dispositif avant que la mission du groupement de suivi-animation (SOLHA-ARC) ne soit élargie sur le volet portage et accompagnement au relogement.

Activité 2021 :

Depuis le démarrage de l'opération, ESSONNE HABITAT a fait l'acquisition de 2 lots sur le bâtiment A, cible principale du dispositif de portage, et 2 autres acquisitions étaient en cours. Ce faible nombre s'explique principalement par une forte reprise du marché immobilier sur la résidence auquel le modèle proposé par ESSONNE HABITAT, basé sur un équilibre locatif PLS, ne permet pas de s'adapter. En outre, les difficultés de relogement préalable des occupants ralentissent les rares acquisitions possibles. Enfin, l'analyse des impayés a aussi révélé que les besoins n'étaient pas circonscrits à ce seul bâtiment mais également présents sur les deux autres bâtiments F & G.

Après étude, il a été proposé à Grand Paris Sud et la ville d'Evry-Courcouronnes d'associer COPROCOOP à l'opération en tant que porteur sur les bâtiments F & G et marginalement sur le bâtiment A pour tenter de fluidifier le process d'acquisition via des lots à acquérir vacants pouvant servir de logements-tiroirs.

Un avenant à la convention de portage et au Plan de Sauvegarde a donc été conclu à cet effet en 2021 et 2 lots acquis par COPROCOOP.

1 offre a été émise et partiellement acceptée ; le décès du coindivisaire est cependant venu interrompre la négociation en cours.

Perspectives 2022 :

Malgré des prix d'acquisition plus modulables à l'évolution du marché, la tendance fortement haussière de celui-ci représente un frein important pour l'opération, les possibilités d'acquisitions étant limitées le plus souvent aux situations sociales ou d'occupation les plus difficiles .

D. Les accédants

2 lots ont été vendus en 2021 (1 à Sevran ; 1 à Courcouronnes) au bénéfice de personnes physiques dans le respect des plafonds de prix de vente et de ressources.

A ces critères réglementaires, s'ajoutent deux critères mis en place avec les collectivités partenaires et l'opérateur pour l'étude des candidatures sans toutefois être contractuellement contraignants à savoir :

- un taux d'effort des charges liées au logement (crédit, charges de copropriété, impositions, ...) inférieur à 50% des ressources du ménage acquéreur,
- un reste-pour-vivre minimum de 20 € par jour et par unité de consommation.

Tous les acquéreurs personnes physiques sont primo-accédants. A noter qu'il s'agit dans chaque cas d'une décohabitation.

Le tableau ci-après présente le profil des acquéreurs :

Lot	Ville	Type	Prix de vente	Surface (Carrez)	PV/m2	Nb pers. ménage	Ressources N-2	Ressources N-1	Plafonds
1307 3, allée Marco Polo	Sevran	T3	132 500 €	63,3	2 095 €	2 + 2	29 151 €	33 629 €	< PLUS
1903 3, square de la Besace	Courcouronnes	T3	137 000 €	77,4	1 771 €	1 + 1	16 899 €		< PLUS

E. La gestion locative

Au cours de l'exercice 2021 :

- 2 nouveaux ménages ont fait leur entrée dans le patrimoine : l'un au titre d'un bail antérieur, le second d'un maintien temporaire dans les lieux via une convention d'occupation précaire ;
- 2 autres lots nouvellement acquis sont occupés sans droit ni titre dont 1 expulsion en cours ;
- 1 ménage a été accueilli temporairement puis relogé dans l'année à Villiers-le-Bel, dans le cadre d'un hébergement d'urgence ;
- 1 lot mis à disposition en intermédiation locative à Bobigny a été libéré à la suite du relogement de la famille occupante ;
- enfin 2 expulsions locatives pour impayés ont été menées à bien.

Au 31/12/2021, 36 logements sont occupés dont 34 loués, soit 61% du stock de lots portés.

F. Le financement des opérations

1. Préfinancement des acquisitions

Le contrat de trésorerie à court terme d'1 million d'euros avec Arkéa a été reconduit au 1^{er} juillet 2021 puis au 1^{er} octobre 2021.

Au 31/12/2021, le compte courant associé présentait un solde débiteur de 781 064,26 €.

2. Financements obtenus en 2021

1 emprunt a été libéré en 2021 pour un montant de 570 195 € permettant de refinancer 6 lots déjà portés.

1 dernier prêt relevant du dispositif d'aide au portage foncier Région Ile-de-France – Caisse des Dépôts doit encore être libéré après obtention de la délibération de garantie.

3. Remboursements effectués en 2021

3 emprunts ont été remboursés en 2021 pour un montant global de 894 609 €.

4. Montant des engagements totaux au 31/12/2021

L'encours total de prêts auprès de la Caisse des Dépôts s'élève au 31/12/2021 à 3 704 059 €. Celui-ci représente à fin d'exercice 128% des fonds propres disponibles et 58% de la valeur des stocks à l'actif du bilan.

Opérations Financées	Nb lgts	Montant	N° Ligne Prêt	Date d'échéance	RA effectués	Encours de prêts	Nb Lgt vendus	RA à effectuer
SEVRAN - Tranche 1	1	88 115 €	1290210	01/05/2022	- €	88 115 €	-	
SEVRAN - Tranche 2	4	512 611 €	1290267	01/05/2022	- €	512 611 €	-	
SEVRAN - Tranche 3	4	691 267 €	1290266	01/05/2022	- €	691 267 €	-	
SEVRAN - Tranche 4	2	259 875 €	1290265	01/05/2022	- €	259 875 €	1	126 982 €
SEVRAN - Tranche 5	1	204 305 €	1316875	01/12/2023	- €	204 305 €	-	
EPINAY - Tranche 5	1	98 386 €	1319858	01/12/2023	- €	98 386 €	-	
COURCOURONNES - Tranche 1	1	144 388 €	5283358	01/01/2025	- €	144 388 €	-	
COURCOURONNES - Tranche 2	2	246 660 €	1354499	01/05/2025	- €	246 660 €	1	116 441 €
COURCOURONNES - Tranche 3	2	341 665 €	1354500	01/05/2025	- €	341 665 €	-	
EPINAY - Tranche 6	3	280 046 €	1360579	01/01/2026	- €	280 046 €	-	
EPINAY - Tranche 7	1	104 640 €	1360580	01/01/2026	- €	104 640 €	-	
EPINAY - Tranche 8	1	103 674 €	1360581	01/01/2026	- €	103 674 €	-	
VILLIERS - Tranche 1	6	570 195 €	1366424	01/08/2026	- €	570 195 €	1	71 183 €
VILLIERS - Tranche 2	1	58 232 €	1360578	01/01/2026	- €	58 232 €	-	
Financements en cours	30	3 704 059 €			- €	3 704 059 €	3	314 606 €

II. RESULTAT DE L'EXERCICE 2021 ET INFORMATIONS ECONOMIQUES

A. Résultat de l'exercice 2021 et affectation du résultat

Le résultat de l'exercice clos au 31/12/2021 est un bénéfice comptable de 8 522,79 € dont 8 522,79 € relevant des activités SIEG.

Le conseil d'administration propose d'affecter ce bénéfice en report à nouveau. Après affectation, le report à nouveau s'élèvera à -1 354 527,50 €.

Les fonds propres disponibles s'élèvent ainsi à 2 893 967,50 € soit 68,1% du capital social.

B. Distribution de dividendes

Selon les termes de l'article 38 des statuts de la société :

« Lorsque la coopérative a réalisé un bénéfice distribuable au sens de l'article L. 232-12 du code de commerce, il peut être distribué un dividende correspondant à un pourcentage de capital social égal ou inférieur au taux défini à l'article 14 de la loi du 10 septembre 1947 précitée, sans que ce pourcentage puisse être supérieur au taux d'intérêt servi au détenteur d'un premier livret de caisse d'épargne au 31 décembre de l'année précédente, majoré de 1,5 point. »

COPROCOOP IDF n'a pas distribué de dividendes au cours des 5 exercices antérieurs.

C. Participation des salariés au résultat de la coopérative

L'accord d'intéressement conclu par la Société avec l'ensemble des salariés en date du 8/03/2016 et modifié par avenant le 04/05/2017 est devenu caduc au 1^{er} janvier 2019 et n'a pas encore été renouvelé dans l'attente d'un accord à l'échelle du groupe ESSIA. **Aucune participation, ni intéressement ne peut donc être versé aux salariés sur cet exercice.**

D. Application des dispositions de l'Article L 225-102 1er alinéa du Code de Commerce

La Société n'a versé aucune rémunération ni consenti d'avantages à ses mandataires sociaux, hors les remboursements sur justificatifs des frais que les mandataires peuvent engager dans l'intérêt de la société ainsi qu'il est dit à l'article 19 des statuts.

E. Délais de paiements clients et fournisseurs (Article D441-6 du Code de Commerce)

Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu en application de l'article D. 441-I.-1° :

	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	18					35
Montant total en € TTC des factures concernées	-29 975,93 €	-5 876,26 €	-1 369,42 €	-30,50 €	-9 990,08 €	-17 266,26 €
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice TTC	-6,64%	-1,30%	-0,30%	0,01%	-2,21%	-3,82%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre des factures exclues	8					
Montant total en € TTC des factures exclues	765,00 €					
(C) Délais de paiement de référence utilisés						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais légaux : 30 jours fin de mois					

Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu en application de l'article D. 441-I.-2° :

	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	2					-
Montant total en € TTC des factures concernées	2 679,90 €	-	-	-	-	-
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice TTC	0.45%	-	-	-	-	-
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre des factures exclues	-					
Montant total en € TTC des factures exclues	-					
(C) Délais de paiement de référence utilisés						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais légaux : 60 jours ou 45 jours fin de mois					

III. GOUVERNANCE DE LA COOPERATIVE

A. Participation des sociétaires aux Assemblées Générales en 2021

Collèges	Nombre de parts sociales	Droits de vote	Associés présents* (Nb de parts)	Associés représentés (Nb de parts)	Taux de participation
Utilisateurs	7	10%	0 (0)	0 (0)	0,0% (0,0%)
Collectivités	44 672	12,5%	1 (39 999)	1 (301)	14,3% (90,2%)
Organisme d'HLM 91	139 333	45%	1 (139 333)	-	100% (100%)
Banques	50 833	12,5%	1 (40 333)	1 (3 500)	66,6% (86,2%)
Partenaires	47 446	10%	13 (26 341)	6 (15 668)	65,5% (88,5%)
Salariés	3	10%	1 (1)	1 (1)	66,6% (66,6%)
Total AGM 2021	282 294	100%	15 (246 007)	11 (19 470)	45,6% (94,0%)

* y compris votes par correspondance

La participation à l'Assemblée Générale Ordinaire se maintient à un haut niveau (93% du capital social réuni en séance). Le nombre d'associés présents ou représentés reste cependant inférieur à un sur deux en raison de l'absence de représentation au sein du collège utilisateurs et d'une faible participation des collectivités locales, à l'exception notable de la Région Ile-de-France.

B. Participation des sociétaires aux instances de gouvernance en 2021

Collèges	Nombre de sociétaires	Conseil d'Administration	Comité Stratégique	Comité d'Engagement	Commission d'Appels d'Offres
Utilisateurs	7	-	-	-	-
Collectivités	14	-	-	-	-
Organismes d'HLM	1	1	1	1	-
Banques	3	2	1	-	-
Partenaires	29	12	4	4	-
Salariés	3	-	-	-	-
Total	57	15	6	5	-

C. Répartition du sociétariat au 31/12/2021

Au 31/12/2021, le capital social de la société s'élève à 4 248 495 €. Ce dernier se compose :

- du capital social libéré au 31/12/2021 pour 4 237 425 € :

Celui-ci est réparti selon 6 collèges définis par les statuts : voir le détail pages suivantes.

Au cours de l'exercice 2021 :

- la commune de Villiers-le-Bel a régularisé sa souscription de 67 parts sociales (1 005 €) en application de la convention de portage au titre de 1 acquisition effectuée en 2020 ;
- la commune de Sevran a régularisé sa souscription de 134 parts sociales (2 010 €) en application de la convention de portage au titre de 2 acquisitions effectuées en 2018 ;
- M. Pierre SURDEAU a souscrit 1 part sociale (15 €).
- Après agrément du Conseil d'Administration, les parts sociales anciennement détenues par Coopération et Famille ont été transférées à 1001 Vies Habitat ainsi que celle de Logirep à Logistart ;
- M. Hassan LOURIDI a changé de collège à la suite de la cessation de son contrat de travail pour intégrer le collège des Partenaires ;

- **du capital social appelé non versé au 31/12/2021 pour 11 070 € :**

En application des conventions en vigueur avec les collectivités locales partenaires, plusieurs souscriptions restaient au 31/12/2021 en attente de versement auprès de :

- la ville de Villiers-le-Bel pour 3 015 € (201 parts sociales) au titre de 3 lots acquis en 2019 ;
- Plaine Commune pour 2 010 € (134 parts sociales) au titre de 2 lots acquis en 2019 ;
- la Communauté d'Agglomération Melun Val-de-Seine pour 6 000 € (400 parts sociales) au titre de 2 lots acquis en 2020 ;

Restait également en attente le versement de 3 parts sociales par les locataires pour 45 €.

D. Participation des salariés au capital de la coopérative

Les salariés détenteurs de parts sociales sont regroupés dans le collège « Salariés » du sociétariat, lequel détient 10% des droits de vote en Assemblée Générale.

Celui-ci comprend 2 sociétaires détenteurs chacun d'une unique part sociale, soit un total de 30 €.

E. Eléments survenus depuis la clôture de l'exercice.

Depuis la clôture de l'exercice, la Communauté d'Agglomération Melun Val-de-Seine a régularisé sa souscription de 400 parts sociales au titre des 2 acquisitions réalisées sur l'exercice 2020 selon les termes prévus par la convention de portage.

Au 25/04/2022, le capital social libéré s'élève ainsi à 4 243 425 € répartis en 282 895 parts sociales.

Le détail de ces participations est reproduit ci-dessous.

Raison sociale	Capital libéré au 31/12/2021	Nb parts au 31/12/2021	Capital libéré au 25/04/2022	Nb parts au 25/04/2022
Sybille BILARD	15 €	1	15 €	1
Yasunori MARUYAMA	15 €	1	15 €	1
Dorcias JIMOH	15 €	1	15 €	1
Marie-Claude JONGENELEN	15 €	1	15 €	1
Vladimir VAYNSHTEYN	15 €	1	15 €	1
Kaddaiyar NAGULESWARAN	15 €	1	15 €	1
Fouad OMAR	15 €	1	15 €	1
Sous-total Collège Utilisateurs	105 €	7	105 €	7
Oumar DIACKO	15 €	1	15 €	1
Pierre ROUSSEL	15 €	1	15 €	1
Sous-total Collège Salariés	30 €	2	30 €	2
Conseil Régional d'Ile-de-France	599 985 €	39 999	599 985 €	39 999
Communauté d'Agglomération Melun Val-de-Seine	3 495 €	233	9 495 €	633
EPT Est Ensemble	6 495 €	433	6 495 €	433
EPT Plaine Commune	15 570 €	1 038	15 570 €	1 038
Mairie d'Athis-Mons	150 €	10	150 €	10
Mairie de Clichy-sous-Bois	495 €	33	495 €	33
Mairie de Corbeil-Essonnes	495 €	33	495 €	33
Mairie de Courcouronnes	15 495 €	1 033	15 495 €	1 033
Mairie d'Evry	495 €	33	495 €	33
Mairie de Garges-lès-Gonesse	495 €	33	495 €	33
Mairie de Montreuil	4 515 €	301	4 515 €	301
Mairie de Sevran	15 570 €	1 033	15 570 €	1 033
Mairie de Torcy	150 €	10	150 €	10
Mairie de Villiers-le-Bel	9 540 €	636	9 540 €	636
Mairie de Vitry-sur-Seine	150 €	10	150 €	10
Sous-total Collège Collectivités publiques	673 095 €	44 873	679 095 €	45 273
Essonne Habitat	2 089 995 €	139 333	2 089 995 €	139 333
Sous-total Collège Organisme HLM 91	2 089 995 €	139 333	2 089 995 €	139 333
Groupe Crédit Coopératif	105 000 €	7 000	105 000 €	7 000
Caisse des Dépôts et Consignations	604 995 €	40 333	604 995 €	40 333

Adestia	52 500 €	3 500	52 500 €	3 500
Sous-total Collège Organismes financiers	762 495 €	50 833	762 495 €	50 833
Association des responsables de copropriété	5 250 €	350	5 250 €	350
Association Portage Solidaire	495 €	33	495 €	33
APIC	495 €	33	495 €	33
Fondation Abbé Pierre	70 005 €	4 667	70 005 €	4 667
UR SOLIHA IDF	5 250 €	350	5 250 €	350
COOP'HLM Développement	199 995 €	13 333	199 995 €	13 333
Fédération Nationale des ESH	15 €	1	15 €	1
Antin Résidences	25 005 €	1 667	25 005 €	1 667
Coopérer pour Habiter	25 005 €	1 667	25 005 €	1 667
Notre Cottage Accession	25 005 €	1 667	25 005 €	1 667
Société Centrale de Crédit Immobilier	45 000 €	3 000	45 000 €	3 000
Gambetta Ile de France	45 000 €	3 000	45 000 €	3 000
1001 Vies Habitat	45 000 €	3 000	45 000 €	3 000
Logistart	45 000 €	3 000	45 000 €	3 000
Domnis	25 005 €	1 667	25 005 €	1 667
L'Habitation Transports	25 005 €	1 667	25 005 €	1 667
Pierres Avenir Construction	25 005 €	1 667	25 005 €	1 667
Expansiel Promotion	90 000 €	6 000	90 000 €	6 000
ESSIA	10 005 €	667	10 005 €	667
Claude BREVAN	15 €	1	15 €	1
Bénédicte CONSTANT	15 €	1	15 €	1
Daniel CORUBLE	15 €	1	15 €	1
Laurent DU POUGET	15 €	1	15 €	1
Jenny FEUGEAS	15 €	1	15 €	1
Sébastien KUPERBERG	15 €	1	15 €	1
Hassan LOURIDI	15 €	1	15 €	1
Guillaume MAROT	15 €	1	15 €	1
Lazare MASCARIN	15 €	1	15 €	1
Marc PREVOT	15 €	1	15 €	1
Pierre SURDEAU	15 €	1	15 €	1
Sous-total Collège Partenaires	711 705 €	47 447	711 705 €	47 447
Total	4 237 425 €	282 495	4 243 425 €	282 895

IV. GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

A. Choix du mode d'exercice de la Direction Générale (Article L 225-57-1 du Code de Commerce)

Par délibération en date du 11/10/2017, conformément à l'article 25 des statuts de COPROCOOP IDF, le Conseil d'Administration a décidé la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général.

Par délibération en date du 09/09/2020, conformément à l'article 25 des statuts de COPROCOOP IDF, le Conseil d'Administration a renouvelé le mandat de Directrice Générale Déléguée de Mme DOURDAN.

Par délibération en date du 04/11/2020, conformément à l'article 25 des statuts de COPROCOOP IDF, le Conseil d'Administration a décidé de nommer en qualité de Directeur Général, M. Pierre ROUSSEL, à compter du 01/12/2020.

Par délibération en date du 30/06/2021, conformément à l'article 25 des statuts de COPROCOOP IDF, le Conseil d'Administration a élu comme Président du Conseil d'Administration, M. Lazare MASCARIN.

B. Liste des mandats et fonctions exercées par les mandataires sociaux (Article L 225-37-4 du Code de Commerce)

Membres du conseil	Représenté par	Liste des mandats et fonctions
Administratrices et administrateurs en fonction du 1er janvier 2021 au 5 mars 2021		
M. Guillaume MAROT		-
Administratrices et administrateurs en fonction du 30 juin 2021 au 31 décembre 2021		
M. Pierre SURDEAU		<ul style="list-style-type: none">- Membre du Conseil de Surveillance de la SAS ESSIA- Président de la SCIC HLM DOMENDI- Administrateur de la SCIC HLM TERRALIA- Administrateur de la SCIC HLM ESSONNE HABITAT- Administrateur de la SCIC COOPEXIA- Administrateur de la SCIC HLM MC HABITAT
Administratrices et administrateurs en fonction du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021		
Mme Bénédicte CONSTANT		<ul style="list-style-type: none">- Membre du Conseil de Surveillance de la SAS ESSIA- Administratrice de la SCIC HLM DOMENDI- Administratrice de la SCIC HLM TERRALIA- Administratrice de la SCIC HLM MC HABITAT- Administratrice de la SOCADIF- Administratrice Institut d'études Politiques de St Germain en laye – Hors champ NRE- Présidente de l'Association Générale de familles du 16^{ème} – hors champ NRE
M. Daniel CORUBLE		<ul style="list-style-type: none">- Président du Conseil de Surveillance de la SAS ESSIA- Président-Directeur Général de la SCIC HLM TERRALIA- Administrateur de la SCIC HLM ESSONNE HABITAT- Administrateur de la SCIC HLM DOMENDI- Administrateur de la SCIC HLM MC HABITAT- Administrateur de la SCIC COOPEXIA- Administrateur du GIE CAP'ESSIA- Conseiller Fédéral à la FEDERATION DES COOPERATIVES HLM (association)- Administrateur de la SCIC LA COOPERATIVE FONCIERE FRANCILIENNE

		<ul style="list-style-type: none"> - Administrateur de la SCP HLM RATP HABITAT ACCESSION, représentant permanent de TERRALIA - Administrateur de la SCP HLM LES HABITATIONS POPULAIRES, représentant permanent de TERRALIA - Administrateur de la SEM AMENAGEMENT 77, représentant permanent de TERRALIA - Administrateur de la SCIC GAMBETTA IDF - Administrateur de l'AFOLS (association) représentant permanent de la FNSCHLM
M. Laurent DU POUGET		<ul style="list-style-type: none"> - Président-Directeur général de la SCIC HLM HABITAT COOPERATIF DE NORMANDIE - Administrateur de la SCIC HLM TERRALIA - Administrateur de la SCIC COOPEXIA - Administrateur de la SCIC HLM ESSONNE HABITAT - Administrateur de la SA HLM SILOGE
Mme Jenny FEUGEAS		<ul style="list-style-type: none"> - Membre du Conseil de Surveillance de la SAS ESSIA - Vice-Présidente de la SCIC HLM TERRALIA - Administratrice de la SCIC HLM DOMENDI - Administratrice de la SCIC HLM ESSONNE HABITAT
M. Lazare MASCARIN		<ul style="list-style-type: none"> - Membre du Conseil de Surveillance de la SAS ESSIA - Administrateur de la SCIC HLM DOMENDI - Administrateur de la SCIC HLM TERRALIA - Administrateur de la SCIC HLM ESSONNE HABITAT - Vice-Président de la SCIC HLM MC HABITAT - Président de la SCIC COOPEXIA
Marc PREVOT		<ul style="list-style-type: none"> - Trésorier de l'association EMMAÛS France - Administrateur de l'association EMMAÛS Solidarité, Paris - Membre du Conseil de Surveillance de la SCIC Label - Président d'EMMAÛS Epargne Solidaire
1001 Vies Habitat	Hervé LESERVOISIER	<ul style="list-style-type: none"> - Membre du Directoire de la SA d'HLM Logis Méditerranée - Administrateur du GIP HIS HABITAT - représentant permanent de la SA d'HLM 1001 Vies Habitat - Président du CLUB HABITAT SOCIAL POUR LA VILLE DE PARIS - Trésorier-Adjoint d'Emmaüs Solidarité
Association des responsables de copropriété	Emile HAGEGE	<ul style="list-style-type: none"> - Directeur Général de l'ARC - Administrateur de l'association QUALISR (Syndic de Redressement) - Administrateur d'ARC-Services (Copropriété-Services) - Membre de la Commission mixte paritaire des gardiens et employés d'immeuble
APIC	Serge SOKOLSKY	<ul style="list-style-type: none"> - Président de l'APIC
Caisse des Dépôts et Consignation	Catherine BOILLOT	<ul style="list-style-type: none"> -
Coopérer pour Habiter	Guillaume BRUGIDOU	<ul style="list-style-type: none"> - Délégué général de l'ALFI (Association pour le Logement des Familles et des Isolés) - Administrateur du Réseau HLM pour la Ville - Administrateur de l'UNAFO (Union professionnelle du logement accompagné) - Administrateur de la FAS (Fédération des Acteurs de la Solidarité)

COOP' HLM Développement	Marie-Noëlle LIENEMANN	<ul style="list-style-type: none"> - Présidente de la Fédération Nationale des COOP' HLM - Administratrice de la SCIC d'HLM Les Habitations Populaires - Administratrice de la SCP d'HLM Pointoise de la Guadeloupe - Administratrice de la SCP d'HLM Valophis-La Chaumière de l'Ile-de-France - Sénatrice de Paris
Essonne Habitat	Chantal ELIE-LEFEBVRE	<ul style="list-style-type: none"> - Administratrice de la SAS ESSIA - Présidente de la SCIC d'HLM ESSONNE HABITAT - Administratrice de la SCIC d'HLM DOMENDI - Administratrice de la SCIC COOPEXIA - Administratrice de la SCIC HLM MC HABITAT - Administratrice de la SCIC d'HLM TERRALIA représentante d'ESSONNE HABITAT - Administratrice de la SCIC d'HLM HABITAT COOPERATIF DE NORMANDIE, représentante permanente de TERRALIA
Groupe Crédit Coopératif	Hélène DÜRLEWANGER (jusqu'en juillet 2021, vacant sur le reste de l'exercice 2021)	<ul style="list-style-type: none"> - Administratrice de COOP HLM Développement (ex-SDHC) - Administratrice de COOP HLM Financement (ex-SFHC) - Administratrice de la SA d'Hlm IRP - Administratrice de la SA d'Hlm LOGIREP - Administratrice de la SACICAP LOGICAP

Direction générale	Fonction	Liste des mandats et fonctions
Pierre ROUSSEL	Directeur Général	-
Céline DOURDAN	Directeur Général Délégué	<ul style="list-style-type: none"> - Directeur Général de la SAS ESSIA - Directeur Général de la SCIC d'HLM ESSONNE HABITAT - Directeur Général de la SCIC d'HLM DOMENDI - Directeur Général de la SCIC COOPEXIA - Directeur Général Délégué de la SCIC d'HLM MC HABITAT - Directeur Général Délégué de la SCIC d'HLM TERRALIA - Administratrice du Crédit Agricole IDF - Administrateur de l'URCOOP IDF représentant permanent d'ESSONNE HABITAT - Administrateur de la SORGEM représentant permanent d'ESSONNE HABITAT - Administrateur du GIE CAP'ESSIA

C. Conventions réglementées (Article L 225-38 du Code de Commerce)

Une convention relevant des dispositions de l'article 225-38 du code de commerce a été conclue entre COPROCOOP ILE DE France et son Directeur Général, M. Pierre ROUSSEL, le 31 août 2021 après avoir été autorisée par le Conseil d'Administration du 21 avril 2021 et approuvée par l'Assemblée Générale du 30 juin 2021.

Cette convention porte sur l'avenant de suspension du contrat de travail de M. ROUSSEL déjà salarié de COPROCOOP antérieurement à sa nomination en tant que mandataire social.

Outre la suspension du contrat de travail à effet au 01/12/2020, la convention comprend les clauses ci-après :

- M. ROUSSEL conservera le bénéfice de l'ancienneté acquise avant la suspension et, à titre de mesure plus favorable en cas de retour au statut de salarié, le contrat de travail reprendra l'ancienneté acquise au titre du mandat social.
- M. ROUSSEL réintégrera, au terme de son mandat, ses fonctions de Directeur du Développement ou tout autre poste équivalent et en contrepartie percevra la rémunération annuelle brute qu'il percevait antérieurement à la suspension de son contrat de travail, primes comprises.
- M. ROUSSEL percevra une prime de 13e mois au prorata temporis tant au titre de l'année de suspension, soit 11/12e pour l'année 2020, versée en 2021, que de l'année de réactivation.
- En cas de cessation du mandat social et d'une rupture du contrat de travail pour un motif autre qu'une faute grave ou lourde, M. ROUSSEL percevra une indemnité de rupture calculée conformément aux dispositions légales ou le cas échéant à la convention collective applicable.
A ce titre, il est précisé que pour déterminer le salaire de référence retenu pour le calcul des indemnités de licenciement, seront prises en compte les rémunérations perçues au titre du contrat de travail réactivé.
- En cas de licenciement dans les six mois suivant la cessation des fonctions de mandataire, ce versement interviendra à l'issue d'un préavis rémunéré, dont le terme ne pourra être antérieur au premier jour calendaire du septième mois suivant la cessation des fonctions de mandataire, que celui-ci soit exécuté ou non.

Une convention relevant des dispositions de l'article 225-38 du code de commerce a été conclue entre COPROCOOP ILE DE FRANCE et son principal sociétaire ESSONNE HABITAT le 20 décembre 2019.

Cette convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage a pour objet l'assistance administrative, financière, juridique et opérationnelle apportée par COPROCOOP à l'opération de portage immobilier provisoire menée par ESSONNE HABITAT sur la résidence Parc de Petit-Bourg à Evry-Courcouronnes.

La convention a poursuivi ses effets au cours de l'exercice 2021 pour la phase opérationnelle. A ce titre, COPROCOOP a facturé une prestation de 559,92 € HT (671,90 € TTC) correspondant à un acompte de 30% de sa rémunération prévisionnelle contractuelle égale à 1,8% du prix de revient HT définitif pour le 2nd lot acquis par Essonne Habitat sur l'opération.

D. Tableau récapitulatif des délégations pour augmentation de capital (Article L 225-129-1 et 2 du Code de Commerce)

Selon les termes de l'article 9 des statuts de COPROCOOP IDF, l'Assemblée Générale confère au Conseil d'Administration les pouvoirs nécessaires à l'effet de recueillir les nouvelles souscriptions en capital dans les limites du capital statutaire.

Le capital effectif peut être augmenté, sous réserve de l'agrément par le conseil d'administration, par souscription de parts sociales effectuée par les associés et des associés nouveaux.

Déléataires	Délégation en date du	A renouveler avant le	Plafond
Conseil d'Administration	30/06/2021	29/06/2023	6 500 000 €

V. ANNEXES :

Etat détaillé des stocks au 31/12/2021

Code	Modé	Copropriété	Adresse	Ville	Lots (annexes)	Typologie	Surface	Etat d'occupat	Date d'achat	Date entrée	Date libératio	Date de vente	Remarques	En stock	Durée de détention
2002	ACQ	LE COLBERT	5, RUE DU 8 MAI 1945 - 3e - 29	BOBIGNY	29 (189)	T1	26,82	Vacant	13/02/2018	12/02/2019	12/10/2021			X	46,6
2004	ADJ	LE COLBERT	5, RUE DU 8 MAI 1945 - 3e - 28	BOBIGNY	28 (188)	T1	26,30	Occupé	26/09/2017	26/09/2017			RELOGEMENT PRIORITAIRE	X	51,2
9001	ADJ	LE PRELUDE	23, RUE JEAN PIESTRE - 1er - 14	CORBEIL-ESSONNES	14 (161)	T3	61,70	Vacant	09/09/2020				A COMMERCIALISER	X	15,7
1902	ACQ	CLOS AUX CHANSONS	16, SQUARE DE LA BRAVE MARGOT - 2097	COURCOURONNES	2097 (2037)	T4	83,09	Occupé	27/10/2017	27/10/2017			RENOVATION PARTIELLE A ENGAGER	X	50,1
1903	ACQ	BOIS SAUVAGE	3, SQUARE DE LA BESACE - 3e - 502	COURCOURONNES	502 (902)	T3	77,36	Vacant	13/07/2018		26/11/2021		VENDU LE 26/11/21	X	40,5
1904	ACQ	BOIS SAUVAGE	7, SQUARE DE LA BESACE - 3e - 107	COURCOURONNES	107 (947)	T3	79,48	Occupé	03/10/2018	03/10/2018			RELOGEMENT PRIORITAIRE	X	38,9
1905	ACQ	BORDS DU LAC	4, RUE DES BORDS DU LAC - RDC - 269	COURCOURONNES	269	T2	63,60	Occupé	06/12/2018	06/12/2018			PROCEDURE CONTENTIEUSE / FSL	X	36,8
1906	ACQ	BORDS DU LAC	1, RUE DES BORDS DU LAC - RDC - 1	COURCOURONNES	1 (20)	T4	95,05	Vacant	20/12/2018	20/12/2018	15/07/2019			X	36,4
1201	ACQ	QUETIGNY 3	18, RUE DUMAS - 10e - 51	EPINAY - Centre-ville	51 (136/357/486)	T4	74,49	Vacant	27/06/2012	27/06/2012	23/10/2019		ECHANGE PKG 357 vs 486 le 14/12/21	X	114,1
1501	ACQ	QUETIGNY 2	14, RUE DUMAS - 16e FG - 177	EPINAY - Centre-ville	177 (86/497)	T4	75,00	Occupé	21/06/2013	21/06/2013			A COMMERCIALISER	X	102,3
1602	ACQ	QUETIGNY 1	12, RUE DUMAS - 12e G - 303	EPINAY - Centre-ville	303 (231/362)	T4	75,00	Occupé	16/07/2014	16/07/2014			RENOVE PARTIELLEMENT (ELEC.)	X	89,5
1603	ACQ	QUETIGNY 1	12, RUE DUMAS - 10e G - 295	EPINAY - Centre-ville	295 (223/392)	T4	76,17	Occupé	20/10/2014	20/10/2014				X	86,4
1604	ACQ	QUETIGNY 1	12, RUE DUMAS - 17e G - 324	EPINAY - Centre-ville	324 (252/417)	T4	75,00	Occupé	23/12/2014	23/12/2014				X	84,3
1605	ADJ	QUETIGNY 1	10, RUE DUMAS - 8e G - 134	EPINAY - Centre-ville	134 (44/459)	T4	76,00	Occupé	06/01/2015	06/01/2015				X	83,8
1606	ADJ	QUETIGNY 1	10, RUE DUMAS - 15e G - 169	EPINAY - Centre-ville	169 (79/350)	T4	76,00	Occupé	10/02/2015	10/02/2015			APUREMENT EN COURS	X	82,7
1607	ADJ	QUETIGNY 2	16, RUE DUMAS - 15e G - 319	EPINAY - Centre-ville	319 (248/506)	T4	75,14	Occupé	05/05/2015	05/05/2015			FSL A REDEPOSER	X	79,9
1609	ADJ	QUETIGNY 1	12, RUE DUMAS - 6e G - 278	EPINAY - Centre-ville	278 (206/340)	T3	62,00	Occupé	10/01/2017	10/01/2017				X	59,7
1610	ADJ	QUETIGNY 1	10, RUE DUMAS - 17e G - 178	EPINAY - Centre-ville	178 (88/395)	T3	60,01	Vacant	23/11/2017	23/11/2017	12/04/2021		A COMMERCIALISER	X	49,2
1611	ACQ	QUETIGNY 2	14, RUE DUMAS - 11e G - 151	EPINAY - Centre-ville	151 (60/371)	T4	75,72	Occupé	11/09/2018	11/09/2018				X	39,7
1612	ACQ	QUETIGNY 1	12, RUE DUMAS - 7e D - 281	EPINAY - Centre-ville	281 (209/420+417)	T5	90,02	Occupé	31/12/2018	31/12/2018			PROCEDURE CONTENTIEUSE / FSL	X	36,0
1614	ACQ	QUETIGNY 1	12, RUE DUMAS - RDC G - 255	EPINAY - Centre-ville	255 (183/505)	T4	75,51	Occupé	31/12/2019	01/01/2020				X	24,0
1615	ACQ	QUETIGNY 3	18, RUE DUMAS - 2e - 11	EPINAY - Centre-ville	11 (96/317)	T4	75,72	Occupé	11/12/2019	11/12/2019				X	24,7
0908	ADJ	TERRASSE DES LOGES	200 RUE POULE ROUSSE - 142	EVRY - Pyramides	142 (5)	T5	108,10	Occupé	10/02/2010	20/04/2010				X	142,7
0910	ACQ	TERRASSE DES LOGES	202 RUE POULE ROUSSE - 121	EVRY - Pyramides	121 (75)	T4	85,00	Occupé	13/07/2010	01/08/2018				X	137,6
2301	PRE	PARC DE PETIT-BOURG	15, PARC DE PETIT-BOURG - 2eD - 1011	EVRY-COURCOURONNES	1011 (1012/3206)	T3	57,91	Vacant	29/09/2021				A RENOVER	X	3,1
2302	ACQ	PARC DE PETIT-BOURG	10, PARC DE PETIT-BOURG - GeD - 475	EVRY-COURCOURONNES	475 (476/2803)	T4	67,00	Vacant	19/10/2021				A RENOVER	X	2,4
2201	ADJ	FABIEN	16, RUE ALPHONSE DAUDET - 3eG - 110	GARGES-lès-Gonesse	110 (99)	T5	80,33	Occupé	05/10/2021				CONVENTION D'OCCUPATION A SIGNER TRAVAUX D'URGENCE A ENGAGER	X	2,9
2101	ADJ	ESPACE	35, SQUARE SULLY PRUD'HOMME - 3e - 9	LE MEE-sur-Seine	9 (117/233)	T4	81,20	Vacant	04/04/2019	04/04/2019	16/09/2021		RENOVATION A ENGAGER	X	32,9
2102	ACQ	ESPACE	87, SQUARE SULLY PRUD'HOMME - 4e D - 79	LE MEE-sur-Seine	79 (206/303)	T3	71,60	Vacant	30/07/2020				A COMMERCIALISER	X	17,1
2103	ACQ	ESPACE	87, SQUARE SULLY PRUD'HOMME - 1er - 77	LE MEE-sur-Seine	77 (222/301)	T3	63,05	Vacant	08/12/2020				A COMMERCIALISER	X	12,7
2104	ACQ	ESPACE	73, SQUARE SULLY PRUD'HOMME - 3e - 63	LE MEE-sur-Seine	63 (150/287)	T3	65,42	Occupé	29/12/2021	29/12/2021				X	0,1
1301	ADJ	JARDINS DE BEAUSEVRAN	2, ALLEE DE LA MARSEILLAISE - RDC - 118	SEVRAN - Beaudottes	118 (20)	T2	35,60	Vacant	29/04/2014	29/04/2014	31/01/2016		REMISE EN ETAT A EFFECTUER (SINISTRE)	X	92,1
1302	ADJ	MARGUERITE	8, AVENUE YOURI GAGARINE - RDC - 5	SEVRAN - Beaudottes	5 (90)	T3	80,80	Occupé	09/02/2016	09/02/2016				X	70,7
1303	ACQ	CHALANDS 1	2, ALLEE MARCO POLO - 1er G - 154	SEVRAN - Beaudottes	154 (234)	T5	97,43	Occupé	27/10/2015	27/10/2015				X	74,2
1304	ACQ	MARGUERITE	6, AVENUE YOURI GAGARINE - 4e - 62	SEVRAN - Beaudottes	62	T2	50,66	Occupé	23/10/2015	23/10/2015				X	74,3
1305	ADJ	MARGUERITE	6, AVENUE YOURI GAGARINE - 1er - 31	SEVRAN - Beaudottes	31	T2	51,00	Occupé	22/09/2015	15/06/2017				X	75,3
1306	ACQ	CHALANDS 1	21, AVENUE YOURI GAGARINE - 5e G - 16	SEVRAN - Beaudottes	16 (205)	T6	117,70	Occupé	29/10/2015	29/10/2015			FSL A REDEPOSER	X	74,1
1307	ACQ	CHALANDS 2	3, ALLEE MARCO POLO - 4e DD - 34	SEVRAN - Beaudottes	34 (110)	T3	63,25	Vacant	28/12/2015	01/02/2016	18/10/2018	12/05/2021	VENDU LE 12/05/21	X	64,5
1308	ACQ	CHALANDS 2	3, ALLEE MARCO POLO - 4e DG - 32	SEVRAN - Beaudottes	32 (80)	T3	69,30	Occupé	21/12/2015	21/12/2015				X	72,3
1309	ADJ	CHALANDS 1	21, AVENUE YOURI GAGARINE - 4e D - 15	SEVRAN - Beaudottes	15 (207)	T5	106,00	Vacant	03/11/2015	03/11/2015	12/09/2016			X	73,9
1310	ACQ	GALAXIE	1, ALLEE VALENTINA TERECHKOVA - RDC - 29	SEVRAN - Beaudottes	29 (48 déjà vendu)	T2	51,77	Vacant	26/09/2016	09/10/2017	30/06/2019		A COMMERCIALISER	X	68,1
1311	ACQ	CHALANDS 1	21, AVENUE YOURI GAGARINE - 3e D - 12	SEVRAN - Beaudottes	12 (266)	T5	99,78	Vacant	25/07/2017	12/07/2019	24/07/2020			X	53,2
1312	ACQ	MARGUERITE	8, AVENUE YOURI GAGARINE - 1er D - 8	SEVRAN - Beaudottes	8 (92)	T4	91,60	Occupé	20/06/2017	20/06/2017				X	54,4
1313	ADJ	CHALANDS 1	2, ALLEE MARCO POLO - RDC F - 152	SEVRAN - Beaudottes	152 (236/360)	T4	85,00	Occupé	01/03/2016	01/03/2016			RENOVE PARTIELLEMENT (ELEC.)	X	70,0
1314	ACQ	GALAXIE	3, ALLEE VALENTINA TERECHKOVA - RDC - 4	SEVRAN - Beaudottes	4 (80)	T3	72,46	Vacant	31/12/2018				COMPROMIS SIGNE	X	36,0
1316	ACQ	MARGUERITE	6, AVENUE YOURI GAGARINE - 1er - 39	SEVRAN - Beaudottes	39 (74)	T4	93,85	Occupé	29/10/2020	01/11/2020				X	14,1
1317	ADJ	CHALANDS 2	5, ALLEE MARCO POLO - 4e G - 13	SEVRAN - Beaudottes	13 (113)	T5	99,20	Occupé	26/01/2021				EN ATTENTE D'EXPULSION	X	11,1
1701	ADJ	BLEUETS	5, ALLEE DES BLEUETS - 10e - 1119	VILLIERS-le-Bel	1119 (1319)	T4	66,56	Occupé	16/01/2014	23/10/2020			RELOGEMENT PRIORITAIRE	X	95,5
1704	PRE	BLEUETS	7, ALLEE DES BLEUETS - 3e GG - 1049	VILLIERS-le-Bel	1049 (1249)	T3	65,37	Vacant	10/03/2021	01/03/2021	03/12/2021		A COMMERCIALISER	X	82,7
1705	PRE	BLEUETS	9, ALLEE DES BLEUETS - 3e - 1010	VILLIERS-le-Bel	1010 (1210)	T4	75,55	Occupé	10/02/2015	02/05/2019			RELOGEMENT PRIORITAIRE	X	82,7
1706	ADJ	BLEUETS	9, ALLEE DES BLEUETS - 9e - 1036	VILLIERS-le-Bel	1036 (1236)	T5	89,59	Vacant	02/02/2017	02/02/2017	28/08/2019		A COMMERCIALISER	X	58,9
1708	PRE	BLEUETS	7, ALLEE DES BLEUETS - 8e G - 1069	VILLIERS-le-Bel	1069 (1269)	T4	65,33	Occupé	29/11/2018	01/12/2018			RENOVE PARTIELLEMENT (ELEC.)	X	37,1
1709	PRE	BLEUETS	3, ALLEE DES BLEUETS - 7e G - 1145	VILLIERS-le-Bel	1145 (1345)	T3	66,15	Vacant	26/06/2019	26/06/2019	30/12/2020		VENTE PREVUE LE 26/01/2022	X	30,2
1710	ACQ	BLEUETS	9, ALLEE DES BLEUETS - 4e FD - 1016	VILLIERS-le-Bel	1016 (1216)	T6	89,05	Occupé	26/06/2019	26/06/2019				X	30,2
1711	ACQ	BLEUETS	5, ALLEE DES BLEUETS - 4e GG - 1093	VILLIERS-le-Bel	1093 (1293)	T4	63,54	Vacant	26/06/2019	02/11/2020	30/12/2020		REMISE EN ETAT A EFFECTUER (SINISTRE)	X	30,2
1712	ACQ	BLEUETS	5, ALLEE DES BLEUETS - 6e D - 1102	VILLIERS-le-Bel	1102 (1302)	T4	64,57	Occupé	26/06/2019	26/06/2019			RENOVE PARTIELLEMENT (ELEC.)	X	30,2
1713	PRE	PRE DE L'ENCLOS 2	1, PLACE DE L'ECOLE - 1er - 7	VILLIERS-le-Bel	7 (28)	T3	67,83	Vacant	09/06/2020	01/08/2020	22/10/2020			X	18,7
9002	ADJ	MANOIR FEODAL	3, IMPASSE JEAN DE VILLIERS - 6e - 39	VILLIERS-le-Bel	39 (137)	T2	44,59	Occupé	18/05/2021	06/08/2021			RELOGEMENT PRIORITAIRE	X	7,5
							4258,32	20 vacants, 36 occupés					Logements en stock	56	53,5

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Coprocoop Ile de France

Société Anonyme Coopérative d'intérêt collectif d'HLM
à capital variable
Capital au 31 décembre 2021 : 4 248 495 €
2, Allée Eugène Mouchot
91130 Ris-Orangis

Exercice clos le 31 décembre 2021

Grant Thornton

Société par actions simplifiée d'Expertise
Comptable et de Commissariat aux
Comptes au capital de 2 297 184 €
inscrite au tableau de l'Ordre de la région
Paris Ile de France et membre
de la Compagnie régionale de Versailles et
du Centre
RCS Nanterre 632 013 843
29, rue du Pont
92200 Neuilly-Sur-Seine

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Société Coprocoop Ile de France

Exercice clos le 31 décembre 2021

Aux Actionnaires,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Coprocoop Ile de France relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point exposé en préambule de l'annexe ainsi qu'en note « 1.1 Principe - Règles méthodes comptables », présentant le changement de méthode comptable induit par l'application du règlement ANC 2021-08, à compter du 1er janvier 2021.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-4 du code de commerce

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L. 225-37-4 du code de commerce.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels.

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la Société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre Conseil d'administration.

Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre Société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de l'établissement à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Neuilly-sur-Seine, le 7 juin 2022

Le Commissaire aux Comptes

Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton International



Christian Bande
Associé

01 - Bilan et compte de résultat

BILAN - ACTIF

N° de compte	ACTIF	31/12/2021				31/12/2020
		Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net
1	2	3	4	5	6	7
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				0,00	0,00
201	Frais d'établissement			0,00		
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit			0,00		
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)			0,00		
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				3 381,73	5 322,51
2111	Terrains nus			0,00		
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis			0,00		
212	Agencements et aménagements de terrains			0,00		
213 sauf 21315-2135	Constructions locatives (sur sol propre)			0,00		
214 sauf 21415-2145	Constructions locatives sur sol d'autrui			0,00		
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs			0,00		
215-218	Instal.techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	15 270,54	11 888,81	3 381,73		5 322,51
	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation				0,00	
23	Immobilisations corporelles en cours				0,00	0,00
2312	Terrains			0,00		
2313-2314-2318	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours			0,00		
238	Avances et acomptes			0,00		
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				45 760,99	44 247,75
261-266 - 2675-2676	Participations - Apports, avances			0,00		
2671-2674	Créances rattachées à des participations			0,00		
272	Titres immobilisés (droit de créances)			0,00		
2741	Prêts participatifs			0,00		
2781-2782-2783	Prêts pour accession et aux SCCC			0,00		
271-274 (sauf 2741) -275-2761	Autres	45 760,99		45 760,99		44 247,75
2678-2768	Intérêts courus			0,00		
	(I)	61 031,53	11 888,81	49 142,72	49 142,72	49 570,26
	STOCKS ET EN-COURS				6 345 401,66	5 910 137,23
31 (net du 319, 339, 359)	Terrains à aménager			0,00		0,00
33	Immeubles en cours	4 122 087,67		4 122 087,67		3 775 905,65
	Immeubles achevés :					
35 sauf 358	Disponibles à la vente	1 628 284,24		1 628 284,24		1 497 858,15
358	Temporairement loués	595 029,75		595 029,75		636 373,43
37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat			0,00		0,00
32	Approvisionnement			0,00		0,00
409	Fournisseurs débiteurs	19 490,62		19 490,62	19 490,62	3 372,62
	CRÉANCES D'EXPLOITATION				1 370 825,35	1 592 880,92
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)					
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	23 142,20		23 142,20		29 093,31
412	Créances sur acquéreurs			0,00		0,00
414	Clients - autres activités	23 679,90		23 679,90		33 637,38
415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires			0,00		0,00
416	Clients douteux ou litigieux	135 575,21	98 005,60	37 569,61		47 040,65
418	Produits non encore facturés	11 256,00		11 256,00		1 213,87
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	161,00		161,00		0,00
441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	1 275 016,64		1 275 016,64		1 481 895,71
	CRÉANCES DIVERSES (3)				80 734,29	217 861,65
454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCC			0,00		0,00
451-458	Groupe, Associés-opérations faites en commun et G.I.E			0,00		0,00
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers			0,00		0,00
4615	Opérations d'aménagement			0,00		0,00
455-4562-46 (sauf 461-4675-4678)	Autres	80 734,29		80 734,29		217 861,65
50	Valeurs mobilières de placement			0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES				8 697,17	92 902,72
511	Valeur à l'encaissement			0,00		0,00
5188	Intérêts courus à recevoir			0,00		
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	8 697,17		8 697,17		92 902,72
53-54	Caisse et régies d'avances			0,00		0,00
486	Charges constatées d'avance	2 894,18		2 894,18	2 894,18	17 572,05
	(II)	7 926 048,87	98 005,60	7 828 043,27	7 828 043,27	7 834 727,19
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)			0,00	0,00	0,00
169	Primes de remboursement des obligations (IV)			0,00	0,00	0,00
476	Différences de conversion Actif (V)			0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	7 987 080,40	109 894,41	7 877 185,99	7 877 185,99	7 884 297,45

(1) dont droit au bail
(2) dont à moins d'un an
(3) dont à plus d'un an

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

I Fiche n°2
Exercice au : 31/12/2021

N° de compte 1	PASSIF 2	31/12/2021		31/12/2020 5
		Détail 3	Totaux partiels 4	
	CAPITAL ET RESERVES		4 248 495,00	4 241 475,00
10133-1014-102	Capital (actions simples) et fonds de dotation	4 248 495,00		4 241 475,00
10134	Capital : actions d'attribution (nouveau régime)			
1018	Capital : actions d'attribution (ancien régime)			
104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport			
105	Ecart de réévaluation			
106	Réserves			
1061	Réserve légale			
1063	Réserves statutaires ou contractuelles			
10685-10688	Autres réserves			
11	Report à nouveau (a)	-1 363 050,29	-1 363 050,29	-1 214 524,35
	dont activités relevant du SIEG depuis 2021			
12	Résultat de l'exercice (a)	8 522,79	8 522,79	-148 525,94
	dont activités relevant du SIEG	8 522,79	8 522,79	
13	Subventions d'investissement	0,00	0,00	0,00
14	PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00	0,00
145	Amortissements dérogatoires			
146	Provision spéciale de réévaluation			
1671	Titres participatifs		0,00	
	(I)	2 893 967,50	2 893 967,50	2 878 424,71
15	PROVISIONS		15 327,00	12 108,00
151	Provisions pour risques			
1572	Provisions pour gros entretien			
153-158	Autres provisions pour charges	15 327,00		12 108,00
	(II)	15 327,00	15 327,00	12 108,00
162	DETTES FINANCIERES (1)		4 503 562,37	4 047 287,11
163	Participation des employeurs à l'effort de construction			
164	Emprunts obligataires			
1641	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit			
1642	Caisse des Dépôts et Consignations	3 704 059,00		4 028 473,00
1647	C.G.L.L.S.			
1648	Prêts de l'ex-casse des prêts HLM			
165	Autres établissements de crédit			
1651	Dépôts et cautionnements reçus :			
1654	Dépôts de garantie des locataires	18 439,11		18 814,11
1658	Redevances (location-accession)			
	Autres dépôts			
166-1673-1674-1678	Emprunts et dettes financières diverses :			
1675	Participation - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières			
1676	Emprunts participatifs			
1677	Avances d'organismes HLM			
168	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts			
17	Autres emprunts et dettes assimilées			
519	Dettes rattachées à des participations			
1688 (sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	Concours bancaires courants	781 064,26		
16883	Intérêts courus			
229	Intérêts compensateurs			
2293	Droits sur immobilisations		0,00	0,00
2291-2292	Droits des locataires tributaires			
419	Autres droits			
4195	Clients créditeurs		3 947,06	1 720,48
Autres 419	Locataires-Excédents d'acomptes			
401-4031-4081-4088 partiel	Autres	3 947,06		1 720,48
402-4032-4082-4088 partiel	DETTES D'EXPLOITATION		85 474,93	104 885,68
42-43-44-4675	Fournisseurs	52 461,55		35 065,57
	Fournisseurs de stocks immobiliers			
	Dettes fiscales, sociales et autres	33 013,38		69 820,11
	DETTES DIVERSES		35 292,81	36 119,65
404-405-4084-4088 partiel	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
269-279	Fournisseurs d'immobilisations			
4563	Versements restant à effectuer sur titres non libérés			
451-454-458	Autres dettes :			
461 (sauf 4615)	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital			
4615	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.			
455-457-46 (sauf 461 et 4675)	Opérations pour le compte de tiers			
	Opérations d'aménagement			
	Autres	35 292,81		36 119,65
4871-4878	Produits constatés d'avance		339 614,32	803 751,82
4872	Au titre de l'exploitation et autres	339 614,32		803 751,82
4873	Produits des ventes sur lots en cours			
	Rémunération des frais de gestion PAP			
	(III)	4 967 891,49	4 967 891,49	4 993 764,74
477	Différences de conversion Passif (IV)	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)	7 877 185,99	7 877 185,99	7 884 297,45
	(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
	(1) Dont à plus d'un an		3 704 059,00	3 152 678,11
	à moins d'un an		799 503,37	894 609,00

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N° de compte 1	PRODUITS 2	31/12/2021		31/12/2020
		Détail 3	Totaux partiels 4	5
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		885 281,16	740 799,88
70 (net de 709)	Produits des activités		591 244,78	901 186,38
7011	Ventes de terrains lotis			
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	269 500,00		526 000,00
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)			
7017-7018	Ventes d'autres immeubles			
703	Récupération des charges locatives	79 726,39		102 695,58
704	Loyers :			
7041	Loyers des logements non conventionnés			
7043	Loyers des logements conventionnés			
7042	Suppléments de loyers			
7046	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales			
7047	Logements en location - accession et invendus	230 405,13		245 949,65
7044-7045-7048	Autres			
706	Prestations de services :			
7061-7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)			
70631	Sociétés sous égide			
70632-70638	Prestations de services à personnes physiques, et autres produits			
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation			
7065	Syndic de copropriétés			
7066	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers			
70671	Gestion des S.C.C.C.			
70672	Gestion des prêts			
7068	Autres prestations de services			
708	Produits des activités annexes :			
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.			
Autres 708	Autres	11 613,26		26 541,15
71	Production stockée (ou destockage)		-93 936,56	-367 381,69
7133	Immeubles en cours	156 630,79		104 596,44
7135	Immeubles achevés	-250 567,35		-471 978,13
72	Production immobilisée			
7222	Immeubles de rapport (trais financiers externes)			
721- Autres 722	Autres productions immobilisées			
74	Subventions d'exploitation		313 556,54	161 190,73
742	Primes à la construction			
743	Subventions d'exploitation	313 556,54		161 190,73
744	Subventions pour travaux de gros entretien			
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		73 112,38	32 417,67
78157	Provisions pour gros entretien			
78174	Dépréciations de créances	72 526,38		32 417,67
Autres 781	Autres reprises	586,00		
791	Transferts de charges d'exploitation	806,58	806,58	12 215,02
751-754-758	Autres produits	497,44	497,44	1 171,77
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			
	PRODUITS FINANCIERS		2,67	26,47
761	De participations (2)			
7611	Revenus des actions			
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes			
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres			
762	D'autres immobilisations financières (2)			
76241-76242	Prêts accession			
Autres 762	Autres			
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	2,67	2,67	26,47
765-766-768	Autres (2)			
786	Reprises sur dépréciations et provisions			
796	Transfert de charges financières			
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		5 694,16	521,65
771	Sur opérations de gestion	2 065,92	2 065,92	41,53
	Sur opérations en capital :		3 628,24	480,12
775	Produits des cessions d'éléments d'actif			
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice			
778	Autres	3 628,24		480,12
787	Reprises sur dépréciations et provisions			
797	Transferts de charges exceptionnelles			
	TOTAL DES PRODUITS	890 977,99	890 977,99	741 348,00
	Solde débiteur = perte			148 525,94
	<i>dont relevant du SIEG (depuis 2021)</i>			
	TOTAL GENERAL		890 977,99	889 873,94
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs		1 262,66	1 371,09
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées			

Annexes

PREAMBULE

L'exercice social clos le 31/12/2021 a une durée de 12 mois.
L'exercice précédent clos le 31/12/2020 avait une durée de 12 mois.

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 7 877 185,99 €.

Le résultat net comptable de l'exercice est un bénéfice de 8 522,79 €.

Les informations communiquées ci-après font partie intégrante des comptes annuels qui ont été établis le 05 mai 2022 par les dirigeants.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 intègrent les nouvelles dispositions résultant du Règlement ANC 2021-08, modifiant le Règlement ANC 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social, portant en particulier sur la nomenclature spécifique des comptes (modification entre le compte 106 « Réserves » et le compte 13 « Subventions d'investissement et assimilées »), sur la présentation des états de synthèse (présentation séparée au passif du bilan du résultat, du report à nouveau et des réserves des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation) et sur les informations complémentaires devant être présentées dans l'annexe des comptes annuels (informations relatives à l'affectation du résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation).

Ce Règlement ANC 2021-08 s'applique aux comptes afférents aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2021 et les organismes d'habitations à loyer modéré sont dispensés d'établir des informations relatives au résultat, au report à nouveau et aux réserves des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation relatifs à l'exercice précédant le premier exercice d'application »

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les états financiers de la société sont établis conformément au règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général, sous réserve des dispositions particulières du règlement ANC 2017-04 du 1 décembre 2017.

Les conventions ci-après ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux règles de base suivantes :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- intangibilité du bilan d'ouverture,
- indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

1.1 ACTIVITES RELEVANT DU SIEG OU HORS SIEG :

Aux termes de l'article L411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation :

« -la réalisation d'opérations d'accession à la propriété destinées à des personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds maximum, majorés de 11 %, fixés par l'autorité administrative pour l'attribution des logements locatifs conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 831-1 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources. [...] ;

- la gestion ou l'acquisition en vue de leur revente, avec l'accord du maire de la commune d'implantation et du représentant de l'Etat dans le département, de logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou faisant l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 ou d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat visée à l'article L. 303-1 ou situés dans le périmètre d'opérations de requalification de copropriétés dégradées prévues à l'article L. 741-1 ; [...]

-les services accessoires aux opérations susmentionnées et les services que les organismes d'habitations à loyer modéré se rendent entre eux pour les besoins des opérations susmentionnées. »

relèvent du Service d'Intérêt Economique Général.

Selon les dispositions précédentes, les activités menées par COPROCOOP relèvent donc du SIEG qu'il s'agisse :

- des prestations d'ingénierie sociale effectuées pour le compte de collectivités locales ;
- des prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage auprès d'autres organismes d'HLM pour leurs activités relevant du SIEG ;
- de l'acquisition-rénovation-revente de lots dans le cadre des dispositifs précités de Plans de sauvegarde et d'OPAH ;
- de la location à titre temporaire et accessoire desdits lots tant que la Société en demeure propriétaire à des personnes physiques ou dans le cadre de l'article L.442-8-1 du CCH (intermédiation locative sociale) ;
- s'agissant du cas spécifique de l'acquisition-rénovation-revente de lots en dehors des périmètres précités, la société a considéré que la finalité de l'opération, à savoir une revente à des personnes physiques dont les revenus sont inférieurs aux plafonds sus-indiqués, répondait aux caractéristiques du service d'intérêt économique général.

Sont en revanche exclus du Service d'Intérêt Economique Général les activités suivantes :

- la location de tout lot à des personnes morales lorsque celles-ci ne relèvent pas du SIEG (par exemple : mise à disposition de logements à titre de bureaux de chantier) ; aucune location de ce type n'a toutefois été consentie à des personnes morales au cours de l'année 2021.

Pour l'exercice 2021, les résultats SIEG et hors SIEG s'élèvent respectivement à : 8 522,79 € et 0,00 €.

Par ailleurs, certains produits et charges ne peuvent être affectés directement à 100 % à l'une des activités SIEG ou hors SIEG. En conséquence, il a été retenu pour ces produits et charges une ventilation à partir des produits d'activité (comptes 70 hors récupération de charges en 703). Au titre de l'exercice 2021, les clés de ventilation calculées SIEG et hors SIEG sont respectivement de 100,00 % et 0,00 % ».

1.2 PROVISIONS POUR PENSIONS :

La société a constitué en ses comptes depuis 2019 une provision au titre des indemnités de fin de carrière dues aux salariés selon la Convention collective nationale des sociétés coopératives d'HLM.

Ayant vocation à souscrire un contrat de placement de cette provision pour en garantir le paiement aux salariés à leur départ, cette provision était précédemment comptabilisée en compte 4686 - Charges à payer. Toutefois, ce contrat n'ayant pas été souscrit à ce jour, les sommes comptabilisées à cet égard sur les exercices antérieurs ont été reclassées en compte 1530 - Provisions pour pensions pour un montant total de 10 345 €.

Au 31/12/2021, la société ne compte plus que 2 salariés dont 1 contrat de travail suspendu (mandataire social). L'engagement prévisionnel à ce jour s'élève ainsi à 25 564,12 € au départ en retraite de l'actuel salarié attendu au 01/07/2025.

La dotation aux provisions pour pensions est comptabilisée suivant un mode linéaire pour parvenir à l'engagement prévisionnel à la fin de l'exercice précédent le départ en retraite du salarié. Elle s'élève ainsi à 3 805 € en 2021.

	Provision à comptabiliser	Provision IFC à constituer
31/12/2020		10 345 €
31/12/2021	3 805 €	14 150 €
31/12/2022	3 805 €	17 955 €
31/12/2023	3 805 €	21 759 €
31/12/2024	3 805 €	25 564 €
TOTAL		25 564,12 €

Le montant des engagements résiduels non couverts par la provision s'élève ainsi au 31/12/2021 à 11 414,12 €.

1.3 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES :

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou de production, compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens, et après déduction des rabais commerciaux, remises, escomptes de règlements obtenus.

Les décisions suivantes ont été prises au niveau de la présentation des comptes annuels :

- immobilisations décomposables : l'entreprise n'a pas été en mesure de définir les immobilisations décomposables ou la décomposition de celles-ci ne présente pas d'impact significatif,
- immobilisations non décomposables : bénéficiant des mesures de tolérance, l'entreprise a opté pour le maintien des durées d'usage pour l'amortissement des biens non décomposés.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant les modes linéaire ou dégressif en fonction de la durée de vie prévue.

Les autres immobilisations corporelles suivent les règles d'amortissement indiquées ci-dessous :

- Matériel de bureau et informatique (linéairement sur 3 ans) Dotation 2021 : 1 865,50 €
- Mobilier de bureau (linéairement sur 10 ans) Dotation 2021 : 75,28 €

1.4 - IMMOBILISATIONS FINANCIERES ET VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constatée pour le montant de la différence.

1.5 - STOCKS

Les stocks sont composés des éléments suivants :

- Coût d'acquisition des appartements nécessitant des travaux
- Coût des travaux dans les appartements acquis
- Frais d'acquisition des appartements en cours de travaux
- Coûts internes relatifs aux appartements en cours de travaux
- Coût des immeubles achevés non loués qui peuvent être revendus
- Coût des immeubles achevés, temporairement loués, qui peuvent être revendus

Les coûts internes correspondent à des quotes-parts de salaires des salariés de COPROCOOP IDF en fonction de leur implication dans l'acquisition et le suivi des travaux des biens.

1.6 - CREANCES ET DETTES

Les créances et les dettes sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

1.7 - IMPOTS ET TAXES

Selon l'article 261 du CGI, les opérations des organismes HLM et les opérations sur des lots de copropriété faisant l'objet d'un plan de sauvegarde ou d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat par les organismes sans but lucratif ne sont pas soumises à la TVA et à l'impôt sur les sociétés.

La société développe une activité d'ingénierie sociale, qui est soumise à la TVA. Toutefois, celle-ci n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés.

La société a établi des déclarations de TVA en 2021.

Les méthodes d'évaluation et de présentation des comptes annuels retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

L'établissement des états financiers est en conformité avec :

- le règlement de l'ANC n°2015-04 du 4 juin 2015, applicable aux sociétés coopératives d'HLM, pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2016 et à l'arrêté du 30 novembre 2017.

AUTRES ELEMENTS DE L'ANNEXE

Affectation du résultat N-1 :

Le résultat de l'exercice N-1, a été affecté en totalité au compte de Report à Nouveau. Il correspondait à une perte de 148 525,94 €.

Honoraires du commissaire aux comptes :

Au cours de cet exercice la société a comptabilisé 10 230,00 € au titre des honoraires du commissaire aux comptes dont 4 230,00 € dus à des diligences exceptionnelles relatives aux comptes de l'exercice clos au 31/12/2020.

Effectif moyen :

L'effectif moyen annuel sur l'exercice est de 2,79 personnes en équivalent temps plein, en baisse de 30% par rapport à celui de N-1 (4,00).

AUTRES ELEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Cessions de stocks :

Au cours de cet exercice la société a réalisé la vente de 2 appartements pour un montant total de 269 500 € et une marge brute positive de 18 932,65 €.

Augmentations de capital :

Au 31/12/2021, le capital social de la société s'élève à 4 248 495 € dont 4 237 425 € de capital social libéré et 7 080 € de capital social appelé non versé.

Le capital social libéré est constitué de 282 495 parts sociales souscrites d'une valeur nominale unitaire de 15 €.

	Au 31/12/2020		Variation		Au 31/12/2021	
	Parts sociales	Montant	Parts sociales	Montant	Parts sociales	Montant
Capital social libéré	282 293	4 234 395 €	+ 202	+ 3 030 €	282 495	4 237 425 €
Capital social appelé non versé	472	7 080 €	+ 266	+ 3 990 €	738	11 070 €
Capital social total	282 765	4 241 475 €	+ 468	+ 7 020 €	283 233	4 248 495 €

Détail des variations 2021	Nb parts sociales	Montant en €
Capital social libéré en 2021 :	+ 202	+ 3 030 €
<i>COOPERATION ET FAMILLE</i>	- 3 000	- 45 000 €
<i>1001 VIES HABITAT</i>	+ 3 000	+ 45 000 €
<i>LOGIREP</i>	- 3 000	- 45 000 €
<i>LOGISTART</i>	+ 3 000	+ 45 000 €
<i>Mairie VILLIERS LE BEL 2020</i>	+ 67	+ 1 005 €
<i>Mairie SEVRAN 2018</i>	+ 134	+ 2 010 €
<i>Pierre SURDEAU</i>	+ 1	+ 15 €
Capital social appelé non versé :	+ 266	+ 3 990 €
<i>Mairie SEVRAN 2018</i>	- 134	- 2 010 €
<i>CA MELUN - VAL DE SEINE 2020</i>	+ 400	+ 6 000 €

La société a réalisé une augmentation de capital, par apports en numéraires, au cours de l'exercice à hauteur de 3 030 €.

Emprunts auprès des établissements de crédits

En 2021, trois emprunts ont été remboursés à l'échéance du 01/05/2021 pour un montant global de 894 609 €. Un emprunt contracté en 2019 a été libéré pour un montant de 570 195 €.

Le total des emprunts en cours auprès des établissements de crédit fin 2021 s'élève à 3 704 059 €.

Un nouvel emprunt d'un montant de 70 137 € a été souscrit en décembre 2021 auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ; il n'était pas libéré au 31/12/2021.

Détail des emprunts en cours au 31/12/2021 (en €) :

Opérations Financées	Nb lgts	Montant	N° Contrat	N° Ligne Prêt	Différé	Durée totale	Taux actuariel annuel	Indice de révision	Date de libération	Date d'échéance	RA effectués	Encours de prêts
SEVRAN - Tranche 1	1	88 115 €	PB/2016/12/028a	1290210	4	5	1,35%	0,75%	17/02/2017	01/05/2022	- €	88 115 €
SEVRAN - Tranche 2	4	512 611 €	PB/2016/12/028b	1290267	4	5	1,35%	0,75%	17/02/2017	01/05/2022	- €	512 611 €
SEVRAN - Tranche 3	4	691 267 €	PB/2016/12/028c	1290266	4	5	1,35%	0,75%	17/02/2017	01/05/2022	- €	691 267 €
SEVRAN - Tranche 4	2	259 875 €	PB/2016/12/028d	1290265	4	5	1,35%	0,75%	17/02/2017	01/05/2022	- €	259 875 €
SEVRAN - Tranche 5	1	204 305 €	PB/2018/02/30	1316875	4	5	1,35%	0,75%	25/08/2018	01/12/2023	- €	204 305 €
EPINAY - Tranche 5	1	98 386 €	PB/2018/02/29	1319858	4	5	1,35%	0,75%	06/11/2018	01/12/2023	- €	98 386 €
COURCOURONNES - Tranche 1	1	144 388 €	104101	5283358	4	5	1,36%	0,75%	04/04/2020	01/01/2025	- €	144 388 €
COURCOURONNES - Tranche 2	2	246 660 €	PB/2019/11/032	1354499	4	5	1,35%	0,75%	14/04/2020	01/05/2025	- €	246 660 €
COURCOURONNES - Tranche 3	2	341 665 €	PB/2019/11/033	1354500	4	5	1,35%	0,75%	14/04/2020	01/05/2025	- €	341 665 €
EPINAY - Tranche 6	3	280 046 €	PB/2020/02/036	1360579	4	5	1,35%	0,75%	02/12/2020	01/01/2026	- €	280 046 €
EPINAY - Tranche 7	1	104 640 €	PB/2020/02/037	1360580	4	5	1,35%	0,75%	02/12/2020	01/01/2026	- €	104 640 €
EPINAY - Tranche 8	1	103 674 €	PB/2020/02/038	1360581	4	5	1,35%	0,75%	02/12/2020	01/01/2026	- €	103 674 €
VILLIERS - Tranche 1	6	570 195 €	PB/2019/11/031	1366424	4	5	1,35%	0,75%	30/06/2021	01/08/2026	- €	570 195 €
VILLIERS - Tranche 2	1	58 232 €	PB/2020/02/035	1360578	4	5	1,35%	0,75%	02/12/2020	01/01/2026	- €	58 232 €
Financements en cours	30	3 704 059 €									- €	3 704 059 €

Dettes financières :

En 2021, la société a renouvelé un contrat de crédit de trésorerie de type découvert en compte courant auprès de la banque Arkea. Cette ligne de crédit a pour objet le préfinancement des acquisitions de lots dans l'attente de leur refinancement auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Caractéristiques de la ligne de crédit :

- Montant : 1.000.000 €
- Durée : du 1^{er} octobre 2021 au 30 septembre 2022
- Taux variable : TI3M + 0,52%

Au 31/12/2021, l'encours s'élève à 781 064,26 €.

Subventions :

Dans le cadre de son activité de portage immobilier, la société sollicite auprès de divers financeurs (ANRU, ANAH, Région Ile-de-France, collectivités locales, ...) des subventions.

Détail des subventions en cours au 31/12/2021 (en €) :

Subvention	Subvention totale attribuée	Subvention totale reçue	Subvention restant à recevoir (#441)	Subvention non utilisée (#4871)	Subvention utilisée dans l'année (#743)
Subventions Région IDF Ingénierie sociale					
Subvention Région Ile de France pour ingénierie sociale 2018	89 718	49 018	40 700	11 748	0
Subvention Région Ile de France pour ingénierie sociale 2019	96 000	0	96 000	1 201	0
Subvention Région Ile de France pour ingénierie sociale 2020	95 000	0	95 000	4 142	0
Subvention Région Ile de France pour ingénierie sociale 2021	90 211	0	90 211	9 313	80 898
Subventions ANRU & Collectivités Déficit immobilier					
Subvention ANRU pour SEVRAN (04/2015)	569 823	273 024	296 798	0	70 407
Subvention ANRU pour EPINAY (07/2015)	295 715	159 983	135 733	0	80 923
Subvention PLAINE COMMUNE Epinay (2016 et 2017)	76 147	76 147	0	0	16 882
Subvention EST ENSEMBLE BOBIGNY (2018)	12 114	6 057	6 057	12 114	0
Subvention COURCOURONNES (2018)	15 000	0	15 000	15 000	0
Subvention VILLIERS (2018 + 2019 + 2020)	12 000	0	12 000	12 000	0
Subvention LE MEE (2019 + 2020)	12 000	0	12 000	12 000	0
Subventions ANAH Ingénierie de portage					
Courcouronnes	105 000	0	105 000	50 261	11 208
Villiers-le-Bel	168 000	0	168 000	85 345	26 644
Bobigny	21 104	0	21 104	2 757	3 389
Le Mée-sur-Seine	45 114	0	45 114	23 572	9 818
Subventions ANAH Travaux privatifs					
Villiers-le-Bel	91 936	46 378	45 558	20 722	8 146
Epinay-sur-Seine	83 245	0	83 245	71 942	5 548
Sevrans	5 419	5 419	0	0	-306
Courcouronnes	5 648	5 648	0	0	0
Le Mée-sur-Seine	15 120	7 623	7 497	7 497	0
TOTAL	1 904 314	629 297	1 275 017	339 614	313 557

17 notifications de subvention (ingénierie sociale, ingénierie de portage et travaux) ont pu être comptabilisées sur l'exercice 2021 pour un montant total de 208 508 €

Les subventions liées à la prise en charge des déficits d'opérations ont en outre été ajustées :

- au montant définitif pour les opérations ANRU dont les dossiers ont été déposés fin 2021 (-368 244 €)
- aux engagements pris par les collectivités (CAMVS : +3 000 €)

Liste des nouvelles subventions :

Subvention	Type de Subvention	Subvention totale attribuée
Subvention Région Ile de France pour ingénierie sociale 2021	Ingénierie sociale	90 211 €
Subvention ANAH Portage Villiers 2021 - 1713 - Lot 7	Portage Immobilier	21 000 €
Subvention ANAH Portage Le Mee 2021 - 2103 - Lot 77	Portage Immobilier	12 310 €
Subvention ANAH Travaux Epinay 2021 - 1501 - Lot 177	Travaux	5 935 €
Subvention ANAH Travaux Epinay 2021 - 1602 - Lot 303	Travaux	5 935 €
Subvention ANAH Travaux Epinay 2021 - 1603 - Lot 295	Travaux	6 511 €
Subvention ANAH Travaux Epinay 2021 - 1604 - Lot 324	Travaux	5 935 €
Subvention ANAH Travaux Epinay 2021 - 1605 - Lot 134	Travaux	5 935 €
Subvention ANAH Travaux Epinay 2021 - 1606 - Lot 169	Travaux	5 935 €
Subvention ANAH Travaux Epinay 2021 - 1607 - Lot 319	Travaux	5 935 €
Subvention ANAH Travaux Epinay 2021 - 1609 - Lot 278	Travaux	5 916 €
Subvention ANAH Travaux Epinay 2021 - 1610 - Lot 178	Travaux	5 548 €
Subvention ANAH Travaux Epinay 2021 - 1611 - Lot 151	Travaux	5 935 €
Subvention ANAH Travaux Epinay 2021 - 1612 - Lot 281	Travaux	6 100 €
Subvention ANAH Travaux Epinay 2021 - 1614 - Lot 255	Travaux	5 935 €
Subvention ANAH Travaux Epinay 2021 - 1615 - Lot 11	Travaux	5 935 €
Subvention ANAH Travaux Le Mée 2021 - 2103 - Lot 77	Travaux	7 497 €
TOTAL		208 508 €

Concernant plus spécifiquement les subventions d'aide à l'ingénierie de portage ciblé de l'ANAH, créées par délibération du Conseil d'Administration de l'ANAH du 05 octobre 2016, les modalités d'application de ce nouveau régime d'accompagnement financier des opérations de portage ciblé ont été définies par une instruction officielle de la Direction Générale de l'ANAH parue en date du 9 juillet 2019.

Cette instruction précise les modalités de dépôt et d'examen des demandes de subvention, les conditions d'éligibilité et les dépenses éligibles ainsi que les pièces justificatives à fournir.

La liste des dépenses éligibles mentionnée dans la délibération ANAH du 05/10/2016 est reproduite ci-dessous.

Maitrise d'ouvrage et conduite de projet	- Coûts liés à la conduite de projet, y compris les charges de personnel dédié. - Charges liées à la gestion administrative et financière (montage de dossiers de financement, frais de notaire et d'huissiers...) et à l'assistance technique (relevés de géomètres, états de lieux, vérifications de conformité...) - Assistance juridique.
Accompagnement social et relogement	- Définition d'un plan de relogement et d'un programme d'accompagnement social en fonction de l'étude des situations familiales et des besoins ou souhaits en matière de relogement. - Mise en œuvre du plan de relogement (frais de déménagement et de réinstallation, d'hébergement provisoire et d'accompagnement social avec suivi individualisé et adapté...).
Frais de gestion liés au portage	- Assurance Responsabilité civile de propriétaire/de maître d'ouvrage. - Charges courantes de copropriété non récupérées ou non récupérables.

Concernant plus spécifiquement les subventions d'équilibre accordées dans le cadre du PNRU afin de couvrir le déficit structurel de ces opérations :

Sevrans : Le montant de subvention initialement notifié (745 801 €) a été ajusté au montant sollicité lors de la clôture de l'opération au 30/06/2021 : 569 822,75 € dans l'attente du versement du solde par l'ANRU.

SEVRAN FAT Clôture signée	TOTAL
Subventions notifiées	745 801,00 €
Taux de financement	100,000%
Déficit à la clôture	569 822,75 €
% subvention notifiée	76,4%
Produits constatés	499 415,91 €
Solde à comptabiliser	70 406,84 €
Acomptes perçus	273 024,47 €
Solde à percevoir	296 798,28 €

Epinay-sur-Seine : Le montant de subvention initialement notifié (442 135,38 € par l'ANRU et 121 992,61 € par Plaine Commune) a été ajusté au montant sollicité lors de la clôture de l'opération au 30/06/2021, 371 862,30 € au total dans l'attente du versement du solde par l'ANRU, Plaine Commune ayant par ailleurs versé le solde de subvention en novembre 2021. L'écart entre le déficit à la clôture et les subventions comptabilisées s'expliquent par des dépenses retenues comme non-éligibles par l'ANRU.

EPINAY FAT Clôture signée	TOTAL	ANRU	Plaine Commune
Subventions notifiées	564 127,99 €	442 135,38 €	121 992,61 €
Taux de financement	100,00%	77,669%	20,000%
Déficit à la clôture	380 735,83 €	295 715,12 €	76 147,18 €
% subvention notifiée	67,5%	66,9%	62,4%
Produits constatés	274 056,72 €	214 791,95 €	59 264,77 €
Solde à comptabiliser	97 805,58 €	80 923,17 €	16 882,41 €
Acomptes perçus	192 873,59 €	159 982,52 €	32 891,07 €
Solde à percevoir	178 988,71 €	135 732,60 €	43 256,11 €

Crise sanitaire :

La crise sanitaire liée à la Covid-19 s'est poursuivie au-delà du 31 décembre 2020 notamment par la prolongation de l'état d'urgence sanitaire et la mise en place d'un confinement du 3 avril au 3 mai 2021.

COPROCOOP IDF n'a toutefois pas constaté d'impact majeur sur son activité au cours de l'exercice.

Aucun salarié n'a par ailleurs bénéficié du chômage partiel.

ELEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Néant

1 - ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS

Exercice au : 31/12/2021

Engagements reçus			Engagements donnés		
N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3	N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3
8021	Avals, cautions, garanties reçus		8011	Avals, cautions, garanties donnés	
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	70 137,00	8012	Octroi de prêts	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)		80121	- Contrats signés de prêts principaux	
8023	Emprunts locatifs et autres		80122	- Contrats de prêts complémentaires	
8024	Créances escomptées non échues		80128	- Autres contrats	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail		8016	Redevances crédit bail restant à courir	
8028	Autres engagements reçus		8018	Autres engagements donnés - reste à payer sur :	
				Reste à comptabiliser sur :	
			80181	- Coût de production prévisionnel des opérations liquidées (logements-accession)	
			80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains-accession)	
			80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	
			80184	- Marchés signés (opérations locatives)	
			80188	Engagements divers	
	TOTAL	70 137,00		TOTAL	

COMMERCIALISATION

80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel		80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel				
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession				

PRESTATION DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

80721	Engagements de la personne physique		80711	Immeubles à réaliser	
80723	Appels de fonds		80712	Fournisseurs	
80724	Situation de trésorerie de la construction		80722	Travaux réalisés (solde débiteur)	
	TOTAL			TOTAL	

2 - RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS

II - Annexe
Fiche 2

2A - TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RESULTAT (1)

(Montants entre parenthèses lorsqu'il s'agit de montants négatifs)

Exercice : 31/12/2021

ORIGINES :		
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		-1 363 050,29
12 - Résultat de l'exercice (1)		8 522,79
- Prélèvement sur les réserves (2)		
AFFECTATIONS :		
- Affectation aux réserves		
1061 Réserve légale		
1063-1068 Autres réserves :		
1063 Réserve statutaires ou contractuelles		
10685 Plus-values nettes sur cessions immobilières		
10688 Réserves diverses		
457 - Dividendes		
11 - Report à nouveau après affectation du résultat	-1 354 527,50	
TOTAL	-1 354 527,50	-1 354 527,50

(1) Il s'agit du résultat de l'exercice clos (et non de l'exercice n-1), et des affectations à soumettre à l'assemblée générale.

(2) Avec indication des postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

2B - RESULTATS DE LA SOCIETE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires	229 767,70	472 560,52	424 133,64	798 490,80	511 518,39
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements & provisions)	-227 916,70	-45 632,77	45 244,18	-105 836,16	39 161,79
Résultat après charges et produits calculés (amortissements & provisions)	-225 374,64	-57 219,50	33 948,16	-148 525,94	8 522,79
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	3,00	4,00	5,00		2,00
Montant de la masse salariale de l'exercice	147 998,51	163 272,07	201 523,94	220 511,41	153 044,27
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc ...)	57 962,21	66 383,66	85 538,27	88 650,47	67 966,40

2C - RATIOS D'AUTOFINANCEMENT NET HLM (R423-9 du CCH)

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - Annexe XII) (1)	45 160,85	-105 836,16	39 161,79	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (Comptes 76)	894,32	26,47	2,67	
c) Total des produits d'activité (Comptes 70)	532 218,91	901 186,38	591 244,78	
d) Charges récupérées (Comptes 703)	108 085,27	102 695,58	79 726,39	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	425 027,96	798 517,27	511 521,06	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	10,63%	-13,25%	7,66%	1,68%

(1) : Jusqu'à l'exercice comptable 2014, le calcul de l'autofinancement net issu de l'annexe XIII s'effectuait sans déduire les remboursements d'emprunts correspondant aux opérations cédées ou démolies, ou à des composants sortis de l'actif.

Afin d'obtenir un calcul identique de l'autofinancement net pour chaque exercice considéré, les remboursements à échéance (colonne 10 de l'état récapitulatif du passif) des emprunts répertoriés au code analytique 2,22 (cessions et démolitions) et à l'ancien code 2,23 (composants sortis de l'actif) doivent être déduits du montant de l'autofinancement net figurant sur les annexes XIII antérieures à l'exercice 2014.

COPROCOOP

3 - TABLEAU DES MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

II Annexe Fiche 3
Exercice au : 31/12/2021

Immobilisations 1	Valeur brute au début de l'exercice 2	Augmentations		Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice 7 (2+3+4-5-6)
		Acquisitions, créations, apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements poste à poste, abandons de projets, remb. anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remb. courant des prêts (5)	
INCORPORELLES						
Frais d'établissement						
Baux long terme et droits d'usufruit						
Autres immobilisations incorporelles						
TOTAL I						
CORPORELLES						
TERRAINS						
Terrains nus						
Terrains aménagés, loués, bâtis						
Agencements - Aménagements de terrains						
TOTAL II						
CONSTRUCTIONS						
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) hors Additions et remplacements de composants						
Additions et remplacement de composants (1)						
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) Additions et remplacements de composants compris [A]						
Constructions locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) hors Additions et remplacements de composants						
Additions et remplacement de composants (1)						
Constr. locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) additions et remplacements de composants compris [B]						
Bâtiments et install. admin. (21315-2135-21415-2145) [C]						
TOTAL III [A+B+C]						
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV						
DIVERS						
Install. générales, agencements et aménagements div. (2181)						
Matériel de transport						
Matériel de bureau et matériel informatique	12 919,70					12 919,70
Mobilier	2 350,84					2 350,84
Diverses						
TOTAL V	15 270,54					15 270,54
Immeubles en location-vente, loc.-attr., affectation TOTAL VI						
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS						
Terrains, ouvrages d'infrastructure						
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration						
- Additions et remplacements de composants (1)						
Avances et acomptes						
TOTAL VII						
Total VIII (II+III+IV+V+VI+VII)	15 270,54					15 270,54

Immobilisations 1	Valeur brute au début de l'exercice 2	Augmentations		Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice 7 (2+3+4-5-6)
		Acquisitions, créations, apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements poste à poste, abandons de projets, remb. anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remb. courant des prêts (5)	
FINANCIERES						
Participations, apports, avances (261-266-2675-2676)						
Créances rattachées à des participations (2671-2674)						
Titres immobilisés (droit de créance)						
Prêts participatifs						
Prêts principaux pour accession						
Prêts complémentaires pour accession						
Prêts aux SCCC						
Autres	44 247,75	3 317,07			1 803,83	45 760,99
Intérêts courus						
TOTAL IX	44 247,75	3 317,07			1 803,83	45 760,99
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	59 518,29	3 317,07			1 803,83	61 031,53

(1) Ces lignes recensent les montants des travaux de réhabilitations, résidentialisation et changements de composants sur le parc existant hors travaux d'amélioration sur les acquisition réhabilitation.

(2) Total général colonne 7 = Total I colonne 3 de l'actif du bilan.

(3) Y compris la production immobilisée (compte 72 sauf 72232)

(4) Y compris les virements de stocks en immobilisations

(5) Les sorties d'actif concernent les ventes et démolitions, les sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

4 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (A)

SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

II-Annexe Fiche 4
Exercice au : 31/12/2021

Immobilisations amortissables 1	Montant des amortissements au début de l'exercice 2	Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissement des éléments sortis de l'actif et reprises (2) 5	Montant des amortissements en fin d'exercice 6
		Amortissement linéaire 3	Autres méthodes (1) 4		
INCORPORELLES					
Frais d'établissement					
Baux long terme et droits d'usufruit					
Autres postes d'immobilisations incorporelles					
TOTAL I					
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains					
TOTAL II					
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)					
Constructions locatives sur sol d'autrui					
Bâtiments et installations administratifs					
TOTAL III					
Installations techniques - Matériel - Outillage					
TOTAL IV					
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (c/2181)					
Matériel de transport					
Matériel de bureau et matériel informatique	8 310,72	1 865,50			10 176,22
Mobilier	1 637,31	75,28			1 712,59
Diverses					
TOTAL V	9 948,03	1 940,78			11 888,81
Travaux sur immeubles reçus en affectation					
TOTAL VI					
TOTAL GENERAL (3)	9 948,03	1 940,78			11 888,81

(1) Notamment: amortissement exceptionnel, progressif... (Rappel: l'amortissement progressif n'est pas admis pour les immobilisations locatives)

(2) A détailler dans le tableau des amortissements n° 4-B

(3) Le total général des colonnes 3 et 4 est égal aux comptes 6811+6871

Amortissement des constructions (extrait de la partie littéraire de l'annexe): indiquer la (les) durée(s) d'amortissement retenue(s)

ans

4 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (B)

VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

II-Annexe Fiche 5
Exercice au : 31/12/2021

Immobilisations amortissables 1	Éléments transférés en actif circulant 2	Éléments cédés 3	Autres sorties d'actif (3) 4	Reprises sur amortissements (1) 5	Total des diminutions (2) 6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement					
Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation					
Autres postes d'immobilisations incorporelles					
TOTAL I					
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II					
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sol propre)					
Constructions locatives sur sol d'autrui					
Bâtiments et installations administratifs					
TOTAL III					
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV					
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers					
Matériel de transport					
Matériel de bureau et matériel informatique					
Mobilier					
Diverses					
TOTAL V					
Travaux sur immeubles reçus en affectation TOTAL VI					
TOTAL GENERAL					

(1) Reprises constatées au compte 7811

(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 de l'annexe 4-A

(3) Démolitions, sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

5 - TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

II-Annexe Fiche 5
Exercice au : 31/12/2021

Nature 1	Montant au début de l'exercice 2	Augmentations : dotations de l'exercice 3	Diminutions : reprises de l'exercice 4	Montant à la fin de l'exercice 5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires				
Provision spéciale de réévaluation				
TOTAL I				
PROVISIONS				
Pour litiges				
Pour amendes et pénalités				
Pour pertes sur contrats				
Pour pensions et obligations similaires	12 108,00	3 805,00	586,00	(3) 15 327,00
Pour gros entretien				
Pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL II	12 108,00	3 805,00	(2) 586,00	15 327,00
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles				
Corporelles				
Financières				
TOTAL III				
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager				
Immeubles en cours				
Immeubles achevés				
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat				
Approvisionnements				
TOTAL IV				
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	72 526,38	98 005,60	72 526,38	98 005,60
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributionnaires				
Autres créances				
Valeurs mobilières de placement				
TOTAL V	72 526,38	98 005,60	72 526,38	98 005,60
TOTAL VI (III+IV+V)	72 526,38	98 005,60	72 526,38	98 005,60
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	84 634,38	(1) 101 810,60	(1) 73 112,38	113 332,60

RENOIS			
(1) Dont dotations et reprises	- Exploitation - Financières - Exceptionnelles	101 810,60	73 112,38
(2) Dont reprises de provisions utilisées ... de provisions non utilisées (*)		
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			15 327,00

(*) Exemples: reprise de provision pour litige devenue sans objet, reprise de PGE suite à cession de patrimoine, etc (à détailler dans la partie littéraire de l'annexe)

6 - ETAT DES DETTES

N° de compte	Dettes	Montant net au bilan	1 an au plus	Entre 1 an et 5 ans	Plus de 5 ans	Dettes garanties par des sûretés réelles
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)					
163	Autres emprunts obligataires (1)					
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	3 704 059,00		3 704 059,00		
1651/1658	Dépôts et cautionnements reçus	18 439,11		<i>Non ventilable (3)</i>	18 439,11	
1654	Redevances location - accession					
166	Participation des salariés aux résultats					
1675	Emprunts participatifs (1)					
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)					
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)					
519	Concours bancaires courants (5)	781 064,26	781 064,26			
16881/16882/1718/1748/1788/5181	Intérêts courus non échus					
16883	Intérêts compensateurs					
TOTAL I dettes financières		4 503 562,37	781 064,26	3 704 059,00	18 439,11	
<i>dont emprunts remboursables in fine</i>		<i>3 704 059,00</i>		<i>3 704 059,00</i>		
229	Droits sur immobilisations					
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés					
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	52 461,55	52 461,55			
419	Clients créditeurs	3 947,06	3 947,06			
42	Personnel et comptes rattachés	8 436,40	8 436,40			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	15 340,70	15 340,70			
44	Etat et autres collectivités publiques	9 236,28	9 236,28			
443	Opérations particulières					
44 sauf 443	Autres	9 236,28	9 236,28			
45	Groupe, associés et opérations de coopération					
451	Groupe					
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C					
455/4563/457	Associés					
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.					
46	Créditeurs divers	35 292,81	35 292,81			
461	Opérations pour le compte de tiers					
46 sauf 461	Autres dettes	35 292,81	35 292,81			
TOTAL II		124 714,80	124 714,80			
487	Produits constatés d'avance	339 614,32	339 614,32			
4871	Sur exploitation	339 614,32	339 614,32			
4872	Sur vente de lots en cours					
4873	Rémunération des frais de gestion P.A.P.					
4878	Autres produits constatés d'avance					
477	Différences de conversion (passif)					
TOTAL III		339 614,32	339 614,32			
TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)		4 967 891,49	1 245 393,38	3 704 059,00	18 439,11	

RENOIS		
(1)	Emprunts réalisés en cours d'exercice	570 195,00
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	894 609,00
(2)	Dont à 2 ans maximum à l'origine	

(3) Afin d'obtenir une vérification des résultats par la méthode de la balance au carré, le montant des dépôts et cautionnements reçus, non ventilable par échéance, est inscrit dans la rubrique "dettes à plus de 5 ans".

(4) Total général colonne 3 = Total III + IV du passif.

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

7 - ETAT DES CREANCES

N° de compte 1	Libellé	Montant brut au bilan 2	1 an au plus 3	Plus de 1 an 4 (2-3)
EN ACTIF IMMOBILISE				
267	Créances rattachées à des participations			
2781	Prêts principaux (accession)			
2782	Prêts complémentaires (accession)			
2783	Prêts aux S.C.C.C			
274	Autres prêts			
275/276	Autres immobilisations financières	45 745,74		45 745,74
TOTAL I		45 745,74		45 745,74
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	19 490,62	19 490,62	
416	Clients douteux ou litigieux	135 575,21	135 575,21	
412	Créances sur acquéreurs			
411/413/414/415/418	Autres créances clients	58 078,10	58 078,10	
42	Personnel et comptes rattachés			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
44	Etat et collectivités publiques	1 275 177,64	1 275 177,64	
443	Opérations particulières			
44 sauf 443	Autres (1)	1 275 177,64	1 275 177,64	
45	Groupes, associés et opération de coopération	11 070,00	11 070,00	
451	Groupe			
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C			
455	Associés - comptes courants			
4562	Capital souscrit et appelé, non versé	11 070,00	11 070,00	
458	Opérations faites en commun et en G.I.E.			
46	Débiteurs divers	69 664,29	69 664,29	
461	Opérations pour le compte de tiers			
46 sauf 461	Autres créances (1)	69 664,29	69 664,29	
TOTAL II		1 569 055,86	1 569 055,86	
486	Charges constatées d'avance	2 894,18	2 894,18	
476	Différence de conversion (actif)			
TOTAL III		2 894,18	2 894,18	
TOTAL GENERAL (I + II + III)		1 617 695,78	1 571 950,04	45 745,74

(1) RENVOIS		
Dont	Subventions d'investissement à recevoir	
	Subventions d'exploitation à recevoir	
	TVA	1 275 016,64

9 - VENTILATION PAR NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION IMPUTES PENDANT L'EXERCICE

Commentaire : Les frais d'acquisition (frais de notaire, commissions, impôts et taxes non récupérables) imputés à des immeubles au cours de l'exercice sont ici analysés au niveau du compte auquel ils figurent en fin d'exercice.

II-Annexe Fiche 9

Exercice au : 31/12/2021

Comptes d'imputation	Nature des frais d'acquisition 1	Montant 2	Totaux partiels 3
211 - Terrains	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours	Sur opération d'acquisition	52 633,63	52 633,63
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés	Divers (montants non significatifs)		
TOTAL			52 633,63

10 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTE 79)

II-Annexe Fiche 10

Destination des charges transférées	Transfert de charges d'exploitation (compte 791)	Transfert de charges financières (compte 796)	Transfert de charges exceptionnelles (compte 797)
... En charges à répartir (c/ 481)			
... En comptes de tiers			
... En charges d'exploitation	806,58		
... En charges financières			
... En charges exceptionnelles [dont frais sur ventes... c/ 67182] (2)			
TOTAL	806,58		

(2) Frais de montage, de remise en état, de commercialisation déductibles des plus-values de cession de patrimoine locatif, et transférés au compte 67182.

Observations (précisions sur les charges concernées, les tiers concernés...) :

Réintégration sociale

11 - PRODUCTION IMMOBILISEE (COMPTE 72)

N° Inventaire	Opérations 1	Coûts internes (compte 7221) (1) 2	Frais financiers (compte 7222) (2) 3	Autres travaux et prestations pour soi-même (compte 7223) (3) 4	Total 5
sans objet	sans objet				
TOTAL					

Total document pour Harmonia (ne s'imprime pas)

(1) Les coûts imputés ne doivent pas excéder les coûts réels. Préciser ci-après les méthodes de calcul.

*Rappels : la non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.
la notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable .*

(2) Justifier ci-dessous l'incorporation des frais financiers et indiquer le mode de calcul employé.

*Rappels : seuls les frais financiers externes de la période de construction peuvent être immobilisés ; ils sont
obligatoirement inscrits dans dans les comptes 66, et transférés en immobilisation par les comptes 72.*

(3) Indiquer ci-dessous la nature des travaux et prestations dont il s'agit.

12 - INCORPORATION DE FRAIS FINANCIERS ET DE COUTS INTERNES DE L'EXERCICE AU COUT DE DES STOCKS

II-Annexe
Exercice au : 31/12/2021

Comptes 1	Frais financiers spécifiques à une opération 2	Frais financiers non spécifiques à une seule opération (1) 3	Frais de commercialisation (2) 4	Autres coûts internes (2) 5	Total 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					
332 - Opérations groupées, constructions neuves					
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente				30 600,00	30 600,00
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I.)					
337 - Autres travaux en cours (3)					
TOTAL GENERAL				30 600,00	30 600,00

(1) Pour les frais financiers des emprunts finançant simultanément la réalisation de plusieurs programmes et pouvant être affectés par répartition entre ces programmes, justifier ci-dessous la réalité de l'utilisation de ces emprunts et les modalités de répartition des frais financiers entre chaque programme

(2) Préciser la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes.
*Rappels : la non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.
 les coûts internes imputés ne doivent jamais dépasser les coûts réels.
 la notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable .*

(3) Préciser la nature des travaux dont il s'agit.

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

I - CHARGES

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		13 474,78
- Charges sur logements vacants 2019	12 980,08	
- Pénalités	494,70	
-		
-		
- Divers: montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		
- Cessions (2)		
-		
-		
-		
- Divers: montants non significatifs		
- Démolitions		
-		
-		
-		
- Divers: montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres mis au rebut		
-		
-		
-		
-		
678 - Autres (1) (2)		5 297,60
- Factures suite sinistre	5 297,60	
-		
-		
- Divers: montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
-		
-		
-		
- Divers: montants non significatifs		
TOTAL	18 772,38	18 772,38

II - PRODUITS

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		2 065,92
- Solde sur frais acquisition	1 118,92	
- Dégrèvement impôt	947,00	
-		
- Divers: montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		
-		
-		
- Divers: montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		
-		
-		
- Divers: montants non significatifs		
778 - Autres (1)		3 628,24
- INDEMNITÉ ASSURANCE SINISTRE	3 628,24	
-		
- Divers: montants non significatifs		
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		
-		
-		
- Divers: montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		
-		
TOTAL	5 694,16	5 694,16

(1) Détailler les montants significatifs.

(2) Identifier distinctement les montants relatifs aux cessions immobilières entrant dans le calcul de l'affectation au compte 10685.

**PROCES-VERBAL
ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 23 JUN 2022**

L'an deux mille vingt-deux, le vingt-trois juin à dix heures trente, les associés de la Société Coopérative d'Intérêt Collectif d'Hlm COPROCOOP Ile de France au capital minimum de 19 110 euros se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire au siège de la Société sur convocation du Président du Conseil d'Administration, Monsieur Lazare MASCARIN, convocation adressée à chaque associé par courrier simple en date du 08/06/2022.

Un accès par visio-conférence, dans les conditions prévues par l'article 29-1 des statuts, a également été mis à disposition de l'ensemble des associés et ses modalités de connexion communiquées dans leur convocation écrite.

Le présent procès-verbal comporte :

- le texte de chaque délibération
- le résultat de chaque vote

1. Rappel de l'ordre du jour

Ordre du jour relevant de l'assemblée générale ordinaire

- Résolution n°1 : Approbation des comptes clos au 31 décembre 2020
- Résolution n°2 : Quitus au Conseil d'Administration
- Résolution n°3 : Affectation des résultats de l'exercice clos
- Résolution n°4 : Approbation du rapport spécial du Commissaire aux comptes
- Résolution n°5 : Pouvoirs à l'effet d'accomplir les formalités légales

2. Élection du bureau de l'Assemblée

A été élu à l'unanimité des voix Président de l'Assemblée : M. Lazare MASCARIN.

Sur sa proposition, ont été élus à l'unanimité des voix en tant que scrutateurs :

- Mme Catherine BOILLOT, représentant la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS ;
- M. David OLLIVIER, représentant le Groupe CREDIT COOPERATIF.

A été élu à l'unanimité des voix en tant que Secrétaire de l'Assemblée : M. Pierre ROUSSEL.

Le président déclare que les documents requis ont été portés à la connaissance des associés au moins quinze jours avant la date de la présente assemblée et que ceux-ci ont pu exercer leur droit de communication et d'information dans les conditions prévues par la loi. Les associés lui donnent acte de cette déclaration.

Le Président, déclare la séance ouverte.

3. Quorum

Compte-tenu des modalités de réunion de l'Assemblée Générale, la feuille de présence sera tenue par le Secrétaire de l'Assemblée et il est procédé à un recensement des associés présents, aussi bien physiquement que par visio-conférence, ayant donné procuration ou votant par correspondance.

Comme à l'accoutumée, la feuille de présence sera ensuite visée par les membres du Bureau et annexée au procès-verbal de l'Assemblée Générale.

Ce recensement effectué, le Bureau constate que – les associés présents ou représentés ainsi que les votes par correspondance représentant 269 559 parts sociales sur un total de 282 895 – le quorum requis pour que l'assemblée générale puisse délibérer à titre ordinaire est atteint.

4. Résumé des débats

Le Président transmet ensuite la parole au Directeur Général, M. ROUSSEL, qui donne aux associés présents lecture commentée du rapport de gestion de l'exercice clos au 31/12/2021 et présente le bilan et le compte de résultat de l'exercice clos au 31/12/2021 tels qu'ils ont été arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 05/05/2022.

La parole est ensuite donnée au commissaire aux comptes, le cabinet GRANT THORNTON représenté par M. Eric JOULIN, pour la lecture du rapport sur les comptes annuels, et du rapport spécial sur les conventions réglementées. Ce dernier indique à l'Assemblée Générale certifier sans réserve les comptes établis par la direction générale et arrêtés par le Conseil d'Administration le 05/05/2022 tels que ceux-ci ont été communiqués et présentés aux associés réunis.

Il est souligné l'observation inscrite au rapport quant au changement de méthode comptable induit par l'application du règlement ANC 2021-08 relatif à la présentation des activités SIEG et hors SIEG dans les états financiers.

Après quoi, le Président donne la parole aux associés présents. Personne ne souhaitant s'exprimer, le Président met aux voix les résolutions figurant à l'ordre du jour :

5. Adoption des résolutions de l'Assemblée Générale réunie à titre ordinaire

Le calcul de la majorité a été effectué conformément aux règles requises pour l'adoption de chaque résolution.

L'Assemblée Générale, réunie à titre ordinaire, délibère sur les résolutions suivantes :

Première Résolution : approbation des comptes

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'Administration et du rapport général du commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels arrêtés à la date du 31/12/2021 tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

S'est abstenue : 1001 Vies Habitat.

Cette résolution est approuvée à la majorité des associés présents ou représentés, totalisant 88,1% des droits de vote, étant soulignée l'absence de représentation au sein du collèges des Utilisateurs.

Deuxième Résolution : quitus au conseil d'administration

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, donne aux membres du Conseil d'Administration quitus entier et sans réserve de l'exercice de leur mandat pour l'exercice clos au 31/12/2021.

A voté contre : APIC. S'est abstenue : 1001 Vies Habitat.

Cette résolution est approuvée à la majorité des associés présents ou représentés, totalisant 88,1% des droits de vote, étant soulignée l'absence de représentation au sein du collèges des Utilisateurs.

Troisième Résolution : affectation des résultats

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice s'élevant à 8 522,79 € comme suit :

- Affectation en report à nouveau + 8 522,79 €

portant celui-ci à -1 354 527,50 €.

L'Assemblée Générale constate par ailleurs que les fonds propres disponibles représentent dès lors 68,1% du capital social.

S'est abstenue : 1001 Vies Habitat.

Cette résolution est approuvée à la majorité des associés présents ou représentés, totalisant 88,1% des droits de vote, étant soulignée l'absence de représentation au sein du collèges des Utilisateurs.

Quatrième Résolution : approbation du rapport spécial du Commissaire aux Comptes

L'assemblée générale ordinaire après avoir entendu le rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées visées à l'article 225-86 du code de commerce, approuve ce rapport.

S'est abstenue : 1001 Vies Habitat.

Cette résolution est approuvée à la majorité des associés présents ou représentés totalisant 88,1% des droits de vote, étant soulignée l'absence de représentation au sein du collèges des Utilisateurs.

Cinquième Résolution : Pouvoirs à l'effet d'accomplir les formalités légales

L'assemblée générale ordinaire confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes, à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.

Cette résolution est approuvée à l'unanimité des associés présents ou représentés, totalisant 90% des droits de vote, étant soulignée l'absence de représentation au sein du collèges des Utilisateurs.

Le vote clos, le Président s'interroge sur les raisons ayant conduit 1001 Vies Habitat à s'abstenir.

Son représentant permanent, Hervé LESERVOISIER, indique que le rapport de gestion 2021 ne fait pas état de l'annulation de l'acquisition prévue à Saint-Michel-sur-Orge sur une opération conjointe alors que celle-ci constitue pour 1001 Vies Habitat un fait important de l'exercice, pourtant dûment relaté dans les procès-verbaux du Conseil d'Administration. Le rapport de gestion ne reflète donc pas le travail engagé par COPROCOOP sur ce dossier (échanges avec le copropriétaire, les collectivités ainsi que 1001 Vies Habitat, examen du dossier en comité d'engagement, émission de l'offre d'achat qui plus est acceptée par le copropriétaire).

Le Directeur Général, Pierre ROUSSEL, répond que seules les opérations sous conventions de portage en vigueur ont été mentionnées dans le rapport de gestion. Aucune convention n'ayant été signée concernant le projet d'acquisition à Saint-Michel-sur-Orge, celle-ci a en effet été oubliée.

Faute de signalement préalable à l'édition du rapport de gestion, l'observation de 1001 Vies Habitat est ainsi portée au présent procès-verbal de séance.

Fait en 3 exemplaires originaux

Ris-Orangis, le 23 juin 2022

Le Président

Première scrutatrice

Second scrutateur

