

ESPACIL RESIDENCES

Rennes (35)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2018

N° 2018-079

RAPPORT DE CONTRÔLE 2018
N° 2018-079
ESPACIL RESIDENCES

Rennes (35)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2018-079 ESPACIL RESIDENCES – (35)

N° SIREN : 559200423

Président directeur général : M. Philippe Belle

Directeur général délégué : M. André-Yves Lambert

Adresse : 1 rue du Scorff, 35 042 Rennes cedex.

Actionnaire principal : Action Logement Immobilier

Nombre de lots en propriété au 1^{er} janvier 2019 : 36 logements, 1 commerce et 3 locaux d'activité

Nombre de logements livrés (location-accession et VEFA) sur la période 2015-2018 : 513

Nombre de logements livrés en contrats de construction de maisons individuelles (CCMI) sur la période 2015-2018 : 50

Chiffre d'affaires 2018 : 30 691 897 euros.

POINTS FORTS :

- ▶ Mise en œuvre de la feuille de route fixée par Action Logement lisible et bien maîtrisée.
- ▶ Situation financière de la société offrant des possibilités de redistribution interne au groupe, dans la perspective de son extinction, au bénéfice du service d'intérêt économique général.

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Modalités de sélection des maîtres d'œuvre ne respectant pas intégralement le cadre de la commande publique

Précédent rapport de contrôle : aucun
Contrôle effectué du 19/12/2018 au 07/05/2019.
RAPPORT DE CONTRÔLE : octobre 2019

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2018-079

ESPACIL RESIDENCES – 35

Synthèse	5
1. Préambule	7
2. Présentation générale de la société.....	8
3. Analyse de l'activité.....	13
3.1 Promotion immobilière.....	13
3.2 Construction de maisons individuelles.....	14
3.3 Gestion locative	15
4. Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	17
4.1 Tenue de la comptabilité	17
4.2 Analyse financière	18
4.2.1 Analyse de l'exploitation	18
4.3 Analyse prévisionnelle.....	22
5. Annexes.....	23
5.1 Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme.....	23
5.2 Sigles utilisés.....	24

SYNTHESE

La société Espacil Résidences est une filiale immobilière adossée au groupe Espacil, constitué historiquement sous l'égide du CIL Inicial, auquel la SAS Action Logement Immobilier s'est substitué le 31 décembre 2016. Au 1^{er} janvier 2019, le groupe Espacil comprend d'une part la SA d'HLM Espacil Habitat et la société coopérative (SCIC) Socobret, qui interviennent dans la sphère publique sociale, et d'autre part les sociétés Espacil Résidences et Espacil Construction dédiées à des activités de promotion immobilière dans le champ concurrentiel et d'administration de biens pour cette dernière société. Le GIE Espacil Accession mutualise par ailleurs, depuis le 1^{er} janvier 2017, l'ensemble des fonctions opérationnelles et support dédiées à la promotion immobilière des structures HLM et non HLM.

Action Logement Immobilier détient 99,04 % des parts sociales d'Espacil Résidences.

Avant la réforme d'Action Logement, Espacil Résidences intervenait principalement en complémentarité des autres sociétés du groupe sur le champ de l'accession sociale à la propriété pour des ménages à revenus intermédiaires, et disposait d'un parc de logements locatifs non conventionnés (154 logements au 1^{er} juillet 2018). Entre 2013 et 2017, correspondant à une période de pleine activité, la société a produit environ 200 logements en moyenne annuelle, tous modes de production confondus (location-accession, VEFA, CCMI), dans trois départements bretons et en majorité en Ile-et-Vilaine et en Loire-Atlantique. Jusqu'à la création du GIE qui a salarié tous les personnels d'Espacil Résidences, la société assurait de nombreuses prestations au profit du groupe faisant l'objet d'une refacturation. Espacil Résidences ne dispose d'aucun salarié et s'appuie pour son fonctionnement sur les services du GIE Espacil Accession.

La réforme d'Action Logement induit l'abandon des activités intervenant dans le champ concurrentiel et leur recentrage autour du service d'intérêt économique général (SIEG) tel que défini à l'article L 411-2 du CCH.

Le contrôle a permis de constater que les évolutions programmées au sein du groupe Espacil s'inscrivent bien dans les orientations que les pouvoirs publics ont tracées pour les structures immobilières d'Action Logement.

La déclinaison de la feuille de route à l'échelle d'Espacil Résidences a été définie de manière claire par le conseil d'administration (CA) de la société et sa mise en œuvre est bien maîtrisée dans ses différentes dimensions. Sous l'impulsion de ses dirigeants, la société a ainsi engagé une cessation progressive d'activité à compter de 2017.

Dans ce cadre, Espacil Résidences a programmé à compter de 2017 le transfert de ses opérations en cours vers la SCIC Socobret. La livraison du dernier programme développé sous maîtrise d'ouvrage de la société est prévue pour le premier trimestre 2020. La société a également organisé la vente de son patrimoine de logements locatifs privés. En 2018, elle a également vendu la grande majorité de son patrimoine de logements locatifs non conventionnés à la SA d'HLM Espacil Habitat (118 logements) et confié un mandat pour la vente de 34 logements diffus et d'un local commercial restant en propriété. Les décisions de vente ont été conformes aux règles définies par les statuts de la société. Les conditions juridiques et économiques des opérations de vente qui reposent sur des bases objectives d'évaluation, sont satisfaisantes. Néanmoins, pour la vente du patrimoine diffus, il est relevé que la société n'a pas organisé de mise en concurrence pour la dévolution du mandat exclusif de vente, confiant celui-ci à la société coopérative immobilière créée par une partie des anciens salariés d'Espacil Construction, qui assurait jusqu'alors la gestion locative des logements.

Le chiffre d'affaires d'Espacil Résidences, d'un montant de 30 millions d'euros en 2018, a essentiellement évolué sur la période 2014-2018 en fonction du nombre de livraisons ; 131 logements ont ainsi été livrés (hors PSLA) en 2016, contre 184 en 2017 et 156 en 2018. La diminution des revenus locatifs et des prestations refacturées liées à l'extinction des activités de la société est d'ores et déjà perceptible ; le chiffre d'affaires va désormais connaître une diminution rapide, avec le transfert à la SCIC Socobret de l'ensemble des opérations (à l'exception d'une dernière opération livrée en 2020). Les marges constatées sur la période rétrospective sont globalement d'un bon niveau, en dehors des ventes en bloc aux bailleurs sociaux qui ont présenté des marges significativement moins élevées que sur le secteur concurrentiel.

Le bilan de la société est solide, avec des capitaux propres supérieurs à 35 millions d'euros fin 2018 (ils s'élevaient à 30 millions d'euros en 2014). La trésorerie augmente dans la mesure où Espacil Résidences reçoit les produits des ventes de logements sans avoir à assurer le portage de nouvelles opérations. La situation financière favorable de la société offre des perspectives de redistribution au sein du groupe, au bénéfice du SIEG.

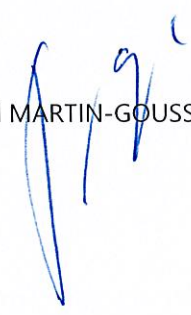
Espacil Résidences a souscrit à l'intégralité de l'augmentation de capital de la SA Espacil Habitat en 2018, d'un montant de 16,125 millions d'euros. Cette augmentation de capital a été opérée en vue de permettre à Espacil Habitat de soutenir le développement de sa filiale la SCIC Socobret, future structure porteuse unique de l'activité d'accession. L'arrêt concomitant de l'activité de la société Espacil Construction conduit, en effet, à envisager une reconfiguration aboutie du groupe autour des seules activités de la sphère réglementée HLM au 1^{er} janvier 2021, avec notamment l'abandon du fonctionnement via un GIE et le transfert des salariés vers la SCIC Socobret, devenue seule structure opérationnelle en matière de promotion immobilière.

A extinction des activités de la société, les fonds propres disponibles d'Espacil Résidences devraient s'établir à environ 26 millions d'euros. Si leur affectation n'est pas encore arrêtée, elle pourrait être réalisée en l'état des échanges entre les dirigeants de la société et l'actionnaire majoritaire, au bénéfice des deux sociétés HLM du groupe ALI implantées dans la région Bretagne (Espacil Habitat et La Rance).

Les modalités de fin d'existence juridique d'Espacil Résidences ne sont pas encore définies au moment du contrôle. Elles pourraient prendre la forme d'une fusion-absorption par Action Logement Immobilier avec transmission universelle du patrimoine.

Le directeur général

Pascal MARTIN-GOUSSET



1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de la SA Espacil Résidences en application de l'article L. 342 2 du code de la construction et de l'habitation : « l'agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique : le respect, par les organismes (...) des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ; l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'Etat ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ; 2° d'évaluer (...) l'efficacité avec laquelle les organismes s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2 (...), la gouvernance, l'efficacité de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...). »

L'ANCOLS rappelle par ailleurs qu'en application des dispositions des articles L. 342-12 et L. 342-14 du CCH, l'ensemble des faits qui constituent :

- des manquements aux dispositions législatives et réglementaires qui sont applicables à l'organisme,
- des irrégularités dans l'emploi des fonds de la participation à l'effort de construction ou des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics,
- une faute grave de gestion,
- une carence dans la réalisation de l'objet social ou un non-respect des conditions d'agréments

et qui sont éventuellement relevés dans le présent rapport de contrôle sont passibles de sanctions. Le cas échéant, les sanctions sont prises par le ministre chargé du logement, sur proposition du conseil d'administration de l'ANCOLS, après examen du rapport par son comité du contrôle et des suites et après que l'organisme a été mis en demeure de procéder à la rectification des irrégularités relevées ou mis en mesure de présenter ses observations sur les irrégularités identifiées et les propositions de sanctions envisagées.

Espacil Résidences est une filiale d'Action Logement Immobilier intervenant essentiellement dans le champ concurrentiel. Son contrôle s'inscrit plus généralement dans une logique de contrôle du groupe Action Logement par l'Agence, prévoyant que des contrôles de filiales immobilières, non HLM, puissent être effectués.

Il s'agit du premier contrôle de la société effectué par l'Agence. L'activité d'Espacil Résidences était toutefois présentée succinctement dans le cadre du contrôle exercé par l'ANCOLS sur le CIL Inicial, dont elle était une des filiales (rapport n°2016-023) jusqu'à fin 2016.

2. PRESENTATION GENERALE DE LA SOCIETE

La SA Espacil résidences est la structure du groupe Espacil, dédiée au développement de logements pour l'accèsion à la propriété de ménages à revenus intermédiaires (au-dessus des plafonds de ressources permettant l'éligibilité à l'accèsion sociale et en-dessous du niveau de revenus suffisant pour permettre un projet d'achat satisfaisant dans le secteur libre).

La SA Espacil Résidences dispose d'un objet social au périmètre large lui permettant d'intervenir sur tous les segments de la production de logements, destinés à la vente ou à la location, et d'assurer des prestations de service de tous ordres dans le domaine de l'immobilier.

Le capital de la société (3 056 130 €) est composé de 145 530 actions de 21 € chacune. La SAS Action Logement Immobilier, structure faitière des activités immobilières d'Action logement, détient 99,04 % des parts. Espacil résidences compte 31 autres actionnaires (personnes physiques, sociétés du secteur industriel, ainsi que le football club du stade rennais).

M. Philippe Belle est président directeur général de la société depuis le 14 juin 2018. M. André-Yves Lambert a été nommé directeur général délégué le 22 novembre 2018. Il est en outre directeur du GIE Espacil Accession, qui mutualise l'ensemble des moyens du groupe Espacil dédiés à la promotion immobilière et à la construction de maisons en prestations de service. Il n'est pas rémunéré pour l'exercice de son mandat au sein de la société. M. Belle et M. Lambert ont succédé aux anciens dirigeants M. Ramé et M. Douillard, qui ont œuvré à la reconfiguration du groupe Espacil dans le cadre de la réforme d'Action Logement.

Les conditions du licenciement du directeur de la société, M. Patrick Charrier, prédécesseur de M. Douillard jusqu'en février 2016 et par ailleurs titulaire de contrats de travail ou de mandats dans toutes les entités du groupe, ont fait l'objet de nombreuses observations relatées dans les rapports de contrôle n°2016-023 du CIL Inicial et n°2017-048 de la SA d'HLM Espacil Habitat.

Le conseil d'administration (CA) de la société est passé sur la période de contrôle de 9 à 5 administrateurs. Il se réunit 3 à 4 fois par an, avec un bon taux de participation. L'information délivrée aux administrateurs est de qualité et décrit fidèlement l'activité. Les procès-verbaux de réunion sont complets et détaillés. L'assemblée générale est convoquée une fois par an.

Le régime des conventions réglementées pour les opérations intervenant entre la société et d'autres structures du groupe aux administrateurs communs est bien appliqué.

La société remplit les conditions définies à l'article 10 de l'ordonnance n°2015-899 lui conférant le statut de pouvoir adjudicateur (personnalité juridique, conduite d'activité d'intérêt général ayant un caractère autre qu'industriel ou commercial, contrôlé par un pouvoir adjudicateur). Depuis 2017, la société, qui ne dispose pas de salariés, s'appuie pour son fonctionnement sur le GIE Espacil Accession (cf. infra) dans une relation de quasi-régie (article 17 III de l'ordonnance précitée).

Espacil Résidences est en cessation progressive de son activité de construction de logements (en VEFA, location-accession ou contrat de construction de maisons individuelles - CCMI) et a organisé la vente de son patrimoine de logements locatifs privés (154 logements au 1^{er} juillet 2018).

Le tableau ci-après fournit de manière rétrospective quelques indicateurs permettant de caractériser l'activité de la société, qui a représenté, en moyenne annuelle sur la période 2013-2017, 32 M€ de chiffre d'affaires correspondant à une production d'environ 200 logements :

Tableau 1 : Indicateurs d'activité de la société sur la période 2013-2017

	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Nombre d'actes de réservations						
VEFA - personnes physiques	158	113	202	220	148	841
VEFA - bailleurs sociaux	44	28	56	13	18	159
CCMI	9	12	19	15	1	56
total réservations	211	153	277	248	167	1056
Nombre de livraisons de logements						
VEFA	224	165	165	131	184	869
location-accession			16	6	1	23
CCMI	17	14	14	14	10	69
total livraisons	241	179	195	151	195	961
Vente de logements locatifs	3	1	1	3	8	16
Chiffre d'affaires (M d'euros)	39,2	27,7	32,4	21,9	38,7	

Le groupe Espacil s'est constitué historiquement sous l'égide du CIL Inicial, puis sous l'actionnariat de référence de la SAS Action Logement Immobilier depuis la réforme du groupe Action Logement. Il comprend également la SA d'HLM Espacil Habitat, propriétaire et gestionnaire de plus de 23 000 logements, la société coopérative d'intérêt collectif d'HLM (SCIC) Socobret, la SA Espacil Construction dédiée à des activités de promotion immobilière dans le champ concurrentiel et d'administration de biens, ainsi que le GIE Espacil Accession, structure qui mutualise les fonctions opérationnelles et support dédiées à la promotion immobilière des sociétés HLM et non HLM du groupe. La seconde coopérative d'HLM (Soclam), filiale de la SCIC Socobret, sans activité depuis plusieurs années, a été dissoute en juin 2018.

Depuis 2017, le fonctionnement du groupe, à l'organisation historiquement très intégrée, a profondément évolué d'un système de relations conventionnelles de prestations de service interne entre sociétés et de multi-salariat vers une autonomisation et une spécialisation des sociétés par activité.

Ainsi, la branche « services » de l'ex-CIL Inicial (Action Logement Services) et la SA d'HLM Espacil Habitat ont internalisé leurs propres fonctions support, auparavant mutualisées au sein du groupe. Parallèlement, le GIE est devenu l'employeur unique des personnels en charge de la promotion immobilière et de l'administration de biens. S'il porte atteinte au principe d'auxiliarité des activités d'un GIE au regard de celles de ses membres, contrevenant ainsi aux dispositions de l'article L.251-1 du Code du Commerce, le mode de fonctionnement retenu est présenté comme un dispositif transitoire en vue de l'inscription de la totalité de l'activité dans le secteur HLM (au titre du service d'intérêt économique général), en conformité avec les orientations de la réforme d'Action Logement.

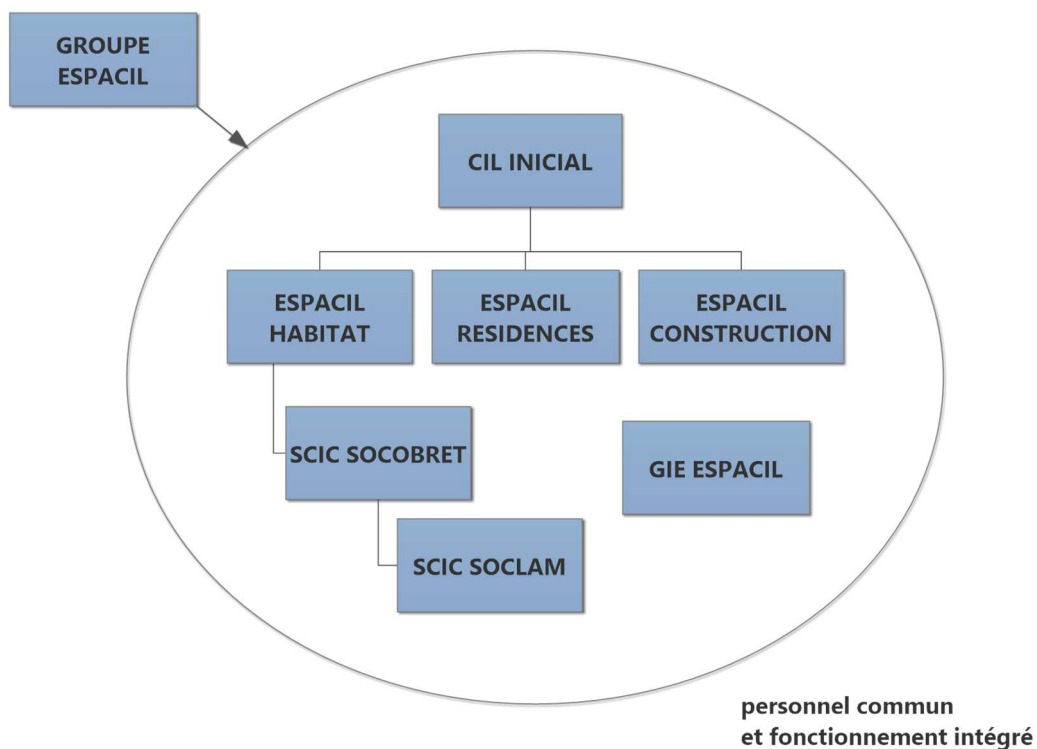
En ce sens, le CA d'Espacil Résidences du 18 octobre 2017 a acté :

- le transfert des opérations en cours (toutes compatibles avec les critères de l'accèsion sociale), pour lesquelles aucun acte authentique « client » n'avait été conclu, sous maîtrise d'ouvrage SCIC Socobret ;
- l'arrêt du développement de tous nouveaux projets portés par Espacil Résidences ;
- la conduite jusqu'à leur terme des opérations déjà engagées, la livraison du dernier programme étant prévue au premier trimestre 2020.

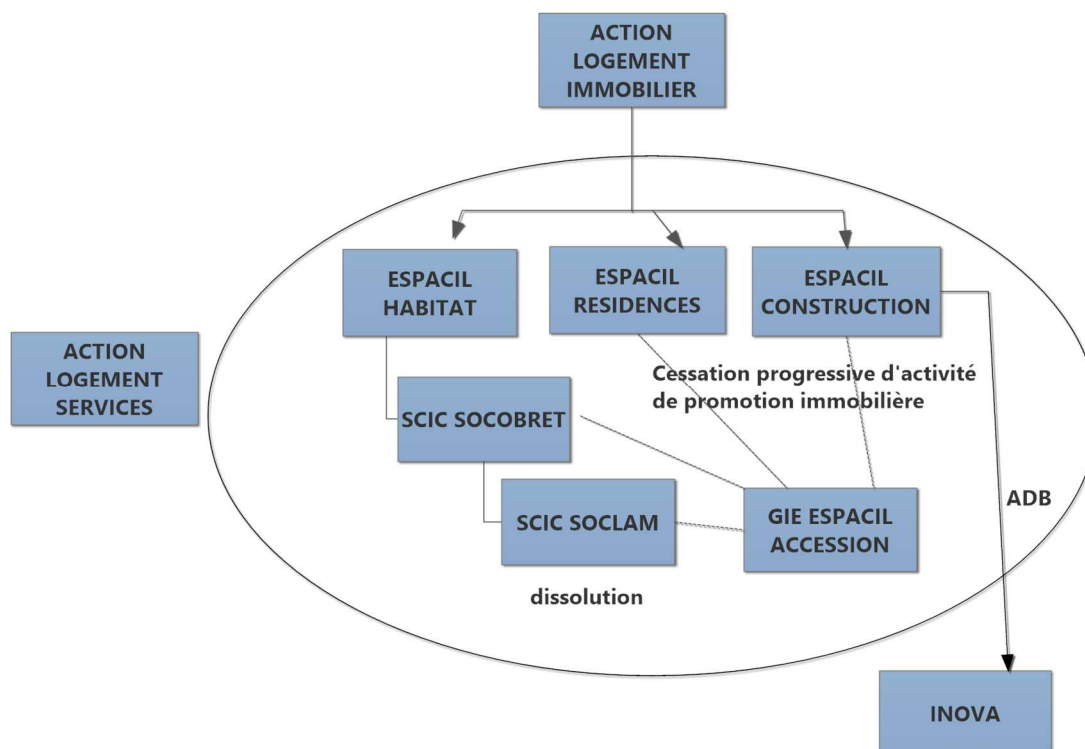
Les activités de promotion immobilière de la SA Espacil Construction se sont inscrites dans le même schéma de cessation. L'activité d'administration de biens a été autonomisée dans le champ concurrentiel via la constitution, mi-2018, d'une société coopérative immobilière (Inova) par une partie des salariés.

Le CA d'Espacil Résidences en date du 10 octobre 2018 programme le transfert des salariés du GIE au sein de la SCIC Socobret pour le 1^{er} janvier 2021 ; cette dernière étape constituant l'achèvement de la reconfiguration du groupe Espacil. Les schémas ci-après retracent, en les simplifiant les principales évolutions fonctionnelles du groupe Espacil entre 2016 (avant la réforme d'Action Logement), et 2021 (schéma cible).

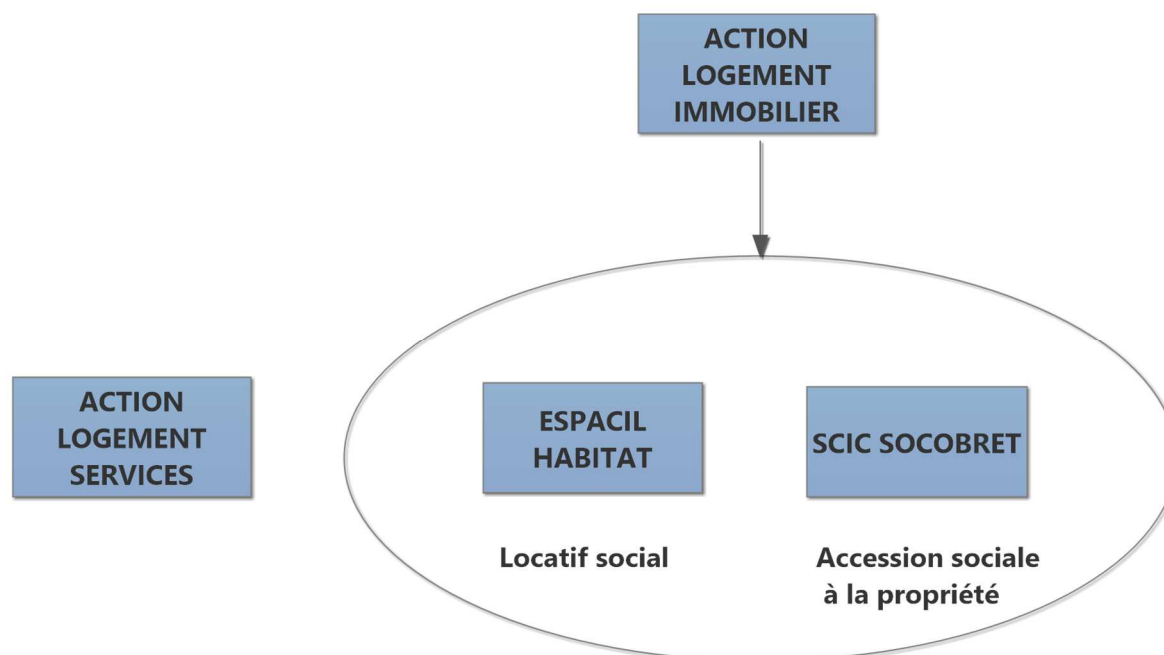
Situation avant la réforme Action logement



Situation transitoire 2017-2020



Situation envisagée au 1^{er} janvier 2021



Les modalités d'achèvement de l'existence juridique de la société à l'issue de sa cessation complète d'activité (dissolution, fusion-absorption par Espacil Habitat...) ne sont pas encore arrêtées au moment du contrôle. Elles

pourraient prendre la forme d'une fusion-absorption par Action Logement Immobilier avec transmission universelle du patrimoine.

La question du devenir des trois locaux d'activité du groupe Espacil, propriétés de la société, à Nantes, Quimper et Saint-Malo, ainsi que des deux logements locatifs retirés du périmètre de vente (cf. § 3.3) devra être traitée afin de ne pas constituer un frein, le moment venu, à la mise en œuvre du schéma finalement retenu.

D'ores et déjà, Espacil Résidences a souscrit à l'intégralité de l'augmentation de capital de la SA Espacil Habitat en 2018, d'un montant de 16,125 millions d'euros. Cette augmentation de capital a été opérée en vue de permettre à Espacil Habitat de soutenir le développement de sa filiale Socobret, future structure porteuse unique de l'activité d'accession (cf. schéma supra).

3. ANALYSE DE L'ACTIVITE

3.1 PROMOTION IMMOBILIERE

L'organisation du GIE repose sur trois agences territoriales (Lanester, Nantes et Rennes) en charge du développement, du montage et du suivi des opérations et d'une direction commerciale unique. L'activité de promotion immobilière assurée par Espacil Résidences, au profit de ménages, est retracée dans le tableau ci-après, sur la base des livraisons constatées sur la période 2015-2018 :

Tableau 2 : livraison de lots par mode de production à destination des ménages (hors ventes aux bailleurs sociaux)

	VEFA	Location - accession	Lots libres	Total
2015	117	16	1	134
2016	64	6		70
2017	174	1		175
2018	134			134
Total	489	23	1	513

Les programmes de logement sont développés principalement en Ile-et-Vilaine, et en Loire Atlantique, et plus ponctuellement dans le Finistère et dans le Morbihan. La zone B1 caractérisant les secteurs géographiques du grand ouest où la tension du marché du logement est la plus élevée, est logiquement privilégiée :

Tableau 3 : livraison de logements par département et par zone

	B1	B2	C	Total	%
Ile-et-Vilaine	290			290	57%
Loire Atlantique	67	31	5	103	20%
Finistère		68		68	13%
Morbihan		52		52	10%
Total	357	151	5	513	100%
	70%	29%	1%	100%	

Les ventes sont réalisées à 64 % au profit de ménages acquéreurs de leur résidence principale, le reste correspondant à des acquisitions par des clients investisseurs locatifs.

L'analyse de la conformité réglementaire des redevances, des revenus des ménages aux plafonds de ressources et des prix de vente pour les 23 logements en location-accession a été effectuée sur fichier et sur la base d'un échantillon de 7 dossiers clients. Elle a montré le respect des dispositions applicables. Le prix de vente moyen des logements tous situés dans l'agglomération de Rennes correspond à 126 000 € HT pour une surface habitable de 69 m², soit un ratio de 1 826 €/m², environ 40 % en-dessous du prix de marché constaté par l'observatoire du logement neuf en Bretagne.

Pour ce qui concerne la promotion immobilière développée en VEFA et hors champ réglementaire, le prix de vente moyen se situe autour de 153 000 € HT pour une surface de 60 m², correspondant à un ratio de 2 550 €/m². Les opérations se développant sur des territoires divers, la référence à un prix de marché est plus difficile à opérer. Quoiqu'il en soit, on peut constater un prix de vente moyen qui se situe à 85 % du plafond défini pour l'accession sociale à l'article R. 443-34 du CCH. Seule une fraction de 15 % des logements produits se positionne un peu au-dessus de ces plafonds. Ce constat valide les conclusions de l'étude menée en interne montrant comme réaliste le passage à très court terme de la totalité de l'activité de promotion immobilière du groupe Espacil dans le seul champ de l'accession sociale à la propriété et d'en faire assurer le portage par la SCIC Socobret. L'option stratégique retenue par les dirigeants paraît en ce sens complètement adaptée.

Parallèlement, sur la même période, Espacil Résidences a vendu en VEFA et en bloc 10 programmes de logements à des bailleurs sociaux (Espacil Habitat, Aiguillon Construction, La Nantaise d'habitation, Vilogia, OPH Bretagne sud habitat, Habitat & humanisme), qui les commercialisent ensuite en locatif ou en location-accession.

Les conditions de montage et de réalisation des opérations « Premium » à Rennes (98 logements) et « le grand Bé » à Vézin le Coquet (20 logements) ont été analysées dans le cadre du contrôle. Des comités d'engagement collégiaux internes balisent les programmes au stade de la signature du compromis pour l'acquisition du foncier, du dépôt du permis de construire et du démarrage des travaux. Même si les dossiers ne sont pas exempts de quelques carences pour ce qui concerne le respect des délais de publication et d'attribution ainsi que la traçabilité des modalités et des résultats des négociations pour les lots considérés comme « infructueux » lors de la première consultation, les règles de la commande publique sont correctement appliquées pour la passation des marchés de travaux sur la base d'appels d'offre ouverts. Dans les deux cas, le choix des maîtres d'œuvre s'est opéré sur la base de prescription de l'aménageur du foncier, concessionnaire de la Collectivité, dans le cadre d'une consultation de type « appel à projets ». La société n'a, de ce fait, pas procédé aux démarches de mise en concurrence préalable qui lui incombaient en tant que maître d'ouvrage pour ces deux marchés. Les conditions économiques des contrats associés sont néanmoins très satisfaisantes (respectivement 7,68 % et 8,36 % du prix de revient HT, en incluant la mission relative l'organisation, au pilotage et à la coordination du chantier). Dans sa réponse écrite, la société fait valoir qu'elle a mis en place à compter de février 2019 un accord cadre de maîtrise d'œuvre multi-attributaires à marchés subséquents qui permet de satisfaire aux règles de la commande publique.

La visite de patrimoine organisée autour des deux programmes précités et de l'opération Villa romane à Saint Jacques-de-la-Lande a montré pour trois projets très différents en matière d'insertion urbaine, de desserte et de signature architecturale, la bonne qualité des constructions réalisées et des prestations de finition dans les parties communes et les logements.

3.2 CONSTRUCTION DE MAISONS INDIVIDUELLES

L'activité de construction de maisons individuelles (CCMI) est assurée au sein du GIE Espacil Accession par une équipe administrative, technique et commerciale de 5 personnes qui officie au nom de la SCIC Socobret pour les ménages sous les plafonds de revenus de l'accession sociale et de la SA Espacil Résidences pour les autres.

En cohérence avec le recentrage des activités d'Action Logement hors du champ concurrentiel, le CA du 14 décembre 2017 a acté l'arrêt de l'activité CCMI sous l'égide d'Espacil Résidences.

De 2015 à 2018, Espacil Résidences a livré 50 maisons en contrat de CCMI dans le département d'Ille-et-Vilaine, essentiellement pour des ménages acquéreurs de leur résidence principale (44 ménages) et plus

ponctuellement pour des investisseurs locatifs (6 ménages). Les projets correspondent à une moyenne de 110 m² de surface habitable, pour un prix moyen légèrement inférieur à 120 000 € HT.

Le contrat, conforme aux articles L. 231-1 et suivants et R. 231-1 et suivants du CCH, contient les mentions obligatoires prévues. La notice fournie aux clients est claire. Elle détaille le prix de la prestation et le calendrier des appels de fonds. Elle décrit les garanties dont bénéficie le client jusqu'à la réception des travaux et après.

La gestion de l'activité, appréhendée dans le cadre du contrôle de la SCIC Socobret (rapport ANCOLS n°2017-052) avait été jugée bien organisée et adaptée.

3.3 GESTION LOCATIVE

La société est propriétaire de logements locatifs non conventionnés dont elle a confié la gestion à la société Espacil Construction par mandat en date du 1^{er} janvier 2007. La prestation est complète et comprend les visites d'état des lieux, la recherche de locataires, l'émission des baux, le quittancement et le recouvrement des loyers ainsi que la programmation et le suivi de l'entretien des logements. Ponctuellement, la société a réalisé des opérations de vente, représentant la cession de 13 logements sur la période 2014-2017. L'examen des dossiers correspondants (dont 4 ventes au locataire occupant) n'appelle pas d'observations particulières sur les plans juridique et économique.

Le patrimoine en propriété au 1^{er} juillet 2018 est de 154 logements situés à Rennes et à Vitré et d'un commerce à Lanester.

Dans le cadre de la cessation programmée de l'activité de la société, l'assemblée générale des actionnaires en date du 5 juillet 2018 a approuvé une opération de vente en bloc de 118 logements à la SA d'HLM Espacil Habitat et de cession du patrimoine diffus restant (36 logements et un commerce) à l'unité.

La vente en bloc a été réalisée le 27 septembre 2018 sur une base économique correspondant à l'estimation de la direction de l'immobilier de l'État avec une décote de 20 %, pour représenter un prix d'acquisition de 8 307 494 €. Les conditions de réalisation par acte authentique analysées sur dossier sont habituelles. Le régime des conventions réglementées a été respecté pour les administrateurs communs aux deux sociétés.

En privilégiant une situation de gestion établie, la société n'a pas effectué de mise en concurrence pour le choix du prestataire intervenant pour son compte dans la réalisation de son programme de vente de logements diffus. La mise en vente du patrimoine diffus a, en effet, été confié le 8 octobre 2018 par mandat exclusif de 12 mois reconductible une fois, à la société Inova, société coopérative et participative initiée par des anciens salariés de l'activité d'administration de biens de la SA Espacil Construction (qui assurait déjà la gérance des logements). Le commissionnement du mandat, qui correspond à une rémunération globale de 223 960 € (3,6 % du prix de vente TTC avec un minimum forfaitaire de 5 000 € par logement), est à la charge de l'acquéreur et vient renchérir d'autant le prix de vente. La société fait valoir l'intérêt de recourir à un mandataire qui dispose d'une bonne connaissance du patrimoine à vendre.

Le mandat définit clairement les priorités de vente, qui devront s'effectuer dans l'ordre au profit des locataires en place, à des investisseurs bailleurs avec maintien des locataires en place et à défaut à des acquéreurs de leur résidence principale, suite à délivrance de congé pour vente aux occupants. Les prix de vente ont été déterminés en référence à l'estimation de la direction de l'immobilier de l'État. Une décote de 20 % est potentiellement envisagée pour la vente aux locataires occupants.

L'ANCOLS observe que le périmètre du mandat retient 34 logements et non 36 comme approuvé par l'assemblée générale des actionnaires. La société indique qu'un logement occupé par une personne très âgée et qu'un autre dont le bail n'est pas résiliable par le propriétaire (en vertu de dispositions de la loi de 1948) ont finalement été retirés de la liste des logements en vente. Les modalités de gestion résiduelle de ces deux logements dans le cadre de l'extinction de l'activité de la société devront être définies dans des délais rapprochés.

4. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

4.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Depuis 2017, le GIE assure l'activité de promotion immobilière pour le groupe, répartit les charges entre ses quatre membres dont Espacil Résidences, au moyen de cinq clés mentionnées dans le règlement intérieur, dont une clé commerciale à partir du nombre de réservations enregistrées par chaque membre (hors SCCV). Les charges réparties sont essentiellement les salaires des commerciaux. La clé relative à la maîtrise d'ouvrage tient compte des réservations, ordres de service et livraisons. Les trois dernières clés concernent la gestion comptable, la direction générale/fonctions support et les locaux. Ces clés permettent une affectation réaliste et objectivée des dépenses respectives de chaque membre.

Avant la création du GIE, des conventions réglementées répartissaient les missions de soutien entre les différentes sociétés. Ainsi Espacil Résidences assurait la gestion du système d'information commun au groupe. Dans ce cadre, plus de 1,5 million d'euros a été refacturé en 2016. Il en est de même pour les frais communs du siège à hauteur d'environ 335 000 euros la même année.

Espacil Résidences conservant la propriété et la gestion de certaines agences du groupe, elle facture toujours les loyers et charges de ces bureaux aux sociétés les occupant pour 673 000 euros en 2017.

La société confiait à Espacil Construction la gestion de son patrimoine locatif. Le montant des honoraires versés à ce titre s'élevait à 120 000 euros HT pour l'exercice 2017. Comme précisé dans la deuxième partie du rapport, Espacil Construction a cédé son activité de gestion locative à la société INOVA depuis le 1^{er} octobre 2018. Dans ce contexte un mandat a été signé avec INOVA pour la poursuite de la gestion locative concernant 35 logements et un commerce jusqu'à leur vente.

Le service comptabilité du GIE comprend huit salariés qui exercent leurs fonctions concernant la promotion immobilière au profit de l'ensemble des sociétés du groupe. Sa responsable, depuis 2017, est plus spécialement chargée de l'arrêté des comptes, des relations avec les banques et participe aux CA des sociétés membres. Six comptables sont répartis selon des secteurs géographiques. En dehors de ce service, un contrôleur de gestion réalise un tableau de bord mensuel, prépare les CA et les rapports de gestion. Une des comptables réalise le compte-rendu de gérance pour le patrimoine locatif.

La mission de certification des comptes a été attribuée à des co-commissaires titulaires et suppléants avec alternance des missions tous les 3 ans. Les deux marchés ont été attribués pour la durée de six exercices, la lettre de mission annuelle étant commune aux deux titulaires. Une consultation (demande de devis) a été réalisée en vue de la nomination de chaque co-commissaire en conformité avec les procédures de mise en concurrence adoptées par le conseil d'administration.

Les comptes de la société ont été certifiés sans réserve sur la période contrôlée.

La gouvernance de la SA dispose de l'information nécessaire en matière financière. Le CA arrête les comptes de l'exercice précédent, se prononce sur le rapport de gestion en vue de sa présentation à l'Assemblée générale, suit et actualise les prévisions budgétaires. Une présentation distincte de l'activité de promotion immobilière et de l'activité locative est réalisée.

Au cours des dernières années, plusieurs changements de méthode comptable ont eu un impact significatif pour la société. Le règlement ANC 2015-06 du 23 novembre 2015 impose depuis le 1^{er} janvier 2016 un test de

dépréciation réalisé au moins une fois par exercice pour les fonds commerciaux dont la durée d'utilisation est non limitée. La valeur nette comptable (VNC) est alors comparée à la valeur actuelle. Espacil Résidences a fait évaluer ses droits au bail. Ces derniers correspondent au droit de bénéficier d'un bail commercial en cours, pour la durée restant à courir et dans des conditions identiques. Les conclusions de cette évaluation ont conduit à la constatation d'une dépréciation à hauteur de 485 800 € (320 000 € pour l'agence de la Chalotais à Rennes et 165 800 € pour l'agence de Dinard). Ces montants élevés reflètent, d'après la société, la forte diminution de la valeur du droit au bail avec la concurrence de l'offre nouvelle.

Espacil Résidences avait opté en 2005 pour l'application d'amortissements dérogatoires permettant un amortissement fiscal plus rapide que l'amortissement comptable des actifs relatifs à son patrimoine. Ces amortissements dérogatoires n'étant pas soumis au principe de permanence des méthodes, le solde figurant au passif du bilan soit 129 679,57 € a fait l'objet d'une reprise intégrale en 2016.

4.2 ANALYSE FINANCIERE

4.2.1 Analyse de l'exploitation

4.2.1.1 Chiffre d'affaires

Tableau 4 : Chiffres d'affaires réalisés entre 2014 et 2018

En milliers d'Euros

	2014	2015	2016	2017	2018
Ventes de logements	22 282	25 964	16 999	35 633	25 807
Ventes de maisons individuelles	1 757	1 700	1573	1 204	1 495
Ventes de terrains	0	825	147	133	1 585
Loyers du patrimoine	905	897	873	876	696
Loyers PSLA	141	79	32	7	5
Refacturations internes	3 572	3 808	3 200	1 718	1 103
Autres	3	53	32	0	0
TOTAL	28 660	33 326	22 856	39 570	30 692

Source : GIE

Le chiffre d'affaires évolue essentiellement en fonction du nombre de livraisons. 131 logements ont été livrés en groupé (hors PSLA) en 2016, contre 184 en 2017 et 156 en 2018.

Il diminue donc en 2016 car les ventes de logements (hors ventes en bloc) baissent de plus de 12 millions d'euros et les levées d'option PSLA de presque 1,5 million d'euros. Les ventes en bloc ont partiellement compensé cette diminution. La société a effectué des ventes en bloc en 2017 dont la principale pour 8 104 000 euros HT à Espacil Habitat en vue de réaliser des PSLA.

Si le chiffre d'affaires des maisons individuelles est relativement stable sur la période rétrospective, il va baisser car désormais toutes les réservations sont effectuées à la SCIC Socobret (tandis qu'auparavant, en fonction des revenus de l'accédant, la maison était construite par la Socobret ou par Espacil Résidences). Les ventes de terrains sont plus importantes en 2018. Il s'agit de cessions à la SCIC Socobret ou à Espacil Habitat.

Les loyers du patrimoine évoluent en fonction des cessions en cours. Les logements familiaux représentent presque 99 % du total, le solde concerne les commerces et garages. Le chiffre d'affaires locatif s'élève à

696 000 euros en 2018 et diminue de 180 000 euros du fait de la cession en septembre 2018 de la majeure partie du patrimoine à Espacil Habitat.

Suite à la décision de transférer l'ensemble de la production en PSLA à Espacil Habitat et à la SCIC Socobret, les loyers correspondants diminuent. Fin 2018, il reste un logement PSLA livré en attente de transfert de propriété.

Les refacturations internes de charges communes aux sociétés du groupe sont en forte diminution après la création du GIE (cf. § 4.1). Toutefois en 2017, une dation pour des travaux de voirie sur l'opération de Machecoul et la refacturation de travaux et taxes à la SCIC Socobret dans le cadre du recentrage de l'activité ont dégagé un chiffre d'affaires de 944 000 euros.

4.2.1.2 Soldes intermédiaires de gestion

Les soldes intermédiaires de gestion permettent de décomposer le processus de formation du résultat de l'exercice.

Tableau 5 : Soldes intermédiaires de gestion de 2014 à 2018

En milliers d'Euros

	2014	2015	2016	2017	2018
Marge sur accession	3 975	4 849	2 900	6 554	5 627
Marge sur locatif	585	604	566	591	459
Productions diverses	3 573	3 440	3 148	906	660
Marge brute totale	8 132	8 893	6 614	8 051	6 748
Consommation de tiers (dont frais généraux)	-6 625	-7 376	-7 496	-5 712	-3 226
Valeur ajoutée	1 507	1 517	-882	2 339	3 522
Frais de personnel	-	-	-	-	-
Excédent brut d'exploitation	1 507	1 517	-882	2 339	3 522
Solde provisions d'exploitation	-363	-316	-96	48	-82
Résultat d'exploitation	1 144	1 201	-978	2 387	3 440
Résultat financier	-131	-36	-19	-36	16
Résultat courant avant impôts	1 013	1 165	-997	2 351	3 456
Résultat exceptionnel	217	155	-183	482	2 139
Impôts sur les bénéfices	-386	-416	363	-875	-1 867
Résultat de l'exercice	844	904	-817	1 958	3 728

Source : données financières SA

La marge est dégagée lors de la livraison de l'opération, c'est-à-dire à l'achèvement. Pour le PSLA, elle est réalisée au moment de la levée d'option, d'où un délai qui peut être important entre la réservation du logement et la constatation de cette marge dans les comptes de la société.

La marge sur accession 2016 est en net retrait. Cette diminution provient de la baisse du nombre de logements livrés cumulée avec celle des levées d'option PSLA. En outre elle intègre la vente de 64 logements en VEFA à des bailleurs sociaux dont le taux de marge est plus faible (7,7 %).

Les productions diverses s'élèvent en 2017 à 906 000 euros pour 3 148 000 euros l'année précédente. Ce poste représente les différentes facturations de charges communes aux sociétés du groupe. Pour mémoire la réorganisation du groupe a conduit le GIE Espacil Accession et Espacil Habitat à centraliser les moyens

communs et à en assurer la refacturation. Ainsi, Espacil Résidences ne facture plus l'informatique, les frais de notoriété du groupe, les frais communs (accueil, gestion des locaux, service courrier...) et les charges communes de la promotion immobilière. Par contre la société facture toujours les loyers et charges de certaines agences aux sociétés les occupant pour 673 000 euros en 2017.

Les consommations de tiers comprennent les services extérieurs y compris les ressources humaines. Pour l'exercice 2018, le GIE a facturé à ses membres un montant global de 7 491 000 euros, Espacil Résidences représente 1 714 000 euros (22,9% du total) en incluant 735 000 euros pour la maîtrise d'ouvrage et la direction d'activité, 405 000 euros pour la direction générale et les fonctions support et 355 000 euros pour la commercialisation. La diminution des consommations de tiers reflète celle progressive des opérations. Les frais liés à la publicité et aux relations publiques sont passés de 1 255 000 euros en 2015 à 189 000 euros en 2018.

La gestion du parc locatif contribue au résultat de la société. En 2018, à partir d'une marge brute de 459 000 euros, le résultat courant ressort à 191 000 euros. Ce dernier intègre 260 000 euros de services extérieurs dont 24 000 euros de charges d'entretien du patrimoine, 84 000 euros pour la gestion des logements et 98 000 euros de taxes foncières. Cet exercice se caractérise par des produits nets exceptionnels de 2 247 000 euros correspondant à la plus-value dégagée sur la cession de 118 logements à Espacil Habitat.

En 2017, les charges d'entretien du patrimoine ont été plus importantes (152 000 euros) et la société avait également bénéficié des produits nets exceptionnels pour la cession de huit logements (460 000 euros). Au final, le résultat courant de l'activité locative (qui ne tient pas compte des plus-values de cession) s'établit à une moyenne annuelle de 187 000 euros sur la période contrôlée.

Le résultat (toutes activités) est négatif en 2016 eu égard à des marges plus faibles au cours de cet exercice. De plus le résultat exceptionnel également négatif (-183 000 euros) tient à la dépréciation de la valeur du droit au bail de deux agences. Compte tenu du résultat bénéficiaire de 2015, la société impute son déficit 2016 à hauteur de 1 million d'euros (maximum autorisé) sur l'exercice précédent (« carry back »). Elle constate ainsi une créance d'impôt sur les sociétés d'un montant de 363 000 euros, dont 333 000 euros au titre du « carry back » et 29 000 euros au titre du crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi (CICE).

4.2.1.3 Marges

Tableau 6 : Marge nette moyenne par logement entre 2015 et 2018

	2015	2016	2017	2018
VEFA	9 907	7 297	13 243	15 368
PSLA	21 245	38 867	NS	0
CCMI	14 738	13 834	14 420	15 017

Source : GIE Espacil Accession

Le tableau ci-dessus détaille les marges nettes par activité et par logement, hors parking/garages et ventes en bloc. En ce qui concerne les VEFA, l'exercice 2016 a vu des marges nettes négatives sur deux programmes, notamment à Saint-André le Parvis (-22 084 euros en moyenne sur 2 logements). Il s'agit généralement des derniers logements commercialisés. La marge nette correspond au prix de vente moins le coût de production interne et externe, ce dernier étant essentiellement constitué du coût de construction. La marge brute se limite au prix de vente duquel on déduit le coût de production externe.

En 2017 et 2018, des marges brutes élevées ont été constatées. C'est le cas à Rennes avec « Le Premium », une moyenne de 21 078 euros pour 55 logements dans une ZAC bien située. Idem pour « Ker Héol » à Concarneau.

De ce fait le taux de marge brute ressort au total à 19,91 % en 2017 du fait de la livraison de ces opérations : 29,1 % pour « Le Premium » et 33,3 % pour « Ker Héol ».

Les ventes en bloc à des bailleurs sociaux, si elles contribuent au chiffre d'affaires, présentent des marges moins élevées. Ainsi en 2017, si le taux de marge brut du secteur groupé (VEFA) est de 19,9 %, il tient compte de 67 logements cédés dans ce cadre dont le taux de marge est de 4,4 %.

Les marges nettes peuvent être négatives, avec « Le Premium » en 2017 : - 167 494 euros pour 34 logements vendus à Espacil Habitat. En 2016 on peut relever -217 000 euros pour 26 logements à Vannes vendus à La Nantaise d'Habitation et Habitat et Humanisme. En revanche pour 2018, la société a vendu à Espacil Habitat 12 logements (Le Dervenn à Vern-sur-Seiche) pour une marge de 175 018€.

L'activité PSLA est rentable mais les chiffres sont à relativiser eu égard à un échantillon faible et décroissant. Les marges sur les maisons individuelles sont stables sur la période, se situant à un bon niveau.

D'une façon générale, la société a relevé en 2018 une augmentation importante des coûts de construction, estimée à 11 %, qu'elle attribue à des facteurs exogènes (augmentation du coût des matériaux, difficulté à trouver de la main d'œuvre), ce qui n'est pas sans conséquences sur le niveau des ventes.

4.2.2 Structure financière

Le bilan fonctionnel ci-dessous fait apparaître le fonds de roulement constaté à la fin de chaque exercice.

Tableau 7 : Bilan fonctionnel

En milliers d'Euros

	2014	2015	2016	2017	2018
Capitaux propres	30 036	30 881	29 891	31 807	35 138
Provisions pour risques et charges	255	223	175	212	160
Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	6 351	6 686	7 897	6 205	3 189
Dettes financières	5 386	3 729	3 354	2 893	111
Actif immobilisé brut	-17 191	-17 112	-17 701	-15 317	-21 361
Fonds de Roulement Net Global	24 836	24 407	23 617	25 800	17 237
Stocks	32 940	29 899	34 747	27 828	20 874
Autres actifs d'exploitation	15 864	14 736	15 902	16 535	10 235
Provisions d'actif circulant	-1 086	-983	-672	-531	-705
Dettes d'exploitation	-29 607	-27 701	-39 698	-38 090	-27 604
Besoin en FR d'exploitation	18 110	15 951	10 280	5 743	2 800
Créances diverses	581	641	603	359	341
Dettes diverses	-399	-520	-523	-304	-331
Besoin en FR Hors exploitation	182	121	80	55	10
Besoin en FR	18 291	16 072	10 360	5 798	2 810
Trésorerie nette	6 545	8 335	13 257	20 002	14 427

Source : données financières SA

Les capitaux propres évoluent en fonction des résultats de la SA ; ces derniers représentent un cumul de 6 617 000 euros sur 5 ans. En 2018, Action Logement Immobilier (ALI) détient 99,04 % du capital. L'année précédente, avait été proposé le rachat des participations des actionnaires minoritaires sur la base de la valeur nominale (21 €) majorée des dividendes non distribués au cours des 20 dernières années (15,18 €). Il n'y a pas eu de dividendes distribués, dans une logique de préservation du niveau des fonds propres de la société. Ces derniers sont exclusivement alimentés par le cumul de résultats en l'absence de recapitalisation sur la période.

Des jetons de présence ont été versés jusqu'en 2017, pour un montant de 4 799 € sur cet exercice.

Les dettes financières sont majoritairement constituées du capital restant dû sur les emprunts contractés pour le financement du patrimoine locatif, et de façon beaucoup plus faible sur ceux pour les opérations de PSLA. Les remboursements d'emprunts sont effectués au fur et à mesure des levées d'option. C'est pourquoi ils sont en forte diminution. Ainsi, en 2018 les dettes financières liées au patrimoine locatif diminuent de 2 780 600 euros à seulement 46 100 euros suite au remboursement du prêt contracté pour la résidence Adonis qui a été cédée à Espacil Habitat.

Toujours en 2018, les immobilisations après amortissement augmentent presque de moitié (9 060 000 euros), pour désormais s'élever à 18 172 000 euros. Cette augmentation est le fait de la prise de participation d'Espacil Résidences dans le capital d'Espacil Habitat à hauteur de 16 millions d'euros, réduites d'une baisse de 6 464 000 euros des immobilisations correspondantes à la vente d'une partie du patrimoine à Espacil Habitat et à la sortie du fonds de commerce de Dinard. Les immobilisations corporelles et incorporelles comprennent notamment le patrimoine locatif et des locaux d'activité du groupe pour 1 430 000 euros.

Les stocks évoluent à la baisse avec la fin progressive des activités de la société. Les stocks 2018 sont constitués de 17 884 000 euros de logements en cours de production et de 2 302 000 euros de produits finis.

Les autres actifs d'exploitation correspondent surtout aux créances sur fonds non appelés. Les dettes d'exploitation sont principalement constituées des produits constatés d'avance soit le montant des contrats signés avant la livraison des logements.

Enfin, la trésorerie suit mécaniquement l'évolution du fonds de roulement net global et du besoin en fonds de roulement. Elle s'élevait au 31 décembre 2018 à 14 427 000 euros. Son niveau élevé en fin de période tient au fait que la société bénéficie des ressources de son activité sans avoir à financer de nouveaux programmes. Les lignes de crédit non affectées n'ont pas été utilisées, elles représentent un droit de tirage de 2 millions d'euros.

4.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

Afin de contribuer au développement de la SCIC Socobret, Espacil Habitat a souscrit une augmentation de capital de 15 millions d'euros. Préalablement, l'ESH a augmenté son capital social d'un montant total de 16,125 millions d'euros. Espacil Résidences a souscrit à la totalité de cette augmentation en 2018.

Après la fin des activités d'Espacil Résidences et d'Espacil Construction, leurs fonds propres consolidés devraient s'établir à environ 38 millions d'euros, après la souscription ci-dessus, dont 26 millions pour Espacil Résidences. Si leur affectation n'est pas encore décidée, elle pourrait être réalisée en l'état des échanges avec l'actionnaire majoritaire évoqués par la société, au bénéfice des deux ESH du groupe ALI implantées dans la région Bretagne (Espacil Habitat et La Rance).

5. ANNEXES

5.1 INFORMATIONS GENERALES, CAPITAL ET REPARTITION DE L'ACTIONNARIAT DE L'ORGANISME

SIÈGE SOCIAL :	
Adresse du siège : 1 rue du Scorff 35 042 Rennes cedex	Téléphone : 02 99 27 20 00

PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL : M. Philippe Belle
--

DIRECTEUR GENERAL DELEGUE : M. André-Yves Lambert
--

CONSEIL D'ADMINISTRATION au 01/01/2019			
	Membres	Désignés par :	Professions
Président	M. BELLE		
Vice-président	M. CROCQ	ALI	
	M. TATARD		
	M. KEROUEDAN		
	M. COMMAULT		

ACTIONNARIAT		Collège	Actionnaires les plus importants (% des actions)
	Capital social au 01/01/82019 :	3 053 130 €	99,1% ALI
	Nombre d'actions :	145 530	
	Nombre d'actionnaires :	32	

EFFECTIFS DU PERSONNEL au : 01/01/2019	Cadres : 0	Total administratif et technique : 0
	Maîtrise : 0	
	Employés : 0	
	Gardiens : 0	Effectif total : 0
	Employés d'immeuble : 0	
	Ouvriers régie : 0	

5.2 SIGLES UTILISES

AFL	Association Foncière Logement	MOUS	Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale
ANAH	Agence nationale de l'habitat	OPH	Office Public de l'Habitat
ANCOLS	Agence nationale de contrôle du logement social	ORU	Opération de Renouvellement Urbain
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	PDALHPD	Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
APL	Aide Personnalisée au Logement	PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
ASLL	Accompagnement Social Lié au Logement	PLATS	Prêt Locatif Aidé Très Social
CAF	Capacité d'AutoFinancement	PLI	Prêt Locatif Intermédiaire
CAL	Commission d'Attribution des Logements	PLS	Prêt Locatif Social
CCAPEX	Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives	PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation	PSLA	Prêt social Location-accession
CDAPL	Commission Départementale des Aides Publiques au Logement	PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
CDC	Caisse des Dépôts et Consignations	QPV	Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville
CGLLS	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social	RSA	Revenu de Solidarité Active
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale	SA d'HLM	Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré
CIL	Comité Interprofessionnel du Logement	SCI	Société Civile Immobilière
CMP	Code des Marchés Publics	SCIC	Société Coopérative d'Intérêt Collectif
CUS	Conventions d'Utilité Sociale	SCLA	Société Coopérative de Location Attribution
DALO	Droit Au Logement Opposable	SCP	Société Coopérative de Production
DPE	Diagnostic de Performance Energétique	SDAPL	Section Départementale des Aides Publiques au Logement
DTA	Dossier Technique d'Amiante	SEM	Société anonyme d'Economie Mixte
EHPAD	Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes	SIEG	Service d'Intérêt Economique Général
ESH	Entreprise Sociale pour l'Habitat	SIG	Soldes Intermédiaires de Gestion
FRNG	Fonds de Roulement Net Global	SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)
FSL	Fonds de Solidarité Logement	TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
GIE	Groupement d'Intérêt Économique	USH	Union Sociale pour l'Habitat (union des différentes fédérations HLM)
HLM	Habitation à Loyer Modéré	VEFA	Vente en État Futur d'Achèvement
LLS	Logement locatif social	ZUS	Zone Urbaine Sensible
LLTS	Logement locatif très social		

SIRET 130 020 464 00090 – APE 8411Z – Etablissement public national à caractère administratif

La Grande Arche Paroi Sud – 92055 Paris-La-Défense Cedex

www.ancols.fr

