

RÉVISION COOPÉRATIVE  
Principes et normes



**Cahier des charges**  
pour les Sociétés anonymes  
coopératives d'intérêt  
collectif pour l'accession  
à la propriété  
**(SACICAP)**

Ce texte a été  
adopté en séance  
du Conseil Supérieur  
de la Coopération,  
le 18 mars 2016.



**MINISTÈRE  
DE L'ÉCONOMIE,  
DES FINANCES  
ET DE LA RELANCE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

## Textes applicables

### Révision coopérative des SACICAP

- ▶ Loi n°47-1775 du 10 septembre 1947
- ▶ Décret n°2015-706 du 22 juin 2015

## 1<sup>re</sup> PARTIE

# Principes de la révision coopérative d'une SACICAP

### I. OBJET DE LA RÉVISION COOPÉRATIVE

La révision coopérative est un acte positif de la gouvernance coopérative.

Définie par les articles 25-1 à 25-5 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 et les décrets n° 2015-706 du 22 juin 2015 et 2015-800 du 1<sup>er</sup> juillet 2015, la révision coopérative est destinée à vérifier la conformité de l'organisation et du fonctionnement des sociétés coopératives aux principes et aux règles de la coopération et à l'intérêt des adhérents, ainsi qu'aux règles coopératives spécifiques qui leur sont applicables et le cas échéant, à leur proposer des mesures correctives.

La révision coopérative doit permettre de mener un examen critique et analytique de l'organisation et du fonctionnement de la société coopérative au regard des principes coopératifs définis par la loi du 10 septembre 1947 susvisée et des règles spécifiques de la société révisée ainsi que par comparaison avec d'autres entreprises analogues.

Ces vérifications et ces appréciations doivent être mises en perspective avec l'objet social de la coopérative. Dans ce but, la révision coopérative constitue un examen qui aborde les aspects juridiques, administratifs et de gouvernance des coopératives.

La révision coopérative ne constitue pas une révision comptable ni une certification des comptes et se distingue d'une analyse qui se limiterait à dégager les principaux ratios de gestion et d'équilibre financier.

Ainsi, la révision coopérative permet de dégager les aspects favorables et le cas échéant les points d'amélioration de l'organisation et du fonctionne-

ment des coopératives dans les divers domaines abordés.

Elle apporte aux associés coopérateurs le moyen de vérifier que leur outil commun demeure bien une coopérative dont le fonctionnement garantit sa pérennité. Elle se veut, aussi, pour les dirigeants un outil d'aide à la gouvernance et à la cohérence du projet coopératif qui prend en compte les exigences du statut coopératif et les règles liées à son activité.

Il est rappelé que les SACICAP sont régies par les textes suivants :

- Le Code de la construction et de l'habitation (art. L. 215-1 à 215-8 et R. 215-2 et suivants) ;
- La loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 (à l'exception des trois derniers alinéas de l'article 11, l'article 11 bis, l'article 17 et les articles 19 sexdecies à 19 tervicies et du dernier alinéa de l'article 19 septies) ;
- Le Code de commerce ;
- Le Code civil.

Par ailleurs, les SACICAP doivent se conformer au Règlement intérieur de l'UES AP ou de tout document qui s'y substituerait (notamment Livre II, Livre III et Livre V).

Une SACICAP a pour objet :

- A titre principal, de réaliser toutes opérations d'accession à la propriété de l'habitat destinées à des personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds de ressources mentionnés à l'article 244 quater J du code général des impôts.

■ A titre subsidiaire, de réaliser, notamment dans un objectif de mixité sociale, toutes opérations d'aménagement destinées en tout ou partie à des opérations d'habitat ainsi que toutes opérations de constructions, de rénovation et de prestations de services liées à l'habitat.

Elle ne peut détenir un patrimoine locatif sauf lorsque celui-ci est nécessaire à l'accomplissement des activités exercées à titre principal précitées.

Au sens du présent cahier des charges, constituent une :

■ « filiale », la société qui est contrôlée par une autre société, dite « société mère » ; le terme « contrôle » signifiant que la société mère détient suffisamment de droits de vote en assemblée générale pour pouvoir y imposer ses décisions.

■ « participation », la situation selon la SACICAP détient un pourcentage de parts (ou d'actions) dans une société sans que ce pourcentage ne lui en confère le contrôle.

## II. AGRÉMENT DU RÉVISEUR

La révision coopérative est effectuée par un réviseur agréé selon les modalités décrites ci-après.

### a. Octroi de l'agrément

**L'agrément est délivré pour une durée de 5 ans par arrêté du ministre chargé de l'économie sociale et solidaire, après avis motivé du Conseil supérieur de la coopération.**

Pour que sa candidature puisse être retenue, le demandeur doit notamment justifier d'une expérience professionnelle de trois ans au moins dans les matières juridique, économique, financière et de gestion appliquées aux sociétés coopératives ou justifier avoir exercé un mandat social pendant deux années consécutives dans une société coopérative.

Si le demandeur est une personne morale, il doit garantir que la ou les personnes qu'il missionne pour effectuer les opérations de révision présentent ces mêmes qualités.

**L'agrément peut être limité à la révision d'une ou plusieurs catégories de coopératives.** Le demandeur doit justifier d'une expé-

rience et de connaissances adaptées à chaque catégorie de coopératives.

S'agissant de la révision coopérative des SACICAP, le réviseur devra posséder une expérience significative dans le domaine des SACICAP dont il maîtrise de façon cumulative le régime juridique, la gouvernance coopérative, la gestion et l'analyse économique et financière.

### b. Retrait de l'agrément

L'agrément du réviseur peut être retiré en cas de manquement de ce dernier aux principes et normes de la révision définis par le Conseil supérieur de la coopération, ainsi qu'aux règles posées par le décret n°2015-706 du 22 juin 2015, ou de faits et d'agissements contraires à l'honneur et à la probité.

Ce retrait est décidé par arrêté du ministre chargé de l'économie sociale et solidaire, après avis motivé du Conseil supérieur de la coopération, à l'issue d'une procédure contradictoire au cours de laquelle le réviseur peut faire valoir ses observations écrites.

### III. DÉROULEMENT DE LA MISSION DE RÉVISION

#### a. Seuil et périodicité de la révision coopérative

La SACICAP est soumise à la révision coopérative, quelle que soit l'importance de son activité.

La révision coopérative doit intervenir tous les cinq ans, sauf dispositions statutaires de la SACICAP stipulant un délai inférieur.

En outre, la révision coopérative est obligatoire au terme de trois exercices déficitaires ou si les pertes d'un exercice s'élèvent à la moitié au moins du montant le plus élevé atteint par le capital social de la SACICAP.

Enfin, la révision coopérative est de droit lorsqu'elle est demandée par :

- le dixième au moins des associés ;
- un tiers des administrateurs ou selon le cas, des membres du conseil de surveillance ;
- l'autorité habilitée, le cas échéant, à délivrer l'agrément ;
- le ministre chargé de l'économie sociale et solidaire ou tout ministre compétent à l'égard de la coopérative en question.

#### b. Préalables à la mission

- Le réviseur et son suppléant sont nommés par l'assemblée générale de la SACICAP impérativement parmi les personnes agréées figurant dans la liste des réviseurs agréés mise à jour et tenue à la disposition du public sur un site internet relevant du ministre chargé de l'économie sociale et solidaire.
- Avant d'accepter la mission, le réviseur et son suppléant doivent s'assurer qu'ils peuvent réaliser leur mission en toute indépendance et sans incompatibilité ni conflit d'intérêts (chapitre II du décret n°2015-706 du 22 juin 2015).
- Le réviseur organise sa mission en convenant préalablement avec les dirigeants de la SACICAP des modalités de son intervention, y compris sa rémunération, et de sa restitution, qui sont finalisées dans une lettre de mission.
- La lettre de mission ne peut porter atteinte à l'impartialité, l'indépendance et l'objectivité nécessaires au réviseur, ni réduire la liberté dont il doit disposer pour procéder à toutes vérifications utiles.

Le contenu de la mission est défini par le présent cahier des charges.

#### c. Exécution de la mission

- La SACICAP contrôlée communique au réviseur tous les documents et pièces nécessaires à l'accomplissement de sa mission.
- Le réviseur fournit à la SACICAP la liste des pièces qu'elle doit lui communiquer ou tenir à sa disposition.
- Le réviseur observe une stricte discrétion sur les informations recueillies dans le cadre de sa mission et remplit les conditions de confidentialité nécessaire pour ne pas nuire aux intérêts de la SACICAP.
- Le rapport de révision est écrit et rédigé de façon à être accessible et intelligible pour ses destinataires.
- Il est préalablement communiqué aux dirigeants de la SACICAP aux fins de recueillir leurs éventuelles observations.
- Le rapport, éventuellement complété au vu des observations recueillies auprès des dirigeants de la SACICAP, est ensuite transmis au conseil d'administration ou au conseil de surveillance. La SACICAP doit transmettre à l'UES AP le procès-verbal de la séance du conseil d'administration au cours de laquelle le rapport de révision coopérative est présenté par le réviseur.
- Le rapport est enfin mis à la disposition de tous les associés et est présenté et discuté lors d'une assemblée générale selon des modalités déterminées par les statuts. La SACICAP doit transmettre à l'UES AP le procès-verbal de la séance de l'assemblée générale au cours de laquelle le rapport est présenté et discuté.
- Le rapport de révision est transmis à l'UES AP.
- Le cas échéant, il est transmis à l'autorité ou au ministre qui avait demandé la révision coopérative conformément aux 3° et 4° du quatrième alinéa de l'article 25-1 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947.

#### **d. Procédure en cas de non-conformité aux principes et aux règles de la coopération**

Si le rapport établit que la SACICAP ne respecte pas les principes et les règles de la coopération, l'intérêt de ses adhérents ou les règles coopératives spécifiques qui lui sont applicables, le réviseur peut la mettre en demeure de s'y conformer.

Lorsque le réviseur met en demeure la SACICAP de se conformer aux principes et règles de la coopération, il indique précisément les points sur lesquels doivent porter les améliorations nécessaires.

A défaut de régularisation dans le délai de mise en demeure, le réviseur saisit l'UES AP en vue de rechercher une solution propre à mettre un terme à la carence de la SACICAP.

#### **e. Fin de la mission**

La mission du réviseur cesse à l'issue de la transmission du rapport de révision coopérative au conseil d'administration ou au conseil de surveillance de la SACICAP ou, en cas de carence, à l'issue de la procédure de saisine de l'UES AP.

Afin de permettre à la SACICAP de justifier qu'elle a fait l'objet de la révision coopérative, le réviseur lui remet en même temps que le rapport une attestation de fin de mission qui indique la période couverte par la révision et les dates d'exécution de la mission.

Cette attestation est délivrée sans préjudice de l'avis motivé, des réserves, des propositions de mesures correctives, ou de la mise en demeure que le réviseur peut formuler à l'issue de sa mission.

## 2<sup>e</sup> PARTIE

# Normes spécifiques aux SACICAP

### I. MÉTHODOLOGIE

Le réviseur doit établir un rapport écrit, prenant en considération les caractéristiques propres de la SACICAP révisée, notamment :

- sa forme juridique,
- sa taille,
- son organisation,
- ses statuts,
- la nature de ses activités,
- les règles spécifiques qui lui sont applicables.

Le rapport doit comporter :

- une description des diligences et contrôles effectués ;
- une description de la méthodologie suivie ;
- un avis motivé sur la conformité de l'organisation et du fonctionnement de la SACICAP aux principes et aux règles coopératives et à l'intérêt des adhérents ainsi qu'aux règles coopératives spécifiques qui lui sont applicables ;
- un avis motivé sur la situation économique et financière de la SACICAP et de ses filiales, ainsi que sur leurs perspectives ;
- les réserves éventuelles et les propositions de mesures correctives, ainsi que, le cas échéant,

la mise en demeure faite à la SACICAP de se conformer aux principes et règles de la coopération.

L'avis motivé mentionné ci-dessus doit résulter de l'analyse de l'organisation et du fonctionnement de la SACICAP au regard des principes coopératifs définis par la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 et des règles spécifiques aux SACICAP définies par le Code de la construction et de l'habitation, ainsi que par comparaison avec d'autres SACICAP analogues.

Le réviseur doit présenter la méthodologie utilisée dans le cadre de sa mission.

Pour chacun des sujets listés dans la partie ci-dessous «Analyse de la conformité et de la pratique», le réviseur doit notamment :

- vérifier sur ce point la conformité des statuts de la SACICAP révisée avec les prescriptions légales et réglementaires ;
- décrire le déroulement effectif des procédures telles qu'elles sont pratiquées par la SACICAP et vérifier l'adéquation de ces pratiques aux mentions statutaires et aux principes de la coopération.

## II. ANALYSE DE LA CONFORMITÉ ET DE LA PRATIQUE

Le réviseur devra analyser chacun des items présentés ci-dessous en respectant pour chacun d'eux

les étapes décrites dans la partie « méthodologie » ci-dessus.

### ( Adhésion volontaire et ouverte à tous

#### Adhésion

- Présence obligatoire des quatre catégories d'associés suivantes (article L.215-3 du code de la construction et de l'habitation et article 19 septies de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947) :
  - > Salariés de la SACICAP ;
  - > Bénéficiaires de ses opérations d'accession à la propriété de l'habitat (mentionnées au I de l'article L.215-1 du Code de la construction et de l'habitation) ;
  - > Collectivités territoriales ou leurs groupements dont le ressort territorial est compris dans la région où elles ont leur siège ;

> Organismes d'habitation à loyer modéré ayant compétence pour intervenir dans la même région.

- Respect de la procédure d'admission prévue par les statuts.

#### Perte de la qualité d'associé (retrait, exclusion)

- Respect des procédures statutaires de perte et d'exclusion de la qualité d'associé.

#### Gestion du capital lié à ces événements

- Respect des conditions de remboursement du capital.
- Traitement des parts sociales en déshérence.

### ( Gouvernance démocratique

#### Assemblée générale

- Tenue des assemblées et conformité légale et aux statuts.
- Règles de répartition des associés en collèges.
- Modifications intervenues le cas échéant dans le collège ou groupe de collèges disposant de 50% des droits de vote. Respect des procédures :
  - > Obtention d'un avis préalable conforme de l'UES AP (Livre III du Règlement Intérieur de l'UES AP) ;
  - > Obtention d'un nouvel agrément administratif (article L.215-8 du code de la construction et de l'habitation) ;
- Règles statutaires en matière de collèges de vote et d'expression des voix aux assemblées.
- Taux de présence aux assemblées : analyse par catégorie d'associés.

#### Autres organes de gouvernance

- Règles statutaires en matière d'élection des organes de gestion et d'administration.
- Parité hommes/femmes.
- Teneur des échanges en assemblées et dans les organes de gouvernance – via les comptes rendus.
- Description des mécanismes d'implications des différentes catégories d'associés dans la vie coopérative.
- Qualité de l'information transmise aux associés et aux membres des organes de gestion.
- Fréquence des séances et assiduité.
- Respect des délibérations.
- Respect des règles de non-rémunération et du plafond des indemnités compensatrices éventuelles.



### Diffusion de l'information

- Existence de réunions d'associés autre que l'assemblée générale.

## La formation/information des membres

### Dispositifs d'information

- Valorisation de l'appartenance au mouvement coopératif :
  - > Communication interne (auprès des associés et des bénéficiaires, notamment) ;
  - > Communication externe (auprès des partenaires, des collectivités, etc...).

### Formation des mandataires

- Formations aux principes coopératifs et en gestion suivies par les instances dirigeantes.

### Éléments d'informations sur l'évolution du projet coopératif

- Respect des dispositions du décret n°2015-1381 du 29 octobre 2015.

## Participation économique des membres

### Double qualité des membres

- Vérification de la correcte affectation des associés dans les collèges.
- Vérification du calcul des droits de vote dans chaque collège.

### Souscription au capital

- Vérification de la conformité aux textes et aux statuts.

### Utilisation des services proposés

- Analyse de l'évolution du sociétariat par catégorie d'associés.

### Objet social de la SACICAP

- Vérification de la conformité de l'activité de la SACICAP à son objet social (article L.215-1 du code de la construction et de l'habitation).

### Réponse aux besoins des membres

- Respect des obligations en matière de contenu du rapport de gestion sur l'évolution du projet coopératif et l'intérêt collectif (décret n°2015-1381 du 29 octobre 2015).

## Filiales et participations de la SACICAP

### Objet social des filiales et participations directes ou indirectes

- Vérification du respect des dispositions légales (article L 215-1-1 alinéa 1 du code de la construction et de l'habitation)

### Niveau de détention

- Application des dispositions légales (article L 215-1-1 alinéa 2 du code de la construction et de l'habitation).

## Affectation des excédents

### Dotation des réserves

- Vérification de la conformité aux dispositions légales (article L.215-1-2 du code de la construction et de l'habitation ; Loi n°47-1775 du 10 septembre 1947)
- Respect des clauses statutaires.

### Rémunération du capital

- Respect de la limite d'intérêt distribuable sur les parts sociales (article 14 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947)

## Engagements pris vis-à-vis de l'Etat

Chacune des SACICAP doit contribuer aux objectifs collectifs du réseau et honorer les engagements pris à l'égard de l'Etat, l'Anah et l'ANRU par conventions.

La quote-part incombant à chacune des SACICAP tant pour le volet opérationnel que pour le volet

Missions Sociales, est déterminée par le Conseil d'administration de l'UES-AP.

Le respect de ces engagements justifie une activité soutenue, régulière et en adéquation avec leurs moyens financiers liés à l'évolution des dividendes générés par leurs filiales immobilières.

## Obligations de la SACICAP vis-à-vis de l'UES AP

### Respect des Livres suivants du Règlement Intérieur (ou de tout document qui s'y substituerait)

- Livre II - Obligations de reporting, déclarations et informations.
- Livre III - Avis préalables et recommandations.
- Livre V - Convention avec l'Etat.

## Pérennité du projet coopératif et intérêt des associés coopérateurs

La réalisation du projet coopératif et l'intérêt des associés coopérateurs commandent de s'assurer de la pérennité de la SACICAP contrôlée.

Ceci suppose la capacité de pouvoir détecter le cas échéant les faits susceptibles de remettre en cause l'exploitation et le projet coopératif de la SACICAP contrôlée, qu'ils proviennent de cette dernière ou de ses filiales et participations, directes ou indirectes.

La révision coopérative doit permettre de porter une appréciation critique sur la gestion en dégageant les éléments significatifs de l'activité économique et financière de la SACICAP et de ses filiales et participations, directes ou indirectes, jugées significatives.

A l'issue de ce diagnostic, le réviseur suggère les actions susceptibles d'améliorer le fonctionnement et la situation de la SACICAP.

### Le diagnostic financier de la SACICAP, ainsi que de ses filiales et participations, directes et indirectes, jugées significatives

Le réviseur coopératif, n'étant ni un auditeur ni un commissaire aux comptes, aura à émettre un avis « sur pièces » (utilisation des pièces existantes).

L'examen portera sur l'évolution des principaux indicateurs au cours des 5 derniers exercices ainsi que sur les perspectives économiques et financières.

Les indicateurs choisis seront représentatifs de l'activité et de la situation de la SACICAP contrôlée, comme des activités de ses filiales et participations.

Une attention particulière sera apportée aux sujets suivants :

- Les fonds propres ;
- L'endettement financier ;
- La trésorerie ;
- Les engagements donnés ;
- La rentabilité économique et financière.

#### Objectifs du diagnostic

Le réviseur coopératif dégagera :

- Les points positifs ;
- Les points de vigilance ;
- Les points susceptibles d'affecter :
  - > La poursuite de l'activité ;
  - > Le respect des engagements pris par la société contrôlée.

## Coopération avec les autres coopératives

#### Appartenance au mouvement coopératif et relations avec l'environnement coopératif institutionnel ou économique

- Implication de la SACICAP dans des réseaux liés à son projet coopératif.
- Implication des différents coopérateurs et catégories de coopérateurs dans la représentation extérieure de la SACICAP – délégations extérieures.

### III. RÉSERVES ET PROPOSITIONS

Dans cette partie sont présentées les réserves éventuelles et les propositions de mesures correctives ainsi que, le cas échéant, la mise en demeure faite à la SACICAP de se conformer aux principes et règles de la coopération.

**Tous les documents relatifs  
à la révision coopérative**  
(cahiers des charges mis à jour, formulaires  
de demande d'agrément) sont disponibles sur  
**[www.entreprises.coop/revision-cooperative](http://www.entreprises.coop/revision-cooperative)**



**Secrétariat du Conseil Supérieur de la Coopération**  
Pôle Economie Sociale et Solidaire et Investissement à  
Impact (PESSII)  
Service du financement de l'économie  
Ministère de l'Économie, des Finances et de la Relance  
139 rue de Bercy  
75572 Paris Cedex 12  
**[sgcscoop@dgtresor.gouv.fr](mailto:sgcscoop@dgtresor.gouv.fr)**