

SCIC BRETAGNE OUEST ACCESSION

QUIMPER (29)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2017

N° 2017-060

RAPPORT DE CONTRÔLE 2017
N° 2017-060
SCIC BRETAGNE OUEST ACCESSION
QUIMPER (29)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2017-060 SCIC BRETAGNE OUEST ACCESSION – (29)

N° SIREN : 519 013 171

Raison sociale : BRETAGNE OUEST ACCESSION

Présidente : Madame Marie-Christine COUSTANS

Directeur général : Monsieur Gildas LE GRAND

Adresse : 85, rue de Kergestin, 29334 Quimper

Actionnaire principal : OPH "OPAC de Quimper Cornouaille"

Activités sur la période 2012 au 30 juin 2017

Nombre de logements en propriété : 0

Nombre de réservation PSLA : 137

Nombre de logements PSLA livrés : 101

Nombre de lcontrats signés : 69

Nombre de contrats ayant fait l'objet d'une levée d'option : 22

Nombre de lots livrés : 69

Nombre de logements locatifs vendus en VEFA: 3 programmes (63 logements)

Chiffre d'affaires 2016 : 6 486 111

POINTS FORTS :

- ▶ Société bénéficiant du soutien de l'OPH « l'OPAC de Quimper Cornouaille » en matière d'accession, d'aménagement et de construction
- ▶ Vocation sociale affirmée
- ▶ Qualité des programmes construits

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Composition non conforme du sociétariat suite à l'absence du collègue « salarié » de juin 2014 à juillet 2017
- ▶ Non-respect du quorum pour les délibérations ayant trait aux prestations de l'OPH
- ▶ Non-respect des règles de la commande publique

Précédent rapport de contrôle : 1er contrôle de la société
Contrôle sur place effectué du 4 juillet 2017 au 7 février 2018
RAPPORT DE CONTRÔLE : janvier 2019

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2017-060

SCIC BRETAGNE OUEST ACCESSION – 29

Synthèse.....	5
1. Préambule.....	7
2. Présentation générale de l'organisme.....	8
2.1 Contexte socio-économique.....	8
2.2 Gouvernance et management.....	9
2.2.1 Évaluation de la gouvernance.....	9
2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management.....	10
2.2.3 Nature des prestations de l'OPH de Quimper.....	10
2.2.4 Montant des prestations facturées.....	11
3. Activité de la coopérative.....	12
3.1 Présentation.....	12
3.2 La location accession PSIA.....	12
3.2.1 La production.....	12
3.2.2 Respect du cadre réglementaire.....	13
3.2.3 Marges et coûts internes activité accession.....	13
3.3 Vefa locative.....	14
3.4 L'Aménagement de lotissements.....	14
4. Conditions de réalisation des opérations.....	16
4.1 Démarche commerciale et qualité de service.....	16
4.2 Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage.....	16
4.2.1 Commande publique.....	16
4.2.2 Engagement et suivi des opérations.....	17
5. Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	18
5.1 Tenue de la comptabilité.....	18
5.2 ANALYSE DE L'EXPLOITATION.....	18
6. Analyse prévisionnelle.....	23
7. Annexes.....	24
7.2 Sigles utilisés.....	25

SYNTHESE

La société coopérative d'intérêt collective Bretagne Ouest Accession (SCIC BOA) a été créée en 2008 à l'initiative de l'office « L'OPAC de Quimper Cornouaille », son principal actionnaire, dans l'objectif de développer l'activité accession au-delà du territoire couvert par l'office, qui intervenait aussi en matière d'accession sur un périmètre limité au Pays de Cornouaille (sud du département du Finistère). L'activité principale de l'office porte sur le logement locatif social, avec un parc d'environ 9 000 logements familiaux ; il réalise également des programmes d'aménagement, source importante d'approvisionnement en terrains pour ses programmes locatifs, d'accession et de lotissement et d'accession sociale à la propriété. La SCIC ne disposant pas de moyens en propre, sa gestion et l'ensemble de ses activités sont assurés par l'OPH. Ses dirigeants sont communs avec l'office.

Dans un premier temps, BOA a ainsi développé son activité sur le nord Finistère et le Morbihan, l'office maintenant son activité d'accession dans le sud Finistère. Sur cette période, l'activité de la filiale s'est avérée très limitée ; trois programmes de prêts social de location accession (PSLA) de 12, 8 et 6 logements ont été livrés en 2014 ainsi que trois lotissements de 16, 8 et 8 lots.

Au vu de la production limitée de la SCIC sur le territoire d'intervention qui lui avait été attribué, l'office a décidé en 2014 de transférer l'activité accession PSLA qu'il assurait jusqu'alors en portage direct à la SCIC.

Une augmentation de capital de 1,7 M€ est intervenue en 2013 ; elle apparaissait nécessaire pour assurer le portage à venir de nouvelles opérations. Fin 2016, le capital variable s'élevait ainsi à 3 427 500 € soit 171 375 actions de 20 € chacune. L'OPH détient un peu plus de 90,88 % des parts et la caisse régionale du crédit agricole 8,75 %. La ville de Quimper est également sociétaire à hauteur de 10 actions ainsi que la banque ARKEA avec 500 actions.

Le développement de BOA repose aujourd'hui sur trois activités complémentaires ; l'accession en PSLA, l'aménagement principalement sous la forme de lotissements et la vente de programmes locatifs en l'état futur d'achèvement.

La décision de recentrer l'accession PSLA sur la SCIC a fortement relancé son activité. Depuis sa création, la coopérative a signé 137 contrats de réservation PSLA et livré 101 logements ; 69 contrats de location accession ont été signés et 22 accédants ont levé l'option. La SCIC a livré par ailleurs 74 lots et trois programmes locatifs représentant un total de 63 logements.

Les logements produits sont de bonne qualité. La vérification menée sur la base du fichier des 135 contrats de réservation signés au cours des dernières années met en évidence le strict respect de la réglementation en termes de plafonds de prix de vente, plafonds de ressources et des redevances locatives. Le prix de vente moyen en PSLA se situe à 69 % des prix plafonds réglementaires. Ces éléments mettent en évidence la vocation sociale affirmée de BOA pour son activité de PSLA.

Le fonctionnement du conseil d'administration appelle une remarque. Les délibérations du CA relatives à l'autorisation préalable des conventions et des avenants ayant trait aux prestations de l'office pour le compte de sa filiale ne font pas état du déport des administrateurs communs, exigé par la législation. Par ailleurs, la composition du sociétariat, non conforme vis-à-vis de la réglementation en l'absence de collègue « salarié » entre juin 2014 et juin 2017, est aujourd'hui régularisée.

La décision de recentrer l'accession PSLA sur la SCIC a fortement relancé son activité ; deux programmes de 15 et 6 logements ont été livrés en 2016, cinq totalisant 66 logements étaient prévus en 2017 et 134 répartis sur 9 ensembles étaient financés avec une perspective de livraison sur 2018 et 2019.

La situation nette de la société s'est améliorée de 1 920 k€ entre le bilan d'ouverture 2012 et celui de l'exercice clos le 31 décembre 2016. Cette variation s'explique par l'augmentation de capital enregistrée sur la période (1 759 k€) nécessaire pour assurer le portage des opérations en cours, et le cumul des résultats comptables des cinq exercices (146 k€). Le portage de l'augmentation prévisionnelle du volume d'activité a conduit à mobiliser des lignes de trésorerie et le découvert en compte courant est ainsi passé de 1,7 M€ en début de période à 7,9 M€ à la clôture des comptes 2016, l'office envisageant par ailleurs des avances en compte courant d'environ 10 M€ sur la période 2017-2019 de manière à pouvoir assurer le portage de l'augmentation du volume d'activité.

La projection financière à trois ans réalisée par la société table sur la commercialisation des opérations en cours ou en projet (PSLA et VEFA) sur un rythme raisonnable, hors période 2017-2019. Sous ces hypothèses prudentes, le chiffre d'affaires dégagé par la coopérative devrait connaître une croissance soutenue, passant de 5,5 M€ en 2017 à 8,7 M€ sur 2019 avec une marge brute prévisionnelle de l'ordre de 10 % des produits. Les charges prévisionnelles, incluant les refacturations internes (prestations d'assistance et rémunération des avances en compte-courant), évoluant dans une moindre proportion, les résultats comptables devraient eux-mêmes progresser et renforcer la structure financière de la société de près de 700 k€ en trois ans

Le directeur général

Pascal MARTIN-GOUSSET

1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de la société coopérative d'intérêt collectif d'HLM (SCIC) « Bretagne Ouest Accession » 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'État 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'efficience 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'Agence 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.

La société a été créée à l'initiative de l'OPH¹ « l'OPAC de Quimper Cornouaille ». L'assemblée générale constitutive s'est tenue le 4 mars 2008 et l'agrément ministériel a été obtenu le 9 mars 2009. Ce contrôle est le premier réalisé depuis sa création. Il a été mené en parallèle avec celui de l'OPH, « l'OPAC de Quimper Cornouaille », son principal actionnaire.

¹ Office Public de l'Habitat

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

La société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) Bretagne Ouest Accession (BOA) a été créée par l'OPH « OPAC de Quimper Cornouaille » avec l'objectif de développer l'activité accession au-delà du territoire couvert par l'OPH, qui intervenait aussi en matière d'accession sur un périmètre limité au Pays de Cornouaille (sud du département du Finistère).

L'activité principale de l'office est le logement locatif social avec un parc d'environ 10 000 logements ; il réalise également des programmes d'aménagement, source importante d'approvisionnement en terrains pour ses programmes locatifs, d'accession et de lotissement (vente de lots libres).

Dans un premier temps, BOA a donc développé son activité sur le nord Finistère et le Morbihan, l'office maintenant son activité d'accession dans le sud Finistère. Après quelques années et au regard des faibles résultats obtenus par la SCIC sur le territoire d'intervention qui lui avait été attribué, l'office a décidé, lors du CA du 16 décembre 2014, de transférer l'activité accession PS LA à la SCIC.

Le développement de BOA repose sur trois activités ; l'accession en PS LA, l'aménagement principalement sous la forme de lotissements et la vente de programmes locatifs en l'état futur d'achèvement.

Entre sa date de création et le 30 juin 2017, la coopérative a signé 137 contrats de réservation PS LA et livré 101 logements ; 69 contrats de location accession ont été signés et 22 accédants ont levé l'option. La SCIC a livré par ailleurs 74 lots et trois programmes locatifs représentant un total de 63 logements.

L'ensemble OPH-SCIC est le principal promoteur d'accession sociale sur le sud Finistère. De 2006 à 2011, ce territoire a vu sa population progresser de 0,4 % par an, alimenté par un solde migratoire très positif (+0,6 % par an) compensant le solde naturel négatif. Le nombre de ménages progresse de façon plus importante avec un taux de +0,9 %.

Les résultats sont très contrastés en fonction des secteurs. Ainsi sur l'aire urbaine de Quimper, l'évolution démographique a été sur la période 2009-2014, de 0,4 % par an liée essentiellement au flux migratoire. La population de la ville centre, quant à elle, stagne avec un taux de croissance nul. C'est sur le sud du département (zone littorale) que le flux migratoire est le plus élevé compensant là aussi un solde naturel négatif. Ainsi sur Concarneau Cornouaille, le flux entrées-sorties est de 0,7 % par an pour un solde naissances-décès de -0,4 % (données INSEE).

En matière d'accession, les informations disponibles sont issues de l'analyse des prêts à taux zéro (PTZ) en 2016, année où 1 736 PTZ ont été attribués. Les modifications apportées aux conditions d'attribution² ont conduit à une hausse de 131 % par rapport à l'année 2015. Pour 94 %, les acquisitions sont des logements individuels et 4 sur 10 sont des acquisitions dans l'ancien. Le profil des acquéreurs est conforme à celui classique des primo-accédants. 38 % des opérations neuves financées se situent sur le Pays de Cornouaille.

² Elargissement à l'ancien avec travaux sur l'ensemble du département.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

Fin 2016, le capital variable s'élevait à 3 427 500 € soit 171 375 actions de 20 € chacune. L'OPH détient un peu plus de 90,88 % des parts et la caisse régionale du crédit agricole 8,75 %. La ville de Quimper est également sociétaire à hauteur de 10 actions.

Il a été fortement revalorisé en 2013 par l'émission de 79 932 actions souscrites par l'OPH et 7 409 souscrites par les banques soit au total une augmentation de capital de 1,7 M€ nécessaire pour assurer le portage de nouvelles opérations.

Au-delà des trois collèges statutairement obligatoires – salariés, utilisateurs et collectivités publiques – la coopérative a organisé son sociétariat autour de trois collèges supplémentaires : les organismes publics HLM, les partenaires bancaires et les autres organismes HLM.

Au 31/12/2016, la répartition des associés et du capital par collèges est la suivante :

Collèges	Nombre d'associés	Nombre d'actions
1- Salariés	0	0
2- Utilisateurs	101	101
3- Collectivités publiques et leurs groupements	4	13
4- OPH "OPAC de Quimper Cornouaille"	1	155 750
5- Partenaires bancaires et autres	12	15 510
6- Autres organismes HLM	1	1
TOTAL	119	171 375

Sur la période du 1er juillet 2014 au 30 juin 2017, la SCIC ne respectait pas ses statuts qui imposent la présence de salariés dans les catégories d'associés.

Suite au départ de l'unique salarié de la SCIC en juin 2014, le collège « salariés » est en effet resté sans représentant jusqu'en juin 2017. Afin de répondre à cette exigence découlant des statuts, BOA a recruté à compter du 1^{er} juillet 2017 à hauteur de 10 % de son temps, l'agent de l'office en charge du développement et qui intervient pour les deux structures. Son contrat OPH a été revu en conséquence et passé à 90 %.

La SCIC est présidée par Madame Marie Christine Coustans, conseillère municipale à la ville de Quimper, conseillère communautaire, et présidente de l'OPH. Le conseil d'administration (CA) était composé jusqu'au 8 juin 2017 de quatre membres dont deux sont issus de la gouvernance de l'OPH. Un 5^{ème} membre extérieur a intégré le CA en juin 2017 (annexe 7.1).

Les délibérations du CA relatives à l'autorisation préalable des conventions et des avenants ayant trait aux prestations de l'office pour le compte de sa filiale ne font pas état du départ des administrateurs communs. Dans sa réponse écrite, la société indique que dorénavant, les délibérations du CA relatives aux relations contractuelles avec l'OPH respecteront les règles de départ pour les deux administrateurs communs.

La direction générale est assurée depuis le CA du 14 janvier 2014, par M. Gildas Le Grand, suite à la démission de son prédécesseur, M. Serge Rondier. M. Gildas Le Grand est assisté par M. Stéphane Briec, nommé directeur général délégué à l'occasion du même CA. Tous deux exercent leur fonction à titre gratuit. M. Gildas Le Grand est depuis le 5 janvier 2015, le directeur général de l'OPH et M. Stéphane Briec en est le directeur général adjoint. Ce dernier occupe par ailleurs le poste de directeur du développement à l'office.

2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management

Depuis sa création, la SCIC n'a eu en propre qu'un seul salarié à temps plein. Il s'agit d'un développeur foncier embauché le 1^{er} juin 2010 pour faire de la prospection sur le nord Finistère et le Morbihan, territoires initialement définis pour l'intervention de la SCIC. La coopérative a mis fin à son contrat le 30 juin 2014 à travers une rupture conventionnelle.

A l'exception de l'agent employé à temps partiel à hauteur de 10 %, BOA ne disposait à la date du contrôle d'aucun autre moyen en propre. La SCIC s'appuie sur les moyens de l'OPH pour assurer son fonctionnement et développer ses activités.

2.2.3 Nature des prestations de l'OPH de Quimper

Les conditions d'intervention sont définies par trois conventions signées le 4 juin 2010 pour une durée de 5 ans :

- la convention d'assistance à la gestion couvre la gestion financière et comptable, la gestion de trésorerie, la gestion administrative, le développement, la gestion des contentieux et la gestion du personnel. La rémunération faisait l'objet d'un barème joint à la convention ;
- la convention de mandat de maîtrise d'ouvrage précise le cadre général et l'étendue de la mission dévolue à l'office pour la passation de mandat de maîtrise d'ouvrage. Elle couvre tout le processus de maîtrise d'ouvrage, de la faisabilité financière au suivi du chantier mais aussi la commercialisation et la vente des logements pour l'accession. La rémunération est fixée sur la base d'un pourcentage du prix de revient technique hors taxe : 4 % HT pour moins de 6 lots, 3 % pour les programmes de 6 à 10 lots et 2 % pour celle de plus de 10 lots.

Les conditions de rémunération du mandat de maîtrise d'ouvrage ont été revues par avenant du 15 janvier 2014 ; les taux appliqués résultent de la comptabilité analytique de l'OPH. Celles de la convention d'assistance et de gestion ont également été actualisées par avenant du 22 octobre 2015.

La dernière convention concerne les prestations de commercialisation. Le libellé de cette dernière était erroné avec une inversion des rôles entre les organismes sans impact sur la facturation qui était correcte. Elle a été corrigée en cours de contrôle suite à l'interpellation de l'Agence. La convention définit les conditions d'intervention de l'office pour la commercialisation des logements de la SCIC. La rédaction de la nouvelle convention (version corrigée validée lors du CA du 27 octobre 2017) a été l'occasion de faire un bilan de l'activité du service commercial en 2016 en rapprochant les coûts constatés à l'activité déployée. Cette analyse a conduit à une forte revalorisation de la rémunération des ventes PSLA qui est passée de 500 € HT par lot à 2 500 €. Il découle de cette analyse que BOA a bénéficié ces dernières années de la prise en charge partielle par l'office d'une partie des dépenses de commercialisation, ce qui représente depuis la création de la SCIC une somme totale estimée à 270 k€. Cette majoration résulte, selon l'office, du transfert de la fonction commerciale sur l'office après le départ du salarié de la SCIC, partiellement dédié à cette fonction. L'office signale, par ailleurs dans ses réponses écrites, que les frais de commercialisation sont toujours facturés par l'office à sa filiale non pas à la date du contrat de réservation mais à la signature du contrat de location-accession.

Compte tenu de leur date de signature, ces conventions auraient dû faire l'objet d'une consultation au regard des règles de mise en concurrence en vigueur à l'époque. En effet, la SCIC en tant que filiale de l'OPH, ne pouvait prétendre exercer un contrôle sur sa société mère et l'attribution de ces contrats était soumise aux règles de la commande publique. L'ordonnance 2015-899 du 23 juillet a modifié ce principe ; elle autorise, depuis le 1^{er} avril 2016, un pouvoir adjudicateur à passer un marché avec le pouvoir adjudicateur qui le contrôle

sans mise en concurrence. Conformément à ces nouvelles dispositions, il conviendrait de mettre en place de nouvelles conventions sans référence aux précédentes.

Leur autorisation par le conseil pose par ailleurs la question de leur validité au regard du non-respect des règles de quorum (cf. supra § 2.1.1)

L'exécution des conventions est présentée chaque année dans le rapport spécial du commissaire aux comptes lors de la présentation et de l'approbation des comptes en assemblée générale.

2.2.4 Montant des prestations facturées

Les montants des prestations facturées au cours de ces 5 dernières années sont les suivantes :

Prestations OPH pour la SCIC en € HT	2 016	2 015	2 014	2 013	2 012
Convention d'assistance à la gestion	66 000	21 000	21 000	23 000	23 000
Convention de mandat de maîtrise d'ouvrage	92 269	137 516	125 455	52 011	0
Convention de commercialisation	11 000	7 000	10 500	9 000	4 000
Total	169 269	165 516	156 955	84 011	27 000

L'évolution des sommes facturées par l'office à BOA met en évidence la montée en régime de l'activité de la SCIC dès l'année 2014, la décision formelle du CA ayant été dans les faits anticipée dès le début de cette année.

3. ACTIVITE DE LA COOPERATIVE

3.1 PRESENTATION

Le développement de BOA dans sa première période en dehors du territoire couvert par l'office, a été très limité ; seuls trois programmes PSLA de 12, 8 et 6 logements ont été livrés en 2014 ainsi que trois lotissements de 16, 8 et 8 lots.

Deux programmes PSLA de 14 et 23 logements ont été abandonnés (Riantec et St Pol de Léon) ; les terrains et les études réalisées ont été revendus avec une plus-value de 80 k€. Deux projets de lotissement (Lesneven et Plouescat) ont été convertis à 100 % pour l'un et partiellement pour l'autre en locatif social vendus en l'état futur d'achèvement (VEFA) à un autre bailleur social intervenant sur le nord du département.

Une seule opération issue de cette première période est en invendu ; il s'agit du programme collectif de Landévant dans le Morbihan composé de 17 PSLA associés à 16 locatifs vendus en VEFA. Au 25 octobre 2017, seuls trois contrats étaient signés.

La décision de recentrer l'accession PSLA sur la SCIC a fortement relancé son activité ; deux programmes de 15 et 6 logements ont été livrés en 2016, cinq totalisant 66 logements étaient prévus en 2017 et 134 répartis sur 9 ensembles étaient financés avec une perspective de livraison sur 2018 et 2019.

En matière de lotissements, la SCIC a livré un lotissement de 7 lots en 2015 ; sur les lots libres de constructeurs livrés, 25 étaient vendus et un faisait l'objet d'une réservation.

La VEFA de programmes locatifs est également une activité développée par la SCIC. Au-delà des deux projets de lotissement convertis en locatif social citées supra, BOA a réalisé un ensemble de 27 logements à Carhaix vendu à l'OPH de Quimper et deux autres sur le Morbihan (16 et 20 logements) cédés respectivement à l'office départemental (Bretagne Sud Habitat) et à l'OPH de Lorient (Lorient Habitat). Si le programme de Carhaix était destiné à augmenter le volume d'activité de la SCIC, les deux autres résultent de la mixité- accession, locatif social – imposée par le délégataire.

3.2 LA LOCATION ACCESSION PSLA

3.2.1 La production

A la date du contrôle, l'activité de la SCIC peut se résumer de la façon suivante :

Activité accession en nombre de	2017*	2016	2015	2014	2013
Contrats de réservation signés dans d'année	29	62	24	11	11
Livraison	54	21	0	26	0
Contrats location accession signés	28	20	4	18	1
Levées d'option PSLA	6	3	13	0	0

* Données arrêtées au 30 juin 2017

L'année 2015 marque la relance de l'activité avec 24 contrats de réservation signés cette année-là et 62 en 2016.

En juillet 2017, sur les 47 logements livrés en 2014 et 2016, deux restaient à commercialiser et sur les 66 livraisons prévues en 2017, 41 étaient réservés ou sous contrat. Seuls les 17 PSLA de Landévant évoqués supra sont en invendu après livraison.

3.2.2 Respect du cadre réglementaire

La SCIC a réduit le délai maximal de ses contrats de location accession de 4 à 3 ans. Cette diminution donne à la SCIC une marge de deux ans en cas de désistement du locataire accédant pour commercialiser à nouveau le logement. Le délai maximal fixé par la réglementation est de 5 ans

La vérification a été menée sur la base du fichier des 135 contrats de réservation signés au cours de ces dernières années complétée par un contrôle sur pièces réalisé sur un échantillon ciblé de dix dossiers clients. Il en ressort un strict respect de la réglementation en termes de plafonds de prix de vente, plafonds de ressources et des redevances locatives. Trois dossiers ont fait l'objet d'une vente directe, les contrats de location accession n'ayant pas abouti dans le délai réglementaire de 5 ans.

La durée moyenne constatée de la phase locative est de 15 mois dans une fourchette de 12 à 48 mois. A la date du contrôle, 47 locataires-accédants étaient dans la phase locative et sur la période, deux ménages n'ont pas été en mesure de lever l'option pour l'acquisition de leur bien.

Le prix de vente moyen en PSLA se situe à 69 % des prix plafonds réglementaires. La répartition par zone est la suivante :

Location-accession (prix en €/m ² de surface utile)	Prix moyen	Prix mini	Prix maxi
Zone B2 – 64 logements - Prix de vente	1 509 €	1 128 €	1 777 €
% prix de vente / plafonds	63%	47%	74%
Zone C - 71 logements - Prix de vente	1 541 €	1 340	1 702
% prix de vente / plafonds	73%	63%	82%

La situation des revenus en fonction des zones est la suivante :

Zone	Nombre de ménages	Composition familiale moyenne	RFR moyen (1)	RFR moyen en % du plafond PSLA	% ménages < 60 % du plafond PSLA	% des ménages entre 60 et 100 % du plafond PSLA	% des ménages sous le plafond PLUS (2)
B2	64	2,4	21 106	66%	34%	66%	81%
C	71	2,3	20 717	67%	35%	65%	79%
total	135	2,3	20 901 €	66%	35%	65%	80%

1 RFR : revenu fiscal de référence

2 Le plafond PLUS, réservé au locatif, est utilisé comme point de comparaison, en référence à son emploi comme plafond de référence dans la CUS

Les revenus des ménages se situent en moyenne à 66 % des plafonds de référence PSLA. La part des occupants sous les plafonds PLUS (locatif social) est de 80 %, soit largement au-dessus de l'objectif fixé dans la CUS qui est de 40 – 50 %. Ces éléments mettent en évidence le caractère très social de cette activité.

3.2.3 Marges et coûts internes activité accession

Les coûts internes imputés aux opérations découlent de la convention de mandat de maîtrise d'ouvrage du 4 juin 2010 et de son avenant du 15 janvier 2014. Comme indiqué au § 2 2 2 1, ses coûts sont issus de la comptabilité analytique de l'OPH.

Bien intégrés au prix de revient des opérations, les coûts de commercialisation ne sont pas imputés aux programmes mais directement affectés en dépenses d'exploitation de la SCIC. L'office précise dans ses réponses écrites que leur comptabilisation en charge d'exploitation a été préconisée par le commissaire aux comptes. Comme indiqué supra § 2 2 2 1, la rémunération des ventes PSLA a été fortement réévaluée, passant de 500 à 2 500 € le lot ; il semble indispensable de bien faire apparaître ces coûts de manière extra-comptable dans l'évaluation des marges.

Les marges unitaires dégagées ont été évaluées sur la base des 17 logements, répartis sur 3 opérations³, ayant fait l'objet d'une levée d'option au 31/12/2016. La marge brute⁴ moyenne rapportée au logement est de 8 250 € au logement et représente près de 6 % du prix de vente HT.

Aucun de ces programmes n'étant totalement vendu, l'approche de la marge nette a été menée sur le programme le plus avancé, celui de Ploudaniel dont 5 des 6 logements avaient fait l'objet d'une levée d'option au 31/12/2016, le dernier ayant été acté en février 2017. Pour les logements vendus, la marge brute est de 12 300 € au logement soit 8,4 % du prix de vente HT ; en intégrant les résultats de la phase locative et les dépenses associées, la marge nette atteint 17 300 € par unité vendue soit 11,9 % du prix de vente. Cette dernière est légèrement surévaluée car elle prend en compte en 2016 les produits locatifs du logement encore en phase locative qui seront partiellement compensés par la diminution du prix de vente.

3.3 VEFA LOCATIVE

A la date du contrôle, les programmes de Carhaix et les deux du Morbihan, respectivement 27, 16 et 20 logements, étaient livrés. Les trois autres de 10, 19 et 1 logements, destinés à l'OPH du Finistère (Habitat 29) étaient en cours. Une vente était actée et les deux autres faisaient l'objet d'un contrat de réservation.

Deux des opérations livrées étaient terminées soldées au 31/12/2016. Les marges constatées sont de 2,8 % pour l'une et de 7,3 % pour l'autre. Elles sont supérieures aux montants prévisionnels du fait de la diminution du prix de revient. Pour le programme de Carhaix vendu à l'OPH de Quimper, le montant des prestations facturées par ce dernier au titre de la maîtrise d'ouvrage a été calculé au prix courant, sur la base du temps passé, et non sur la base conventionnelle. Cette opération a par ailleurs été réalisée en maîtrise d'œuvre interne à l'OPH (cf. infra § 4.2.1) dont le coût n'a pas été facturé à la SCIC, car non identifié par l'OPH et affecté en charge d'exploitation.

3.4 L'AMENAGEMENT DE LOTISSEMENTS

L'activité de lotisseur s'inscrit dans l'objet statutaire de la coopérative mais ne relève pas du service d'intérêt économique général. La connaissance des revenus des ménages acquéreurs ne s'impose donc pas à la société.

Quatre lotissements totalisant 74 lots ont été livrés sur la période. Leur contenu a évolué pour répondre au mieux à la demande et faciliter leur commercialisation. Ainsi, sur les 74 lots livrés, 39 sont des lots libres, 18 ont été affectés à des programmes PSLA et 11 à des programmes locatifs en VEFA. 14 lots libres restaient à commercialiser à la date du contrôle.

Les prix de vente HT sont variables en fonction des surfaces et des produits. Ainsi le prix de vente moyen pour les lots libres varie entre 29 000 et 63 000 € pour un montant moyen de 44 000 € ; pour les PSLA, le montant moyen est de 25 k€ et pour les VEFA locatives de 18 k€. Cette mixité de produits permet de faire de la péréquation en faveur des produits sociaux.

Comme pour les PSLA, le calcul des marges ne prend pas en compte les frais de commercialisation qui sont de 1 000 € HT le lot. Les marges constatées sont importantes. Pour l'opération de Ploudaniel (8 lots libres et 6 PSLA), seul programme totalement vendu au 31/12/2016, la marge final est de 25 % alors que les lots affectés

³ Douarnenez 20 logements (8 ventes, 3 en phase locative, 1 à commercialiser) ; Plouguerneau 8 logements (3 ventes, 5 en phase locative) et Ploudaniel 6 logements (5 ventes et 1 en phase locative). Situation au 31/12/2016.

⁴ Prix de vente – prix de revient HT.

au PSLA ont été valorisés à 15 k€ le lot, montant relativement faible au regard des lots libres commercialisés en moyenne à 35 k€. Pour les trois autres opérations, les marges prévisionnelles sont beaucoup plus faibles, autour de 5 %.

4. CONDITIONS DE REALISATION DES OPERATIONS

4.1 DEMARCHE COMMERCIALE ET QUALITE DE SERVICE

L'activité commerciale repose sur deux équipes composées chacune d'un commercial et d'une assistante placées sous la responsabilité du directeur du développement. Ils ont en charge la vente HLM et la commercialisation des lotissements et des PSLA.

Les programmes à commercialiser sont affectés par équipe sur décision du directeur du développement. La rémunération des commerciaux repose sur un fixe qui constitue la part principale de la rémunération complété par un intéressement sur les ventes calculé sur la base d'un pourcentage sur le montant TTC : 0.3 % pour la vente HLM, 0.1 % pour les logements en accession et 0,2 % pour les lots libres. En complément des primes perçues sur ses ventes, chaque commercial reçoit 25 % du montant des primes versées à son collègue.

Le service dispose d'une base d'environ 2 000 prospects qui constitue la première source pour la commercialisation des nouveaux programmes. Après avoir utilisé divers supports, une analyse des retours a conduit à réduire le nombre de supports utilisés qui sont principalement le site Web de la société et deux sites d'annonces immobilières en ligne.

BOA offre un dispositif complet de sécurisation avec la garantie de relogement et la garantie de rachat en cas de difficultés économiques et sociales.

Les visites de programmes réalisées lors du contrôle ont permis de constater le bon rapport qualité/prix des produits mis en vente.

4.2 EXERCICE DE LA FONCTION MAITRISE D'OUVRAGE

4.2.1 Commande publique

La procédure de passation des marchés de la SCIC est identique à celle de l'OPH. Elle a été revue pour prendre en compte les dispositions de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 et du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016. Elle a été validée par le CA du 7 mars 2017.

Les marchés de la SCIC sont principalement les missions de maîtrise d'œuvre et l'exécution des travaux. Ils sont traités par le service marché au sein de la direction des services technique.

Les modalités d'attribution des marchés de maîtrise d'œuvre dont le montant est inférieur au seuil imposant la mise en œuvre d'une procédure formalisée, ne respectent pas les règles de la commande publique.

Bien que prévue dans le cadre des procédures adaptées, l'attribution des marchés de maîtrise d'œuvre en est dans les faits totalement exclue. La décision relève de la direction générale, DG et DGA, sans information du CA.

Sur les 23 opérations livrées ou en cours sur la période étudiée, BOA a eu recours, pour quatre d'entre-elles, à la maîtrise d'œuvre interne de l'office (cf. infra), et pour les 19 autres à trois maîtres d'œuvre extérieurs. Tous les marchés passés sont d'un montant inférieur au seuil de 209 k€ imposant le recours à une procédure formalisée pour l'attribution du marché.

Le recours à la maîtrise d'œuvre interne résulte d'une pratique de l'office, prestataire de BOA en matière de maîtrise d'ouvrage, qui jusqu'en 2014 avait dans ses effectifs un architecte inscrit à l'ordre des architectes. Cette situation lui permettait d'assurer en interne les prestations de maîtrise d'œuvre. Plusieurs modèles de maisons individuelles ont ainsi été conçus et améliorés au fil des ans. Suite à une décision du conseil de l'ordre d'interdire cette pratique pour les architectes salariés d'EPIC⁵, l'agent a été licencié en septembre 2014. L'office a dorénavant recours à ses services en tant que prestataire sur des missions partielles de conception ; 14 missions lui ont été ainsi confiées sans aucune mise en concurrence pour la réalisation d'un total de 124 logements individuels. Les honoraires versés représentent 25 % du total des honoraires.

Dans ses réponses l'office s'est engagé à mettre en place une procédure identique à celle dorénavant en vigueur à l'office en organisant une consultation annuelle permettant d'identifier une liste de maîtres d'œuvre susceptibles d'être retenus sur les opérations initiées par la SCIC.

L'examen de plusieurs marchés de travaux à l'occasion du contrôle a permis de vérifier la bonne application des règles fixées dans la procédure et la conformité aux principes de la commande publique.

4.2.2 Engagement et suivi des opérations

Le processus de maîtrise d'ouvrage est aligné sur celui de l'OPH de Quimper. La décision de lancer une nouvelle opération relève de la direction générale (DG et DGA). L'autorisation de programme donnée par le conseil d'administration repose sur une information réduite avec peu de détails sur son opportunité et la faisabilité économique. La délibération du CA « autorise le directeur général à signer tous les marchés et actes relatifs à l'opération ». L'attribution des marchés de maîtrise d'œuvre ne fait l'objet d'aucune information du conseil. Seule l'attribution des marchés travaux fait l'objet d'une communication au CA.

Si dans l'ensemble, les informations transmises en CA permettent aux administrateurs d'avoir une connaissance de l'activité de BOA, elles restent très formelles, et gagneraient à être développées sur le volet social avec la présentation du profil socio-économique des acquéreurs : composition familiale, âge, catégorie CSP...

Les processus relatifs au montage et à la conduite des opérations sont très bien dominés, l'office disposant d'une véritable culture en matière de construction. L'organisation des missions est bien coordonnée et performante : la direction du développement intervient de la prospection foncière jusqu'au dépôt du permis de construire, le service dit « des marchés » assure le montage de l'opération jusqu'à la phase travaux qui est assurée par le service des travaux neufs.

Les contraintes liées à la commercialisation sont également intégrées avec la production des plans des logements et de notices descriptives qui servent de supports aux commerciaux.

⁵ Etablissements publics à caractère industriel et commercial.

5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La tenue de la comptabilité n'appelle d'observation particulière. Les comptes sociaux annuels ont été certifiés sans réserve et les conventions règlementées ont été approuvées en assemblée générale sur la base des informations relevées dans le rapport spécial du commissaire aux comptes. Cette appréciation est confirmée dans les conclusions du rapport de révision coopérative (A.RE.COOP) remis en avril 2016.

Deux points méritent néanmoins d'être relevés :

1. Les conditions de refacturation des prestations fournies par l'OPAC à sa filiale ont été revues par voie d'avenant aux conventions initiales, respectivement le 15 janvier 2014 pour la prestation d'AMO et le 22 octobre 2015 pour celle d'assistance à la gestion.
2. Lors de sa création, la société a désigné le cabinet GPE d'Angers comme commissaire aux comptes titulaire pour une durée de six ans. Suite au départ de sa gérante, directrice de mission sur le dossier, l'office a considéré pouvoir résilier unilatéralement le mandat le liant au cabinet au motif que les références HLM qui avaient déterminantes dans le choix du cabinet étaient celles de la gérante démissionnaire. La société a donc notifié, dans un courrier du 9 mars 2011, au cabinet titulaire du mandat la résiliation de ce dernier. La société a, en parallèle saisi en référé le Tribunal de commerce de Quimper afin d'obtenir une décision relevant le cabinet GPE de son mandat d'auditeur légal des comptes. Par ordonnance du 20 octobre 2011, le juge des référés, dans une ordonnance du 20 octobre 2011 a constaté que la société GPE ne pouvait qu'être relevée de ses fonctions mais que BOA n'avait pas démontré qu'il y avait eu faute ou empêchement de la part du cabinet. Le cabinet GPE a donc saisi le Tribunal de commerce de Quimper afin d'être indemnisé du préjudice subi. Dans un jugement du 13 septembre 2013, le tribunal a condamné la société coopérative au versement de 21 000 € de dommages et intérêts et 3 000 € au titre des dépens. Ce jugement a été confirmé en seconde instance par un arrêt de la Cour d'appel de Rennes rendu le 17 novembre 2015. La provision pour litige de 10 k€ qui avait été constituée en début de période a été portée à 24 k€ à la clôture des comptes 2013 et reprise en 2015 pour couvrir l'indemnité versée à l'ancien commissaire aux comptes.

5.2 ANALYSE DE L'EXPLOITATION

Après sa création en 2009, la société a connu un démarrage effectif de l'activité de lotisseur en 2010 et d'accession sociale en 2012 avec la mise en chantier d'un lotissement de 22 lots et la livraison des 12 premiers logements en PSLA sur la commune de Douarnenez.

A la suite d'une montée en puissance progressive, la société affiche des objectifs relativement ambitieux avec une production cible annuelle de l'ordre de 70 à 80 logements en PSLA et de 20 parcelles à lotir.

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Ventes d'immeubles	443	310	36	5 351	2 503
Variation de stocks sur immeubles achevés	-250	-235	-82	-5 098	-2 302
Incidence nette p° pour fin de chantier (PFC)	-58	37	57	-23	-21
Produits annexes	4	4	24	2	1
Loyers PSLA			89	95	87
Marge brute totale	139	116	124	327	268
Frais de personnel	-66	-64	-37		
Refacturations OPAC	-31	-32	-32	-28	-77
Frais divers de gestion	-28	-48	-61	-55	-49
Excédent brut d'exploitation	14	-28	-6	244	142
Solde net p° et amort. (hors PFC)		-17	-19	-3	-35
Résultat financier	8	-13	-37	-46	-55
Résultat exceptionnel				-14	13
Résultat de l'exercice	22	-58	-62	181	65

L'activité de la société coopérative a démarré progressivement à compter de l'année 2012 avec un chiffre d'affaires sur ce premier exercice de 443 k€. Il résultait de la vente de trois libres et de la cession à une ESH du Nord-Finistère de deux opérations initiées par la coopérative sur les communes de Riantec et St Pol de Léon (cf. §3.1). La cession « en l'état » de ces deux projets a été réalisée en deux étapes à savoir : la vente des études pour 241 k€, puis celle des fonciers pour 86 k€. Cette opération a permis de dégager une marge brute de 102 k€.

Les chiffres d'affaires 2013 et 2014 sont demeurés modestes :

- les 310 k€ enregistrés en 2013 résultent de la vente de 9 lots libres ;
- les 36 k€ comptabilisés en 2014 sont le fruit de la cession d'un seul lot ; les produits de l'exercice sont complétés par les loyers de trois opérations PSLA commercialisées sur l'exercice.

Outre la vente de lots libres, l'augmentation du chiffre d'affaires au cours de deux derniers exercices s'explique par la comptabilisation des levées d'option enregistrées dans les programmes de PSLA (respectivement pour 13 pavillons en 2015, puis trois en 2016) et sur la dernière année, la vente en VEFA d'un programme de 20 logements à un OPH du Morbihan.

A noter que la société :

- provisionne chaque année en clôture d'exercice le montant des travaux restant à réaliser sur les opérations cédées au cours de l'exercice⁶, provision reprise à la clôture de l'exercice de leur réalisation ;
- a comptabilisé en 2014 une subvention de 22 k€ versée par la ville de Douarnenez dans le cadre de la réalisation d'un programme de PSLA.

Sur la période 2012-2016, la marge brute moyenne annuelle dégagée par la société a été de 195 k€.

Les coûts de gestion imputés à l'activité ont eu trois composantes :

- les charges de personnel, jusqu'au départ à la mi-2014 de l'unique salarié ;

⁶ Provision pour fin de chantier

- les refacturations opérées par l'OPAC au titre des prestations réalisées pour le compte de sa filiale pour des missions de commercialisation et de gestion administrative et financière⁷. La convention d'assistance à la gestion signée en juin 2010 entre l'OPAC et sa filiale prévoyait un barème de rémunération compatible avec la montée en volume de l'activité de la coopérative. De l'ordre de 30 k€ annuels au cours des premiers exercices, ces refacturations ont été portées à 77 k€ en 2016 (66 k€ au titre de la gestion + 11 k€ au titre de la commercialisation), ceci notamment pour mieux couvrir la charge inhérente au transfert progressif de l'activité de PSLA de l'office vers la coopérative ;
- les frais divers de gestion directement pris en charge par la coopérative.

L'excédent brut d'exploitation après imputation des coûts de gestion est demeuré faiblement négatif en début de période, ceci du fait d'une activité insuffisante. Il s'est sensiblement redressé sur les deux derniers exercices à un niveau proche de 5 % du chiffre d'affaires.

Sur les années 2014 et 2015, la société a comptabilisé la provision réglementaire constatant la décote des PSLA livrés, provision reprise lors de l'enregistrement de la levée d'option. Elle a également majorée en 2013 de 14 k€ la provision couvrant le litige l'opposant à son ancien commissaire aux comptes (cf. supra §), provision reprise en 2015 suite à la décision de la Cour d'appel de Rennes. La société a également constituée une provision pour risque de pertes sur une opération immobilière⁸, dotée fin 2016 à hauteur de 30 k€.

Le résultat financier annuel dégrade depuis 2013 le résultat courant annuel du fait de l'inflexion des produits des placements et de l'augmentation de la charge payée à divers établissements financiers au titre d'emprunts ou de la rémunération d'une ligne de trésorerie.

Les deux derniers exercices enregistrent un résultat exceptionnel liés au versement en 2015 de 17 k€ d'impôts sur les sociétés et à son remboursement sur 2016 (opération sur la commune de Carhaix).

⁷ La mission d'AMO étant valorisée dans les coûts internes stockés des opérations.

⁸ Opération des Jardins de la baie à Plouescat.

5.3 STRUCTURE FINANCIERE

En k€	2 012	2 013	2014	2015	2016
Capital	1 669	3 416	3 416	3 417	3 427
Report à nouveau	-117	-96	-154	-217	-20
Résultat de l'exercice	21	-58	-63	182	64
Situation nette	1 573	3 262	3 199	3 381	3 472
P° pour risques et charges	109	86	48	43	79
Amortissements			4	6	11
Redevances de LA			16	16	33
Immobilisations brutes		-4	-4	-11	-12
FRNG ⁽¹⁰⁾	1 682	3 346	3 263	3 435	3 582
Stocks accession	-1 787	-4 270	-5 247	-6 882	-12 088
PSLA temporairement loués			-2 915	-1 894	-3 676
Créances d'exploitation	-495	-279	552	-1 151	-615
Dettes d'exploitation	292	392	900	1 071	1 472
Produits de vente sur lots en cours			2 254	1 622	1 463
Emprunts accession (ICNE inclus)	665	1 827	2 532	2 223	4 204
BFR ⁽¹¹⁾	1 324	2 703	3 027	5 011	9 240
Trésorerie nette	358	1 015	236	-1 576	-5 658
Concours bancaires		1 700	1 700	2 200	7 943

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

(11) La ressource ou le besoin en fonds de roulement résulte d'un décalage temporel entre les paiements et encaissements. Un montant en attente de paiement supérieur à celui des encaissements en attente crée une ressource, situation qui renforce la trésorerie de l'organisme. L'inverse crée un besoin en fonds de roulement, situation tendant à pénaliser le niveau de la trésorerie.

La situation nette de la société s'améliore de 1 920 k€ entre le bilan d'ouverture 2012 et celui de l'exercice clos le 31 décembre 2016. Cette variation s'explique par :

- l'augmentation de capital enregistrée sur la période (1 759 k€) nécessaire pour assurer le portage des opérations en cours ;
- le cumul des résultats comptables des cinq exercices (146 k€) ;
- le reclassement en capitaux propres en 2016 de la provision précédemment constituée pour couvrir la dépréciation des PSLA en application du nouveau cadre comptable issu des règlements ANC n° 2014-03 et n° 2015-04 (15 k€).

Le FRNG dégagé à la clôture des cinq derniers exercices demeure très proche de la situation nette, simplement majorée des provisions constituées pour couvrir des risques ou charges ainsi que, depuis 2014, de la fraction acquisitive des redevances de location-accession et réduite d'un actif net immobilisé limité.

L'essentiel des emplois est comptabilisé en bas de bilan. Les stocks liés aux opérations d'accession augmentent chaque année de manière très sensible au fur et à mesure du transfert progressif de cette activité de l'office vers sa filiale dédiée. Les produits comptabilisés sur les opérations en cours de construction sont inscrits depuis 2014 en c/48.

Les opérations d'accession en cours de construction ou disponibles à la vente sont complétés, depuis 2014, par les logements livrés en PSLA le temps de leur phase locative.

Les ressources issues du FRNG sont complétées par des emprunts bancaires souscrits pour assurer principalement le financement des opérations de PSLA. Les emprunts bancaires ont dû être complétés, à partir de 2013, par la mobilisation d'une ligne de trésorerie. Ce découvert en compte courant est ainsi passé de 1,7 M€ en début de période à 7,9 M€ à la clôture des comptes 2016, de manière à pouvoir assurer le portage de l'augmentation du volume d'activité. L'office envisage la possibilité, identifiée dans son analyse financière prévisionnelle sur les exercices 2017 à 2019, de faire bénéficier sa filiale d'un montant de 10 M€ au titre d'avances en compte courant.

6. ANALYSE PREVISIONNELLE

La société tient à jour une projection financière à trois ans. Elle table sur la commercialisation des opérations en cours ou en projet (PSLA et VEFA) sur un rythme raisonnable. Elle n'intègre pas sur la période 2017-2019, faute d'opération en portefeuille, de vente de lots libres.

Sous ces hypothèses prudentes, le chiffre d'affaires dégagé par la coopérative connaîtra une croissance soutenue, passant de 5,5 M€ en 2017 à 8,7 M€ sur 2019 avec une marge brute prévisionnelle de l'ordre de 10 % des produits.

Les charges prévisionnelles, incluant les refacturations internes (prestations d'assistance et rémunération des avances en compte-courant), évoluant dans une moindre proportion, les résultats comptables devraient eux-mêmes progresser et renforcer la structure financière de la société de près de 700 k€ en trois ans.

7.ANNEXES

7.2 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 – Établissement public national à caractère administratif

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

www.ancols.fr

