



RAPPORT D'ACTIVITÉ 2023



Le mot du Président



Chères coopératrices, chers coopérateurs,

C'est avec une grande fierté et un profond sentiment de responsabilité que je m'adresse à vous aujourd'hui, à l'occasion de la publication de notre premier rapport d'activité. Ce document, que nous avons souhaité être le reflet de nos engagements et de nos actions, marque une étape importante dans la vie de la CAPS.

Depuis sa création, la CAPS s'est engagée à répondre aux défis de l'accession sociale à la propriété sur le territoire de Plaine Commune, avec un objectif clair : faciliter l'accès à la propriété pour le plus grand nombre, tout en promouvant des valeurs de solidarité et de responsabilité sociale. À travers nos différents programmes – BRS, PSLA, VEFA – nous avons œuvré pour rendre le rêve de nombreux foyers réalité, en offrant des solutions de logement abordable, durable et de qualité.

Le rapport d'activité que nous vous présentons aujourd'hui est bien plus qu'un simple bilan chiffré ; c'est une fenêtre ouverte sur notre modèle économique, nos réalisations, nos défis et nos perspectives d'avenir. Il témoigne de notre engagement envers la transparence et le dialogue avec vous, nos coopérateurs, qui êtes au cœur de notre projet.

Nous espérons que ce rapport vous offrira une meilleure compréhension de notre modèle économique, de nos actions et de nos ambitions. Votre confiance et votre participation active sont essentielles pour continuer à bâtir ensemble une coopérative solide, capable de relever les défis de demain.

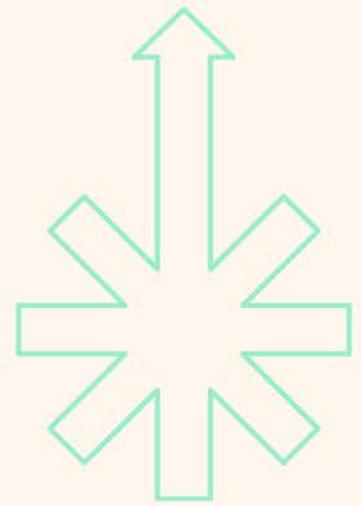
Je tiens à remercier chaque membre de notre équipe, nos partenaires, et bien sûr vous, nos coopérateurs, pour votre engagement et votre soutien à nos côtés

Avec mes sentiments les plus coopératifs,

Adrien Delacroix, Président du Conseil d'Administration



Activités de la Coop



Moments forts de 2023

Quali'Coop

La CAPS s'est engagée en 2022 dans ce dispositif de **labellisation** portée par le mouvement professionnelle. En 2023, elle a franchi un cap avec la 1ère partie de la labellisation "**Quali'Coop engagée**". C'est en 2024 et 2025 que seront déclinés ses 8 engagements.

Production

Deux nouvelles opérations ont fait l'objet d'un dépôt de permis de construire en 2023, pour **94 logements**, situées à Saint-Denis. Ces 2 nouvelles opérations sont réalisées en **BRS** et sont commercialisées en 2024. Livraisons prévues en 2026 et 2027

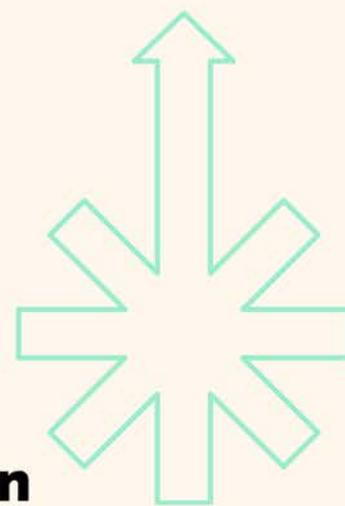
Commercialisation

Deux lancements commerciaux ont marqués l'année : début 2023, ce sont 22 logements en BRS sur l'opération "**Les Météores**" à Saint-Denis, puis, à l'automne, 30 logements en BRS également de l'opération "**Seinergy**" sur le village des Athlètes

Projets

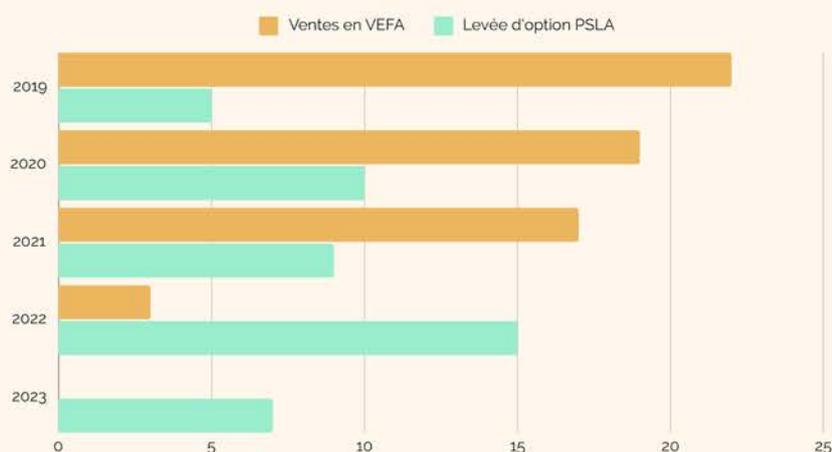
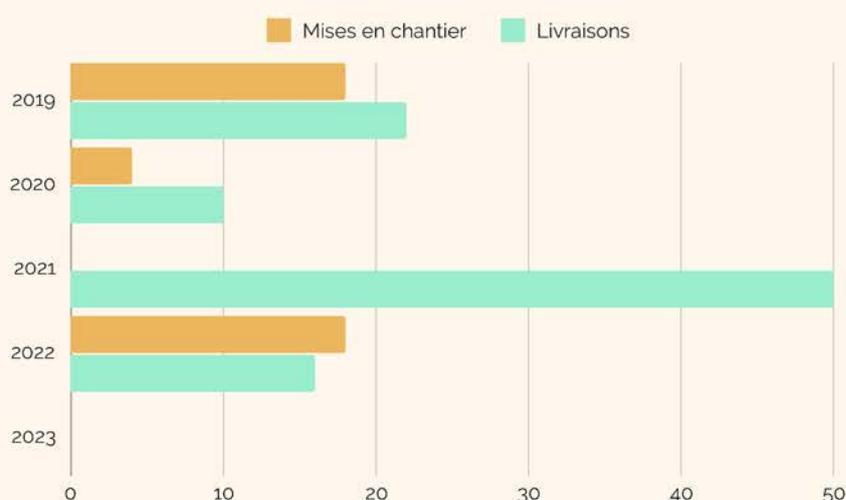
Deux consultations de maîtrise d'oeuvre ont été lancées en 2023 : la 1ère pour l'opération en habitat participatif située rue Dohis portant sur **15 logements en BRS**, la seconde pour une opération sur la confluence de **50 logements en BRS**.

Activités de la Coop



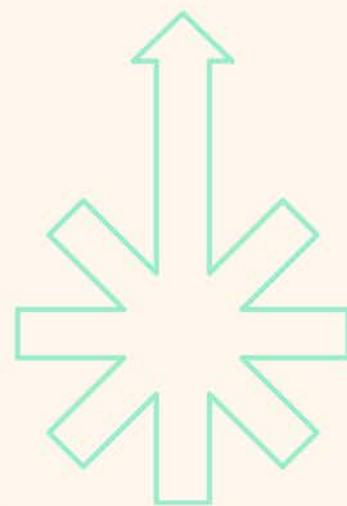
Quelques chiffres / la production

Après avoir été marquée par de nombreuses livraisons avec peu de mises en chantier, 2023 se caractérise par aucune activité sur ces indicateurs.



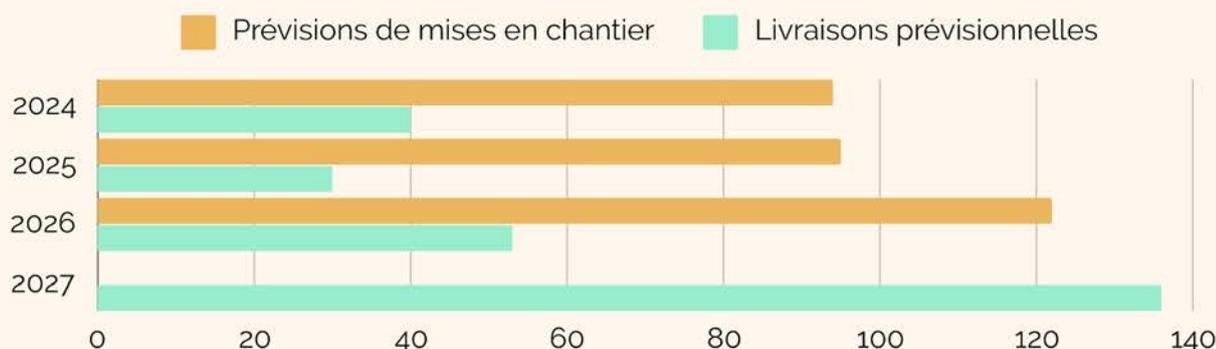
Avec très peu de stock à commercialiser et des conditions d'accès aux financements très difficiles en 2023, l'activité commerciale s'est très fortement contractée, les levées d'option fléchissant également au regard des conditions de financement.

Activités de la Coop

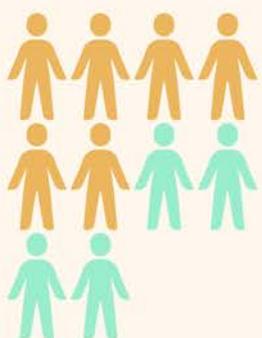


Quelques chiffres / les perspectives

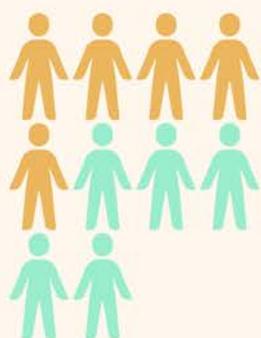
En revanche, le nombre de projets en développement et le nombre de livraisons prévisionnelles est en augmentation sur les années à venir :



Quelques chiffres / les acquéreurs



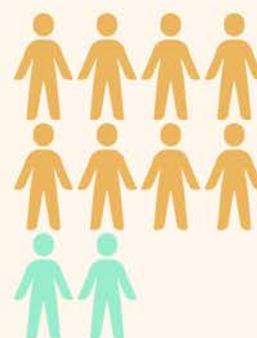
61 % des acquéreurs de la CAPS sont issus du parc locatif social



45% des acquéreurs de la CAPS sont d'anciens locataires de Plaine Commune Habitat



38% des acquéreurs en accession sociale en IDF sont issus du parc locatif social



80% des acquéreurs de la CAPS habitaient déjà le territoire de Plaine Commune lors de leur achat

Les projets coopératifs soutenus par la CAPS



Exemples de deux projets associant les habitants :



Les Annonciades

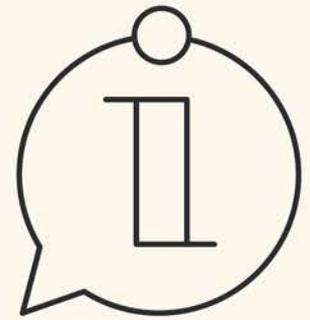
La CAPS a accompagné les copropriétaires de la résidence "Les Annonciades" à Saint-Denis en finançant l'accompagnement de la végétalisation de la toiture terrasse commune. Pendant un an, un cycle d'ateliers allant de la co-conception des espaces plantés, la sensibilisation à la permaculture, et au jardinage et entretien des bacs plantés) a été mis en place en partenariat avec les associations Permapolis et L'Autre Champ, Cette dynamique a favorisé les relations entre habitants.

Habitat Participatif

La 1ère opération en Habitat Participatif a été lancée en 2022 mais c'est en 2023 que l'association réunissant le groupe d'habitant s'est constituée. Composé de 9 familles, le groupe a été associé durant toute l'année à la programmation des espaces communs, à la rédaction d'un cahier des charges et à la désignation de l'équipe de maîtrise d'oeuvre qui aura en charge la conception du projet. L'équipe sera désignée en 2024.



Zoom sur les permis déposés en 2023



Deux projets ont fait l'objet d'un dépôt de Permis de Construire en 2023. Ils sont en commercialisation début 2024



Les Herbes Folles

C'est le groupement de conception-réalisation composée de ITAR, mandataire de la maîtrise d'oeuvre, et Bouygues Habitat social qui a remporté le concours lancé en juillet 2022. Le projet qui développe 53 logements du T2 au T5, commercialisés en BRS, se caractérise par l'utilisation de briques de réemploi et la présence de locaux partagés généreux. Le permis de construire a été déposé en décembre 2023.

La réserve des Arts

Cette opération est réalisée en copromotion avec Seqens Accession et développe également une opération en accession libre portée par Emerige et des logements locatifs intermédiaires pour Plaine Commune Habitat. Ce sont 41 logements en BRS qui sont en commercialisation. Le projet, qui se caractérise par des façades à ossatures bois, a obtenu son permis de construire fin décembre 2023.

L'architecte est l'agence Avenir-Cornejo





Zoom sur les programmes commercialisés en 2023

Un programme a fait l'objet d'un lancement commercial en 2023 et un autre était en commercialisation



Seenergy

Cette opération portée par la coopérative Hlm Coopimmo est commercialisée par la CAPS dans le cadre d'une co-promotion. La CAPS commercialise 30 des 64 logements BRS que compte la résidence.

Particularité de l'opération : les logements sont destinés dans un 1er temps aux athlètes durant la prochaine olympiade.

L'architecte est l'Atelier Pascal Gontier.

Les Météores

Livrée en 2024, cette résidence réalisée par Plaine Commune Habitat est commercialisée en BRS. Sur les 22 logements que compte la partie accession du programme, 11 ont été commercialisés.

Le projet est réalisé en façades à ossatures bois.

Le programme a été conçu par l'agence DREAM.



Notre modèle économique

J'achète quoi ?

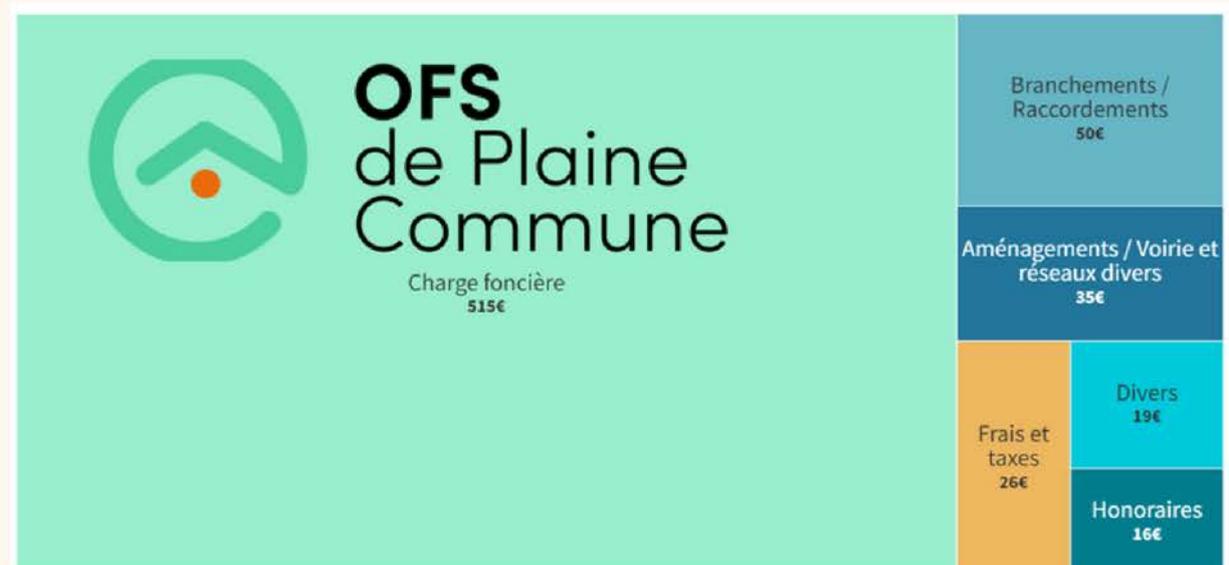


Quand vous achetez un logement, finalement, vous ne savez pas de quoi est composé le prix de vente. Aussi, dans un souci de transparence et d'explications sur notre modèle économique, nous avons décortiqué le bilan d'une opération dont les marchés de travaux ont été signés en 2024 et dont le **prix de vente est de 3370 € TTC par m² Habitable. Pour un m² acheté, l'acquéreur paye :**

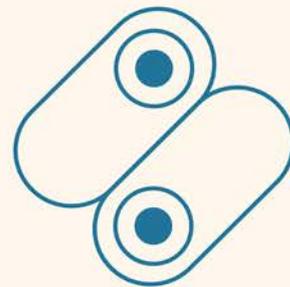


Et en BRS ?

Dans ce type de montage, la charge foncière est achetée par l'OFS du territoire. Mais un certain nombre de dépenses ne sont pas portées par l'OFS et rentrent donc dans le prix de vente. Si le montant total des dépenses représente 661 €/m² habitable, 515 € est acheté par l'OFS et au final, seuls 150 € rentrent dans le prix de vente de l'opération.



Notre modèle économique



Et on paye quoi finalement ?

Quelles dépenses il y a derrière ces grands postes que l'on retrouve dans ces schémas ?



Charge Foncière : Ce sont tous les coûts liés à l'achat du terrain et à son aménagement. On y trouve : Le cout d'achat du terrain à l'aménageur, les frais de notaire et la taxe d'aménagement les frais de branchements et de raccordements aux différents réseaux (Assainissement, eaux, chauffage urbain, fibre, ...) les frais d'aménagement et de voiries : les espaces verts, les clôtures, les enrobés, ... les honoraires perçus par le géomètre, les études de sol, les huissiers, ...
Sur les opérations en BRS, le cout d'achat du terrain est pris en charge par l'OFS. Seuls les frais liés sont payés par l'acquéreur soit 150 €



Travaux : C'est le poste le plus important d'une opération immobilière puisqu'il représente 72% du prix de vente. On y retrouve :

- Le cout de travaux relatifs au marché de travaux, Le cout du parking représente plus de 10% du cout travaux,
- Une provision pour aléas et risques (si une entreprise est défaillante, on un cout supplémentaire non anticipé)
- Une provision pour actualisation afin de pouvoir payer les augmentations de certaines prestations dû à l'inflation.



Honoraires : C'est dans ce poste que l'on retrouve toutes les prestations intellectuelles :

- L'architecte : qui conçoit le projet et en assure le suivi durant le chantier
- le bureau de contrôle : il s'assure que l'ensemble des réglementations applicables aux règles de constructions sont bien appliquées
- les bureaux d'études (structure, thermiques, réemploi, ...) qui amènent une expertise technique
- Les différents intervenants qui existent dans la chaine de production du logement (certIFICATEURS, ...)



Frais de commercialisation : Avant de commencer à construire, il faut vendre au moins 30% des logements, On va donc retrouver dans ce poste :

- Les honoraires de commercialisation
- Les frais liés : plaquette, mini-site, perspectives, etc.
- La publicité : le lignage sur les sites spécialisés, les campagnes google ou Facebook, etc.
- Le budget coopératif qui sera alloué aux futurs copropriétaires pour leur permettre de monter des projets ensemble



Frais financier : Lorsque vous achetez en VEFA ou CLEFA, vous payez les travaux au fur et à mesure de leur avancée.

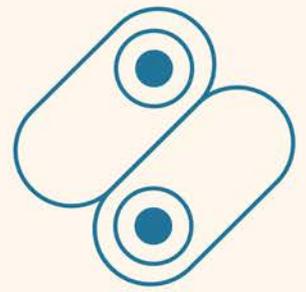
Mais c'est bien la CAPS qui va faire l'avance de trésorerie de l'opération.

Elle va donc faire un emprunt à la banque pour couvrir ses besoins de trésorerie durant la phase chantier et jusqu'à la livraison.

Les frais financiers représentent le cout du crédit.

Avec la hausse des taux d'intérêts, ce poste devient de plus en plus important.

Notre modèle économique



Et on paye quoi finalement ?

Quelles dépenses il y a derrière ces grands postes que l'on retrouve dans ces schémas ?



Assurances : Nous souscrivons trois types d'assurance :

- La Dommage Ouvrage : c'est la fameuse garantie décennale qui permet de bénéficier d'une assurance pour les désordres affectant la solidité de l'ouvrage dans ses éléments structurants et indissociables,
- L'assurance Tous Risques Chantier (contre le vol, la dégradation, catastrophes naturels, ...)
- La Garantie Financière d'Achèvement : elle est apportée par un établissement financier qui garantit les acquéreurs, en paiement, de la réalisation de l'opération en cas de défaillance du promoteur.



Honoraires de gestion : Le maître d'ouvrage va percevoir une rémunération pour les missions qu'il exécute. Ces rémunérations visent à couvrir les frais de structures (les salaires, les loyers, les équipements, ...) :

- Les honoraires de la maîtrise d'ouvrage : couvrent les frais liés à la conception et à l'exécution du programme, Ce sont en général 2 personnes pendant 4 ans)
- Les honoraires de gestion : ce sont les frais liés à la gestion de l'opération : honoraires comptables, de suivi, ...
- Les frais de SAV : ce sont les frais qui vont couvrir les interventions de la maîtrise d'ouvrage et d'éventuelles entreprises après la livraison.



Frais Divers : C'est la somme des petites dépenses nécessaires à la réalisation de l'opération :

- l'espace client,
- les frais de géomètre
- les éventuels frais de justice (contentieux sur le permis ou avec les entreprises)
- les Diagnostics de performance énergétique (DPE)

Lorsque l'on déduit tous les postes de charges ci-dessous, du prix de vente, cela constitue la marge de la CAPS :



La marge : C'est ce qu'il reste à la fin : c'est le chiffre d'affaires de l'opération (la vente des logements et des parkings) auquel on retire tous les dépenses qui sont au-dessus.

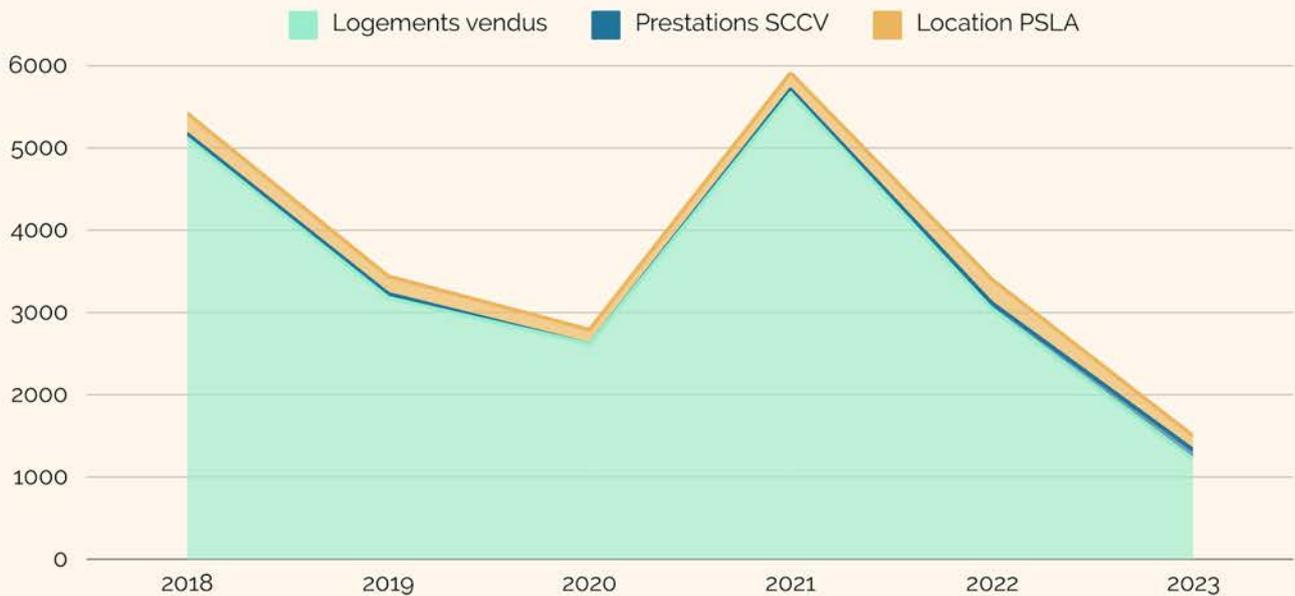
Ce qu'il reste c'est la marge.

Cette marge n'est pas distribuée à des actionnaires (nous sommes une coopérative) mais est entièrement réinvestis dans les opérations futures



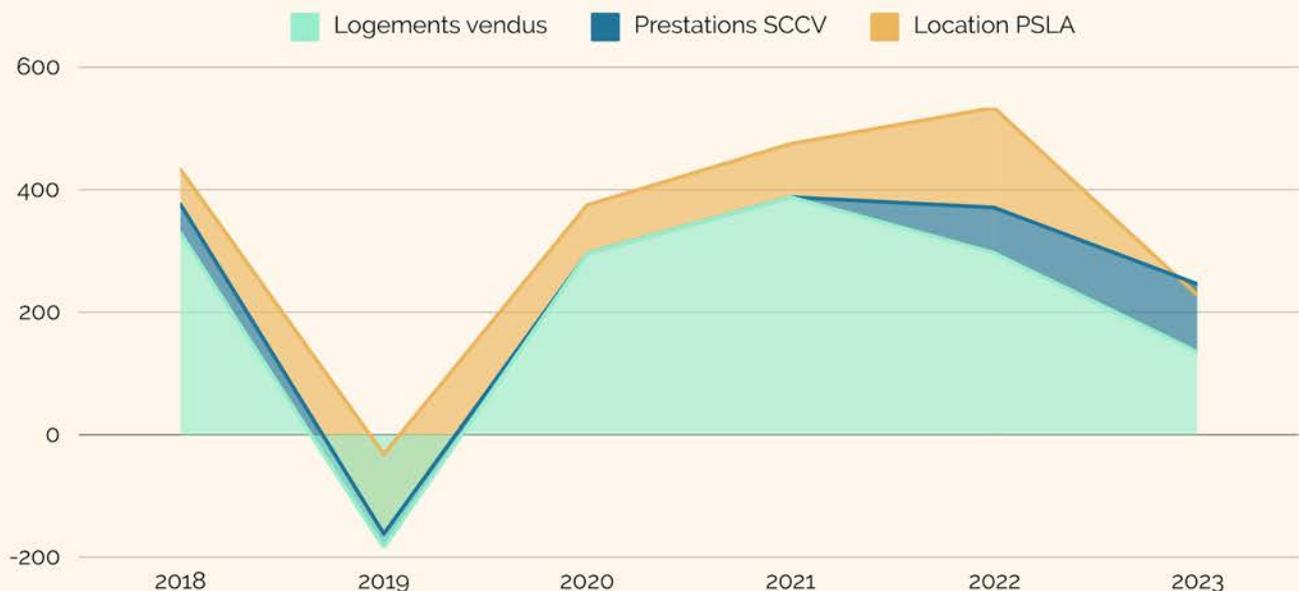
Les Grands postes financiers

Evolution du chiffre d'affaire



L'évolution du chiffre d'affaire est liée directement à l'activité de production et de commercialisation des nouveaux programmes. Il est marqué en 2023 par une forte baisse liée au faible stock de logements à commercialiser et livrés.

Evolution de la marge



Les marges dégagées par l'activités PSLA sont négatives en 2023 en raison de l'augmentation des taux d'intérêts des financements PSLA. Le peu de levée d'option n'est pas compensée par l'augmentation de l'activité de prestations facturées aux SCCV partenaires.

Les Grands postes financiers



Evolution du résultat



Le résultat varie évidemment de la commercialisation et de la manière dont les opérations s'équilibrent en fin de chantier. Il diminue fortement en 2023 notamment au regard de la faible activité commerciale.

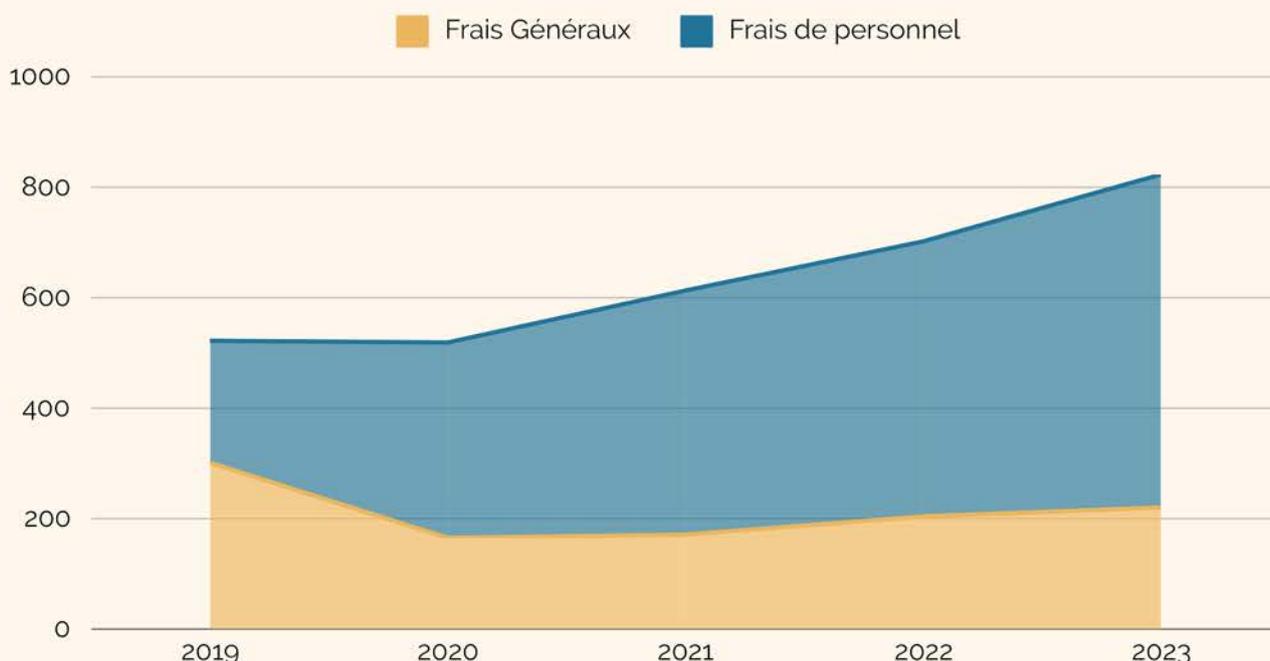
Le développement fort de l'activité de la CAPS au travers des co-promotion (opérations montées en partenariat avec des partenaires) va permettre dans les prochains exercices, de générer plus de résultat grâce aux facturations. Le retour à l'équilibre devrait intervenir sur l'exercice 2025.

Les pertes actuelles sont le reflet de la montée en puissance de la production de la CAPS : afin d'atteindre les volumes de production attendues, soit environ 200 logements par an, des investissements sont nécessaires et en particulier, en disposant des compétences nécessaires dans les équipes de la CAPS et donc, en recrutant.

Les Grands postes financiers



Les principaux postes de charges



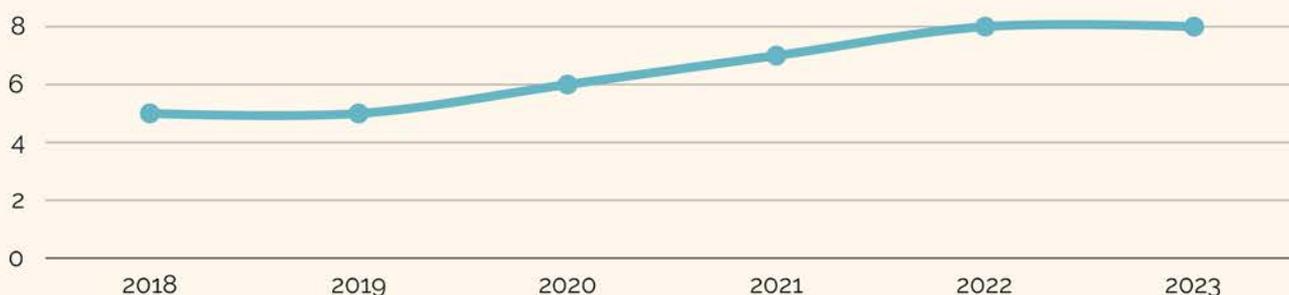
Les frais généraux comprennent principalement :

- les honoraires relatifs à la sous-traitance pour la gestion des SCCV
- Les frais de structures (assurances, loyers, honoraires divers (avocats, conseils, refacturation des prestations réalisées par Plaine Commune Habitat, ...)
- les impôts et taxes correspondant aux taxes foncières et autres taxes locales

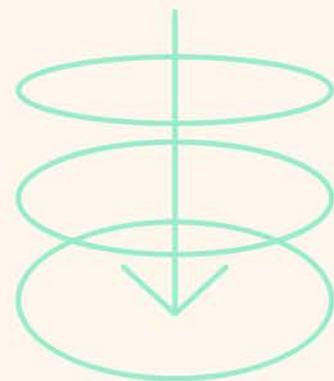
Les frais de structures diminuent proportionnellement à la hausse des frais de personnel en 2020 : en effet, la direction de la CAPS s'opérait jusqu'en 2020 dans le cadre d'une mise à disposition d'un personnel de Plaine Commune Habitat et qui faisait l'objet d'une refacturation à l'euro/l'euro. En 2020, la direction générale est directement rémunérée par la CAPS.

En 2023, une direction commerciale a été créée afin d'accompagner la commercialisation de nos nouveaux programmes.

Evolution des effectifs moyens :



Bilan financier de l'année 2023

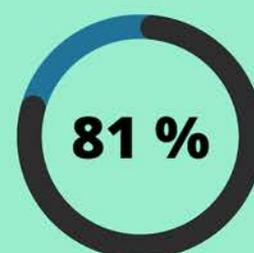


Résultats

1 502 K€

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaire connaît un net recul notamment en raison du faible nombre de levées d'option, rendues difficiles en 2023 au regard du contexte d'accès au crédit des ménages; 81% du chiffre d'affaire provient de la vente des logements



- 560 K€

Pertes

Cette perte s'explique par des charges liées au développement de l'activité, des pertes liées à des opérations abandonnées et des régularisations de facturations

228 K€

Marges

La marge est en forte diminution en raison du peu de levée d'option et des conditions de financements des prêts PSLA qui viennent obérer la marge PSLA. 48% de la marge provient de la facturation faites au SCCV



La CAPS
5 bis Rue Danielle casanova
93200 Saint-Denis
caps@caps.coop
www.caps.coop

