

# **RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE**

**N° 2014-057 Novembre 2015**

**Société Coopérative d'intérêt collectif HLM  
«Copronord Habitat»**

**Coquelles (62)**

**Rapport définitif de contrôle n°2014-057 Novembre 2015**

**Société coopérative d'intérêt collectif HLM**

**«Copronord Habitat»**

**Coquelles (62)**

## FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF N° 2014-057 SCIC HLM COPRONORD HABITAT – 62

Président du Conseil de surveillance : M. Gérard Roches  
Président du Directoire : M. Stéphane Maillet  
Adresse : 520, boulevard du Parc d’Affaires – 62231 Coquelles

**Présentation générale de l’organisme** Copronord Habitat, auparavant société coopérative d’HLM rachetée en 2003 par le groupe Habitat 62/59 Picardie s’est transformée en coopérative d’intérêt collectif en 2011. Au sein du groupe, la SCIC est vouée à l’accession à la propriété de logements individuels et à l’activité de parcelles libres. Avant 2014, l’organisme proposait exclusivement des produits en VEFA. Depuis, la SCIC s’oriente vers de la location-accession (PSLA).

**Points forts**

- Société qui dispose de personnel en propre
- Coopérative qui produit de façon significative des logements en accession à la propriété, 35 à 40 logements par an
- Les stocks d’inventus sont très bien maîtrisés
- Démarche qualité engagée sur les délais de paiement
- Suivi financier des opérations efficace

**Points faibles**

- Un passage de la production PSLA assez tardif, assez peu combiné avec la fin des opérations en VEFA d’où période creuse de deux ans sur la phase locative.
- Un flux d’accession qui diminue fortement en faveur de la promotion de parcelles libres
- Parts d’activités grandissantes dans les opérations réalisées en lotissement

**Anomalies ou irrégularités particulières**

- Non-respect des règles de mise en concurrence en matière de marchés de maîtrise d’œuvre

**Conclusion** La SCIC HLM Copronord Habitat assure une activité satisfaisante d'accèsion à la propriété en relative autonomie par rapport à la SA d'HLM du groupe Habitat 62/59 Picardie auquel elle appartient et qui est son actionnaire majoritaire. Si celle-ci assure encore la viabilisation et le portage de la majorité des terrains, le montage et la commercialisation sont réalisés en régie. Le rythme de production qui était d'une quarantaine de logements en VEFA a chuté en 2013. Pour pallier la baisse d'activité et dans l'attente de la montée en régime de la nouvelle activité de location-accession, la coopérative a eu recours à la vente de parcelles libres, jusqu'alors marginale, afin de préserver ses équilibres financiers.

Inspecteurs-auditeurs Ancols :

Délégué territorial, chargé de mission d'inspection :

Précédent rapport de contrôle : n° 2009-048 de mars 2010

Contrôle effectué du 10/06/2014 au 05/05/2015

Diffusion du rapport définitif : Novembre 2015



# RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-057

## SCIC HLM COPRONORD HABITAT – 62

### SOMMAIRE

|                                                                                                         |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. PRÉAMBULE.....</b>                                                                                | <b>2</b>  |
| <b>2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE.....</b>                                  | <b>2</b>  |
| 2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME .....                                                      | 2         |
| 2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....                                                                      | 2         |
| 2.2.1 Gouvernance .....                                                                                 | 2         |
| 2.2.1.1 Les structures de coopération.....                                                              | 2         |
| 2.2.1.2 Les conditions d'exercice de la coopération au sein du groupe Habitat 62/59<br>Picardie : ..... | 3         |
| 2.2.1.3 La gouvernance de Copronord .....                                                               | 4         |
| 2.2.2 Organisation et management.....                                                                   | 4         |
| 2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....                                                         | 4         |
| <b>3. ACTIVITE ACCESSION .....</b>                                                                      | <b>5</b>  |
| 3.1 LES OPERATIONS D'ACCESSION .....                                                                    | 5         |
| 3.2 LES OPERATIONS REALISEES EN LOTISSEMENT .....                                                       | 6         |
| <b>4. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....</b>                                           | <b>6</b>  |
| 4.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....                                                                       | 6         |
| 4.2 ANALYSE FINANCIERE.....                                                                             | 6         |
| 4.2.1 Évolution de l'autofinancement net de l'organisme.....                                            | 7         |
| 4.2.1.1 Les Produits : .....                                                                            | 7         |
| 4.2.1.2 Les Charges : .....                                                                             | 7         |
| 4.2.1.3 Les résultats comptables .....                                                                  | 7         |
| 4.3 ANALYSE PREVISIONNELLE .....                                                                        | 8         |
| 4.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE .....                                                         | 9         |
| <b>5. CONCLUSION .....</b>                                                                              | <b>10</b> |
| <b>6. LISTE DES ANNEXES.....</b>                                                                        | <b>11</b> |

## 1. PRÉAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de la SCIC HLM Copronord Habitat en application de l'article L342-2 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'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 (...) ».*

Le précédent rapport de la Miilos de 2009 soulignait la fragilité de l'organisme en terme de moyens et son manque d'autonomie par rapport à la SA d'HLM Habitat 62-59. Si la situation financière apparaissait satisfaisante après recapitalisation, la baisse de production ne permettait pas de dégager une rentabilité importante.

Ce contrôle a été réalisé concomitamment avec celui de la SA d'HLM Habitat 62/59 Picardie et de la SA UES HLI appartenant au même groupement.

## 2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE

### 2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

La SCIC intervient principalement dans la région Nord-Pas-de-Calais. Les secteurs d'intervention sont le littoral Nord de la région, essentiellement les alentours de Calais, la Côte d'Opale, la partie Est du bassin minier, et dans une moindre mesure le Cambrésis et la Flandre intérieure.

### 2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

#### 2.2.1 Gouvernance

##### 2.2.1.1 Les structures de coopération

##### 2.2.1.1.1 Le groupe Habitat 62/59 Picardie

Ce groupe est constitué de 5 entités juridiques, dont le siège social est commun :

- La SA d'HLM Habitat 62/59, dédiée au logement locatif et à l'accession à la propriété de logements collectifs.
- Copronord, une SCIC d'HLM qui réalise l'accession sociale à la propriété pour les logements individuels.
- HLI (Habitat Logement Immobilier), une SA UES dont l'activité principale est la maîtrise d'ouvrage déléguée de structures pour des publics spécifiques et qui a obtenu l'agrément de maîtrise d'ouvrage d'insertion.
- Une SAS holding SORRIMO, actionnaire de référence de la SA d'HLM avec la ville de Calais et la SCP d'HLM Notre Cottage.
- Une association loi 1901, DOMOPALE, dont les membres sont issus de l'environnement et de sociétés en lien avec les sociétés d'HLM, entreprises, prestataires de services...Ce

groupement est constitué sans GIE ni association de gestion. C'est la SA d'HLM qui est actionnaire majoritaire de Copronord à hauteur de 98 % et d'HLI à hauteur de 79,04 %. Le capital de la SA d'HLM est détenu à 60 % par la SAS holding SORRIMO. Outre les liens capitalistiques, les mandataires sociaux sont communs.

M. Christian Parent, président de la SA d'HLM est également président d'HLI et de DOMOPALE et représente cette dernière à la présidence de la SAS holding SORRIMO. Il est également membre du conseil de la SCIC Copronord. Plusieurs autres mandataires sociaux sont représentés au sein des différentes sociétés du groupe. M. Roches, président de la SCIC Copronord est vice-président de la SA d'HLM. Compte tenu des activités et prestations entre ces différentes entités, vente de terrain, prestations de services, marchés de travaux, cette situation pourrait présenter un risque de conflits d'intérêt.

#### 2.2.1.1.2 Les regroupements en réseau

A l'instar d'autres sociétés régionales qui n'appartiennent pas aux groupes constitués autour des collecteurs d'Action Logement ou des groupes nationaux, la société participe à des structures destinées à mener des réflexions et des actions communes, qui conduisent à des participations financières :

- Le réseau Oxalia, constitué en 2010 et qui comprend une UES et un GIE, ce dernier ayant pour objet la gestion de moyens communs. Elle a pour vocation de développer des actions communes, opérationnelles, de communication, juridiques, se rattachant à l'objet de ses membres; les premières actions concrètes portent sur le lancement de marchés d'exploitation communs et sur les procédures d'appel d'offres correspondantes. Une opération commune de 160 logements à Lomme est en cours de réalisation, dont 23 PSLA pour Habitat 62/59. Les trois autres adhérents sont des groupes régionaux constitués d'une SA d'HLM et d'une coopérative associée, à savoir le Cottage Social des Flandres, Logis Métropole, Habitat du Nord. Les deux structures de coopération d'Oxalia sont la SA UES Oxalia ainsi que le GIE Oxalia, qui fait l'objet d'un contrôle conjointement à celui de la SA d'HLM.
- La SAS Habitat Réuni, créée en septembre 2011 qui regroupe 27 organismes d'HLM à l'échelon national représentant 120 000 logements, dont les membres d'Oxalia. Au-delà de réflexions et appels d'offres réalisés en commun, il s'agit également de participations financières. Dans le cadre d'Habitat Réuni, Copronord a également pris une participation à hauteur de 30 k€ dans la SAS coopérative Habitat Réuni. Cette coopérative a procédé à une augmentation de capital passant de 610k€ à 5 000k€ en janvier 2014.

#### 2.2.1.2 Les conditions d'exercice de la coopération au sein du groupe Habitat 62/59 Picardie :

En l'absence de toute structure de mise en commun des moyens, chaque société d'HLM dispose d'un personnel en propre et d'un organigramme distinct.

Différents moyens ont été mis en place pour permettre le fonctionnement en groupe:

- Les directoires sont constitués de cadres du groupe
- Les salariés qui interviennent sur plusieurs sociétés ont des contrats de travail multiples
- Les relations entre les 2 sociétés d'HLM et la SA UES HLI sont régies par des conventions de prestations, générales pour les fonctions support assurées par le personnel de la SA, et de multiples conventions relatives à des prestations de gestion locative, d'assistance à maîtrise d'ouvrage, pour des opérations particulières.
- Plus ponctuellement, sont passées des conventions de mise à disposition de personnel. C'est le cas de la convention du 13/12/2012 entre la SA et Copronord pour pallier un manque de personnel temporaire en maîtrise d'ouvrage.

L'organisme ne dispose pas des moyens permettant de s'assurer du respect de la réglementation



en matière de prêt de main d'œuvre. Il s'engage à porter désormais une attention toute particulière aux modalités de refacturation, sans pour autant mettre en place une comptabilité analytique.

Si la convention rappelle effectivement le principe d'absence de but lucratif, l'absence de comptabilité analytique ne permet pas de s'en assurer.

#### *2.2.1.3 La gouvernance de Copronord*

Copronord Habitat, auparavant société coopérative d'HLM rachetée en 2003 par le groupe Habitat 62/59 Picardie s'est transformée en société coopérative d'intérêt collectif en 2011. Au 31 décembre 2013, son capital social était de 1 525 183€ réparti entre 42 actionnaires. Son principal actionnaire est la société SA d'HLM Habitat 62/59 Picardie.

L'administration de la société s'intègre dans la culture fondée par le groupe Habitat 62/59 Picardie, avec la mise en place d'un mode de gouvernance à conseil de surveillance et directoire régie par les articles L. 225-57 à L. 225-93 du code de commerce. Le conseil de surveillance, composé de 13 membres au 31 décembre 2013, est présidé par M. Gérard Roches également vice-président de la SA Habitat 62/59 Picardie et de la SAS SORIMMO, société holding du groupe.

La société est administrée par un directoire composé de salariés du groupe. Celui-ci est présidée depuis le 13 décembre 2012 par M. Stéphane Maillet, également membre du directoire et directeur-adjoint de la SA. M. Beauvillain, président du directoire jusqu'en 2012 en est le directeur général.

Au sein du groupe, la SCIC est vouée à l'accession à la propriété de logements individuels, les collectifs étant assurés par la SA d'HLM. L'activité sur la période récente est de 35 à 40 logements par an ; la convention d'utilité sociale prévoyait 60 logements en 2014 et 2015. Après une activité d'accession à la propriété réalisée jusqu'à présent exclusivement sous le régime de la VEFA, l'organisme s'oriente progressivement depuis 2014 vers la location-accession avec le PSLA.

#### **2.2.2 Organisation et management**

La société dispose désormais de personnel en propre qui couvre la majeure partie des activités ; 4 personnes à plein temps qui assurent la production des logements et leur commercialisation. Les activités administratives sont assurées par des agents qui disposent d'un contrat de travail à Copronord, mais également dans une autre société du groupe. Une convention régit des prestations informatiques et de gestion des ressources humaines réalisées par la SA du groupe.

### **2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE**

Depuis son intégration dans le groupe Habitat 62/59 Picardie, Copronord Habitat a connu une relance de son activité de promotion immobilière sécurisée. La société dispose désormais du personnel qui lui permet de développer son activité dans les années à venir selon un rythme prévisionnel d'une soixantaine de logements annuels, objectif qui n'est pas atteint.

### 3. ACTIVITE ACCESSION

#### 3.1 LES OPERATIONS D'ACCESSION

Entre 2009 et 2013, 19 opérations ont été réalisées sous régime de la VEFA, 147 logements livrés et 148 vendus.

Prix de vente des logements réservés entre 2009 et avril 2014 :

|                                     | Nombre de logements | Prix de vente moyen au logement TTC | Prix de vente moyen au m <sup>2</sup> /SU | SH moyenne         | Marge   |
|-------------------------------------|---------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------|---------|
| <b>Ensemble</b>                     | 164                 | 171 202                             | 1 734,6                                   | 92 m <sup>2</sup>  | 13,89 % |
| <b>Blériot Plage - Parc. A2</b>     | 6                   | 215 667                             | 1 996,91                                  | 102 m <sup>2</sup> | 15,39 % |
| <b>Calais Le Clos Saint-Exupéry</b> | 30                  | 172 039                             | 1 724                                     | 94 m <sup>2</sup>  | 13 %    |

Si les prix de vente sont inférieurs aux plafonds maxima réglementaires, les marges sont toutefois conséquentes, de 14 % en moyenne.

Les prix de vente moyens sur la période sont équivalents au prix moyen observé par la société de garantie de l'accession d'HLM en 2012 (148 747 € HT/logement pour la zone B2). C'est le cas de l'opération de 30 logements le clos St Exupéry à Calais. Par contre, celle de Blériot plage dépasse les prix moyens observés. Des surfaces plus importantes pour cette petite opération expliquent partiellement l'écart de prix au logement ; le prix ramené à la surface utile demeure toutefois plus élevé.

Ces prix modérés permettent à des ménages de ressources moyennes d'accéder à la propriété. Les accédants présentent des caractéristiques plus sociales que celles observées pour la SA d'HLM du groupe, Habitat 62/59. Sur l'ensemble des ventes réalisées entre 2009 et 2013, 12 % étaient des investisseurs et 20% disposaient de ressources comprises entre le plafond PLI et le plafond PSLA. L'organisme s'est toutefois montré frileux dans l'engagement vers le PSLA, le financement dédié à la location accession, qui permet l'accession à la propriété des ménages de ressources modestes.

L'organisme a confié la gestion des logements PSLA à un organisme qui n'est pas agréé pour la gestion locative de logements appartenant à des organismes d'HLM et des organismes chargés de la gestion de service d'intérêt économique général (article R. 365-1 3° du CCH).

La gestion locative pendant la phase intermédiaire avant acquisition sera assurée par la SA UES HLI, structure qui appartient au même groupe que Copronord, mais qui ne dispose pas d'un agrément relatif à la gestion locative du patrimoine des sociétés d'HLM. Une demande d'agrément d'intermédiation locative et de gestion locative sociale, déposée en date du 21/04/2015, est en cours d'instruction.

L'exercice de la maîtrise d'ouvrage appelle une observation.

L'organisme ne respecte pas les dispositions de l'ordonnance 2005-649 concernant les règles de mise en concurrence.

Le règlement intérieur des achats ne prévoit pas pour les marchés de maîtrise d'œuvre de mise en concurrence pour les montants inférieurs au seuil communautaire. Les architectes sont donc choisis sans mise en concurrence, ce choix étant validé par le conseil de surveillance. L'absence de monopole exercé par un ou plusieurs maîtres d'œuvre ne garantit pas, comme le considère l'organisme, le respect des règles de la commande publique.

Les terrains sont le plus souvent issus d'opérations d'aménagement mixtes réalisées par la SA 62/59 qui en assure le portage. Les parcelles sont revendues à la SCIC Copronord qui réalise ensuite le montage.

Le passage de l'activité de la VEFA vers le PSLA a conduit à une diminution de l'activité en 2014 et 2015. Seulement 15 logements ont été livrés en 2014, avec une prévision identique en 2015, soit un résultat largement inférieur aux prévisions de 60 logements/an affichés dans la CUS.

### 3.2 LES OPERATIONS REALISEES EN LOTISSEMENT

Avec 12 lots livrés entre 2009 et 2012, cette activité jusqu'à présent marginale se développe depuis : 13 lots livrés en 2013, 12 en 2014 et une prévision d'une trentaine de parcelles en 2015. Cette activité très rentable vient en effet combler le déficit d'activité en accession à la propriété. Les marges sont importantes, pouvant atteindre 43 % pour les 9 lots de l'opération de Beau-Marais.

## 4. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

### 4.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La coopérative COPRONORD dispose d'un service comptable avec du personnel en propre. Le suivi de la comptabilité est assuré à temps partiel par deux agents qui exercent également pour le compte de la SA UES HLI du groupe Habitat 62/59. Il convient de noter que la gestion financière de la structure est assurée par le directeur financier de la SA Habitat 62/59, également membre du directoire de Copronord.

L'unité comptable de Copronord est actuellement dans une phase de structuration d'une démarche qualité portant sur le traitement des règlements fournisseurs. En effet quelques dépassements de délais de paiement fournisseurs avaient pu être constatés avant 2013 en raison de dysfonctionnements dans la conduite d'opérations. Sur ce point, il reste à noter la mise en place récente d'un personnel dédié exclusivement aux opérations d'accession, dont il faut souligner le professionnalisme au titre de la conduite des opérations.

Dans l'ensemble, la comptabilité est bien tenue et n'appelle pas de remarques particulières pouvant impacter les résultats comptables.

Sur un positionnement prévisionnel, au regard des nouveaux produits proposés, la SCIC Copronord devrait mettre en œuvre un utilitaire prévisionnel de trésorerie lui permettant d'anticiper le rythme des dépenses au regard des recettes liées à la phase locative des PSLA. Dans tous les cas la cellule comptable et financière dispose pour le suivi des opérations en cours, d'un bilan mensuel des dépenses sur la fonction maîtrise d'ouvrage et d'un prévisionnel des recettes en lien avec le service commercial de Copronord (appels de fonds sur réservations).

### 4.2 ANALYSE FINANCIERE

| En k€                                  | 2009       | 2010       | 2011       | 2012       | 2013      |
|----------------------------------------|------------|------------|------------|------------|-----------|
| Marge sur accession                    | 367        | 704        | 641        | 649        | 385       |
| Coût de gestion hors entretien         | -363       | -407       | -461       | -499       | -439      |
| Flux financier                         | 12         | 9          | 32         | 43         | 41        |
| Flux exceptionnel                      | 75         | -51        | -14        | -16        | 29        |
| Autres produits d'exploitation         | 230        | 289        | 173        | 100        | 4         |
| <b>Autofinancement net<sup>1</sup></b> | <b>322</b> | <b>543</b> | <b>372</b> | <b>278</b> | <b>21</b> |
| % du chiffre d'affaires                | 8%         | 8.02%      | 5.78%      | 4.99%      | 0.9%      |

cf. annexe 6

<sup>1</sup> L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés).



#### 4.2.1 Évolution de l'autofinancement net de l'organisme

Dans un contexte économique tendu, la SCIC Copronord affiche sa volonté de produire avec un rythme annuel moyen de ventes de 35 unités (logements et lots libres) permettant de rester à l'équilibre. Le contrôle notera sur la fin de la période contrôlée que la SCIC Copronord s'est engagée relativement tardivement dans des opérations location-accession de type PSLA (Dourges et Lesquin). De ce fait, il faudra anticiper un décalage sur les opérations livrées au titre de la période locative d'où une mise en tension particulièrement importante sur le résultat de la coopérative. En effet la marge sur les logements vendus ne sera définitivement acquise que sur l'exercice de cession.

Au regard de l'évolution tant de l'autofinancement de la structure que de son résultat, il reste important de noter hors activité principale que la coopérative tend à favoriser la commercialisation de parcelles libres permettant de dégager sur certains biens des taux de marge particulièrement avantageux (52%) en particulier sur des unités foncières acquises en propre par la SCIC Copronord (parcelles dans le quartier du Beau Marais à Calais)

##### 4.2.1.1 Les Produits :

Sur l'activité de vente de logements, les flux accession diminuent régulièrement à partir de l'exercice 2010. Soutenus en début de période, 53 ventes en 2010 pour un prix moyen de 162k€ avec 3 cessions de parcelles libres, l'exercice 2013 totalise la vente de 10 logements et 13 parcelles libres. Ce retournement de situation sur les différentes activités de la coopérative en faveur de la promotion de parcelles libres, permet de maintenir un résultat positif sur l'exercice 2013. Ce dernier reste également sécurisé par les revenus tirés des placements livret A.

On notera que le chiffre d'affaire entre 2012 et 2013 a été réduit de moitié et par voie de conséquence génère une insuffisance brute d'exploitation (les charges décaissables sont supérieures aux produits encaissables) à hauteur de - 35k€.

##### 4.2.1.2 Les Charges :

Le montant des charges se rapportant à l'exercice 2013 a diminué de moitié par rapport à l'exercice 2009. Il est passé de 5 195k€ à 2 045k€ soit une variation de - 3 150k€. Cette forte baisse se justifie par une contraction de l'activité liée aux conséquences de la crise. La coopérative reste très prudente dans le lancement d'opérations nouvelles et n'hésite pas à envisager des décalages d'opérations sur les exercices à venir. Cette réduction d'activité se répercute logiquement sur les charges d'exploitation qui perdent 3 170k€, en particulier sur les frais liés à la production de stocks. Certains postes liés au fonctionnement de la structure sont en progression comme les charges de personnel ; il sera opportun toutefois de contrôler correctement les postes déplacements, missions réceptions qui ont été multipliés par 7 entre l'exercice 2009 et le budgétisé 2015 qui a été validé en conseil de surveillance de décembre 2014.

##### 4.2.1.3 Les résultats comptables

L'analyse des résultats comptables réalisés par Copronord sont les suivants :

| En k€                         | 2009       | 2010       | 2011       | 2012       | 2013      |
|-------------------------------|------------|------------|------------|------------|-----------|
| Marge brute totale            | 590        | 988        | 803        | 743        | 388       |
| Exédent brut d'exploitation   | 239        | 596        | 360        | 263        | -35       |
| Résultat d'exploitation       | 210        | 615        | 332        | 259        | -12       |
| Résultat courant              | 223        | 624        | 365        | 303        | 291       |
| <b>Résultat de l'exercice</b> | <b>287</b> | <b>560</b> | <b>338</b> | <b>276</b> | <b>47</b> |

cf. annexe 7

A travers un développement maîtrisé dans un contexte difficile, et des modifications sur les aides (suppression du Pass Foncier, réorganisation du PTZ, lancement de l'accession sécurisée via le PSLA), la structure connaît depuis 2010 une diminution constante de son résultat, pour atteindre en 2013 son niveau le plus bas.

Le résultat de l'exercice 2013 s'explique par une forte diminution du niveau de marge sur accession (- 48% entre 2012 et 2013) et sur des programmes en VEFA difficiles à commercialiser (Berck-plage). A contrario, les ventes de parcelles libres (sur Gravelines) permettent de compenser la réduction des ventes en VEFA en prévision du lancement des opérations en PSLA sur Dourges.

- Étude plus particulière des fonds disponibles

- Bilans fonctionnels

| En k€                                                      | 2009         | 2010         | 2011         | 2012         | 2013         |
|------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Capitaux propres                                           | 2 640        | 3 200        | 3 489        | 3 730        | 3 777        |
| Provisions pour risques et charges                         | 68           | 49           | 84           | 85           | 55           |
| Amortissements, et provisions (actifs immobilisés)         | 16           | 17           | 17           | 11           | 16           |
| Actif immobilisé brut                                      | - 233        | - 122        | - 221        | - 462        | - 487        |
| <b>Fonds de Roulement Net Global</b>                       | <b>2 490</b> | <b>3 145</b> | <b>3 369</b> | <b>3 365</b> | <b>3 362</b> |
| Stocks (toutes natures)                                    | 2 158        | 2 675        | 2 110        | 1 567        | 1 129        |
| Autres actifs d'exploitation                               | 1 287        | 1 527        | 1 761        | 379          | 242          |
| Provisions d'actif circulant                               | - 1          | - 1          | 0            | 0            | 0            |
| Dettes d'exploitation                                      | - 3 093      | - 3 431      | - 3 392      | - 2 322      | - 1 106      |
| <b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation</b>    | <b>351</b>   | <b>768</b>   | <b>479</b>   | <b>-375</b>  | <b>265</b>   |
| Créances diverses (+)                                      | 375          | 375          | 233          | 133          | 67           |
| <b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation</b> | <b>375</b>   | <b>375</b>   | <b>233</b>   | <b>133</b>   | <b>67</b>    |
| <b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR</b>                   | <b>726</b>   | <b>1143</b>  | <b>712</b>   | <b>-241</b>  | <b>332</b>   |
| <b>Trésorerie nette</b>                                    | <b>1 764</b> | <b>2 001</b> | <b>2 657</b> | <b>3 607</b> | <b>3 029</b> |

cf. annexe 8

- Les capitaux propres

La progression des capitaux propres (+43% entre 2009/2013) est liée à l'incorporation des résultats de la structure combinant un niveau en baisse de marge sur accession et différentes subventions d'exploitation sur opérations (Grande Synthe et Amiens).

- Le fonds de roulement net global (FNRG)

La coopérative présente fin 2013 un FNRG de 3 362k€ qui représente 19,6 mois de dépenses mensuelles. Comparé à 2009 (2 490k€), il progresse régulièrement même avec l'incorporation de nouveaux engagements à partir de 2012 (doublement de l'actif immobilisé brut) auprès d'Habitat Réuni ainsi que sur une garantie liée à un projet sur Saint Tricat (voirie). Cette dernière opération a été soldée en 2014.

- La trésorerie

La trésorerie résulte de la différence entre le fonds de roulement net global et le besoin en fonds de roulement et s'élève à 3 029k€. Si elle est en légère diminution par rapport à 2012, toutefois elle représente 17.6 mois de dépenses mensuelles. Ce résultat provient de la baisse importante des produits constatés d'avance au titre des ventes en cours à partir de l'exercice 2012.

#### 4.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

Le directoire de Copronord présente annuellement au conseil de surveillance un plan à deux ans composé d'un prévisionnel de l'année en cours et du budget de l'année n+1 concernant les résultats d'exploitation à prévoir sur les livraisons de logements ou de parcelles libres.

Sur la période d'exploitation 2009 à 2013, l'activité accession reposait intégralement sur des programmes en VEFA. C'est à partir de l'exercice 2013, que la coopérative s'est engagée dans le lancement d'opérations en location-accession.



Comptablement cette évolution dans le choix des programmes à commercialiser constate différemment les produits générés.

Pour les logements en VEFA, les produits étaient enregistrés à la date de livraison du programme en raison du transfert immédiat du bien à l'accédant.

Pour les logements en PSLA, la constatation des produits pour Copronord est effective au moment de la levée d'option de l'accédant qui ne peut excéder contractuellement une année soit une phase locative d'un an au contrat de pré-réservation. Sur cette période la gestion locative du bien est assurée de façon irrégulière par la SA UES HLI.

Le directoire a évalué le seuil de rentabilité à 30 ventes annuelles. Depuis 2013, le produit valant variable d'ajustement à savoir la commercialisation de parcelles libres tend à croître fortement avec un doublement entre 2013 et 2015. Ces ventes de parcelles libres conditionnent l'équilibre de la structure qui en 2014 génère des pertes si ventes de 15 logements et 10 parcelles libres (hypothèse H1) ; l'équilibre serait atteint avec la vente de deux parcelles supplémentaires (Blériot Plage sur hypothèse H2).

L'analyse des charges d'exploitation 2015 ne fait pas apparaître de distorsions significatives par rapport aux exercices antérieurs et elles sont par conséquent correctement suivies. Sur ces tendances, la coopérative devrait retrouver à partir de 2015 un résultat positif équivalent à celui de l'exercice 2012.

#### **4.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE**

La période 2009 à 2013 laisse apparaître une réduction dans le lancement d'opérations nouvelles, qui se traduit automatiquement par une contraction de la rentabilité de la société. Toutefois, la structure assure efficacement son rôle auprès de ses coopérateurs et parvient sur la période contrôlée à ne pas cumuler des stocks de biens immobiliers invendus.

La mise en place récente des produits PSLA induit nécessairement un passage à vide sur 2013/2014, au titre de la phase locative. Toutefois la situation financière de la coopérative reste saine. Cette activité nouvelle au titre de l'accession sociale sécurisée reste l'enjeu majeur de son développement futur adossé dans une moindre mesure à la vente de parcelles libres. Copronord gagne depuis sa recapitalisation de 2003, en autonomie et indépendance au sein du groupe Habitat 62/59.

## 5. CONCLUSION

La SCIC HLM Copronord Habitat assure une activité satisfaisante d'accession à la propriété en relative autonomie par rapport à la SA d'HLM du groupe Habitat 62/59 Picardie auquel elle appartient et qui est son actionnaire majoritaire. Si celle-ci assure encore la viabilisation et le portage de la majorité des terrains, le montage et la commercialisation sont réalisés en interne. Le rythme de production qui était d'une quarantaine de logements en VEFA a chuté en 2013. Pour pallier la baisse d'activité et dans l'attente de la montée en régime de la nouvelle activité de location-accession, la coopérative a eu recours à la vente de parcelles libres, jusqu'alors marginale, afin de préserver ses équilibres financiers.

Le Directeur général

Pascal MARTIN-GOUSSET



## **RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-057 SCIC HLM COPRONORD HABITAT – 62**

### **6. LISTE DES ANNEXES**

#### **ANNEXES AU RAPPORT**

- 1) Fiche récapitulative du rapport provisoire
- 2) Informations générales
- 3) Organigramme du groupe d'appartenance
- 4) Capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme
- 5) Organigramme général de l'organisme
- 6) Autofinancement net par les flux agrégés 2009-2013
- 7) Soldes intermédiaires de gestion agrégés 2009-2013
- 8) Bilan fonctionnel agrégé 2009-2013
- 9) Sigles utilisés

## **RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-057 SCIC HLM COPRONORD HABITAT – 62**

### **ANNEXES AU RAPPORT**



## FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT PROVISOIRE N° 2014-057

### SCIC HLM COPRONORD HABITAT – 62

**Présentation  
générale de  
l'organisme**

Copronord Habitat, auparavant société coopérative d'HLM rachetée en 2003 par le groupe Habitat 62/59 Picardie s'est transformée en coopérative d'intérêt collectif en 2011. Au sein du groupe, la SCIC est vouée à l'accession à la propriété de logements individuels et à l'activité de parcelles libres. Avant 2014, l'organisme proposait exclusivement des produits en VEFA. Depuis, la SCIC s'oriente vers de la location-accession (PSLA)

**Points forts**

- Société qui dispose de personnel en propre
- Coopérative qui produit de façon significative des logements en accession à la propriété, 35 à 40 logements par an
- Les stocks d'inventus sont très bien maîtrisés
- Démarche qualité engagée sur les délais de paiement
- Suivi financier des opérations efficace

**Points faibles**

- Un passage de la production PSLA assez tardif, assez peu combiné avec la fin des opérations en VEFA d'où période creuse de deux ans sur la phase locative
- Un flux d'accession qui diminue fortement en faveur de la promotion de parcelles libres
- Parts d'activités grandissantes dans les opérations réalisées en lotissement

**Anomalies ou  
irrégularités  
particulières**

- Non-respect des règles de mise en concurrence en matière de marchés de maîtrise d'œuvre

## INFORMATIONS GENERALES SUR LA SOCIETE (ORGANISME AVEC DIRECTOIRE ET CONSEIL DE SURVEILLANCE)

|                         |                          |
|-------------------------|--------------------------|
| <b>RAISON SOCIALE :</b> | <b>COPRONORD HABITAT</b> |
|-------------------------|--------------------------|

|                                                            |                            |
|------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Adresse du siège : Parc d'Affaires – 520 Boulevard du Parc | Téléphone : 03 21 00 81 95 |
| Code postal : 62231                                        | Télécopie : 03 21 00 81 79 |
| Ville : Coquelles                                          |                            |

| CONSEIL DE SURVEILLANCE AU : Extrait K Bis du 15/01/2013 |                                       |                                                        |                                            |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|                                                          | Membres<br>(personnes morales)        | Représentants permanents<br>pour les personnes morales | Collège<br>d'actionnaire<br>d'appartenance |
| <b>Président :</b>                                       | M. ROCHES Gérard                      |                                                        |                                            |
| <b>Vice-Président :</b>                                  | M. AERTS Dominique                    |                                                        |                                            |
| <b>Vice-Président :</b>                                  | M. LEFRANC Gérard                     |                                                        |                                            |
| <b>Membres du<br/>Conseil de<br/>surveillance</b>        | M. DELAHOUSSE Philippe                |                                                        |                                            |
|                                                          | Association DOMOPALE<br>Développement | M. LOISON Frédéric                                     |                                            |
|                                                          | Mme. DAIGNEZ Caroline                 |                                                        |                                            |
|                                                          | SORIMMO                               | M. PAROLA Robert                                       |                                            |
|                                                          | HABITAT 62/59                         | M. PARENT Christian                                    |                                            |
|                                                          | M. VALERI Gérard                      |                                                        |                                            |
|                                                          | Commune de Coquelles                  | M. HAMY Michel                                         |                                            |
|                                                          | Commune de Mesnil Saint<br>Nicaise    | M. MERLIER Jacques                                     |                                            |
|                                                          | Commune de Zuydcoote                  | M. CHRISTOPHE Paul                                     |                                            |
|                                                          | Commune de Frethun                    | Mme FOURNIER Catherine                                 |                                            |
|                                                          |                                       |                                                        |                                            |

| DIRECTOIRE AU : 15/01/2013 |                                                                                                                               |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                            | Membres<br>(personnes morales)<br>Représentants permanents pour les personnes morales<br>Collège d'actionnaire d'appartenance |
| <b>Président :</b>         | M. MAILLET Stéphane                                                                                                           |
| <b>Directeur général :</b> | M. BEAUVILLAIN Jacques                                                                                                        |
|                            | M. BAHEUX Eric                                                                                                                |
|                            | M. DELATTRE Laurent                                                                                                           |

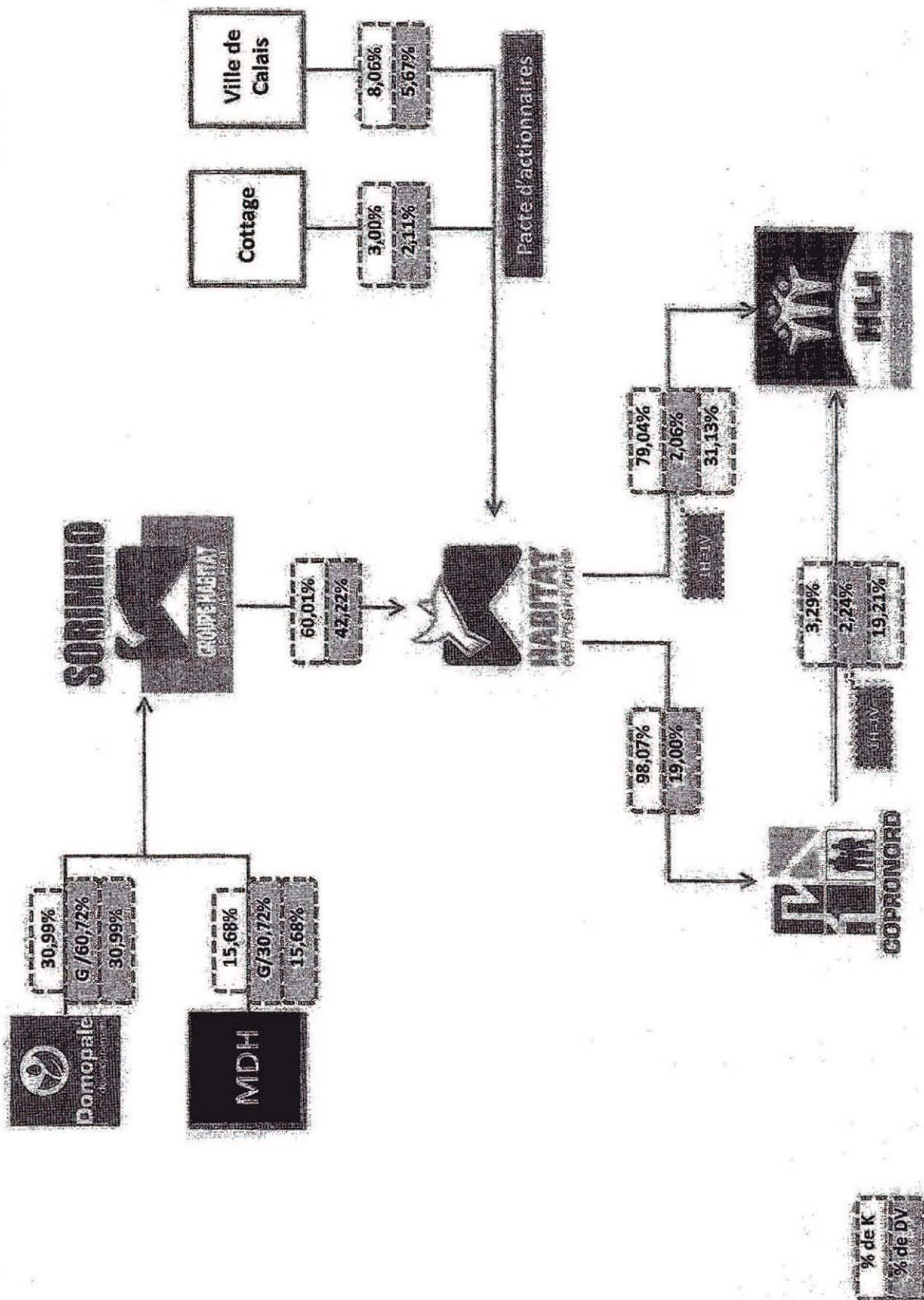
| ACTIONNARIAT | Actionnaires les plus importants<br>(% des actions) |            |
|--------------|-----------------------------------------------------|------------|
|              | Capital social :                                    | 1 525 183€ |
|              | Nombre d'actions :                                  | 100 012    |
|              | Nombre d'actionnaires :                             | 42         |
|              | Habitat 62/59 pour 98%                              |            |

|                                  |                                                         |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>COMMISSAIRE AUX COMPTES :</b> | <b>KPMG Audit Nord, suppléant : Cabinet Mizon Audit</b> |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------|

|                                     |                       |     |                                        |
|-------------------------------------|-----------------------|-----|----------------------------------------|
| <b>EFFECTIFS AU :</b><br>31/12/2013 | Cadres :              | 1,7 | Total administratif et technique : 4,4 |
|                                     | Maîtrise :            | 1,7 |                                        |
|                                     | Employés :            | 1   |                                        |
|                                     | Gardiens :            |     | Effectif total : 4,4                   |
|                                     | Employés d'immeuble : |     |                                        |
|                                     | Ouvriers régie :      |     |                                        |



**Groupe Habitat 62/59 Picardie** (situation actuelle)



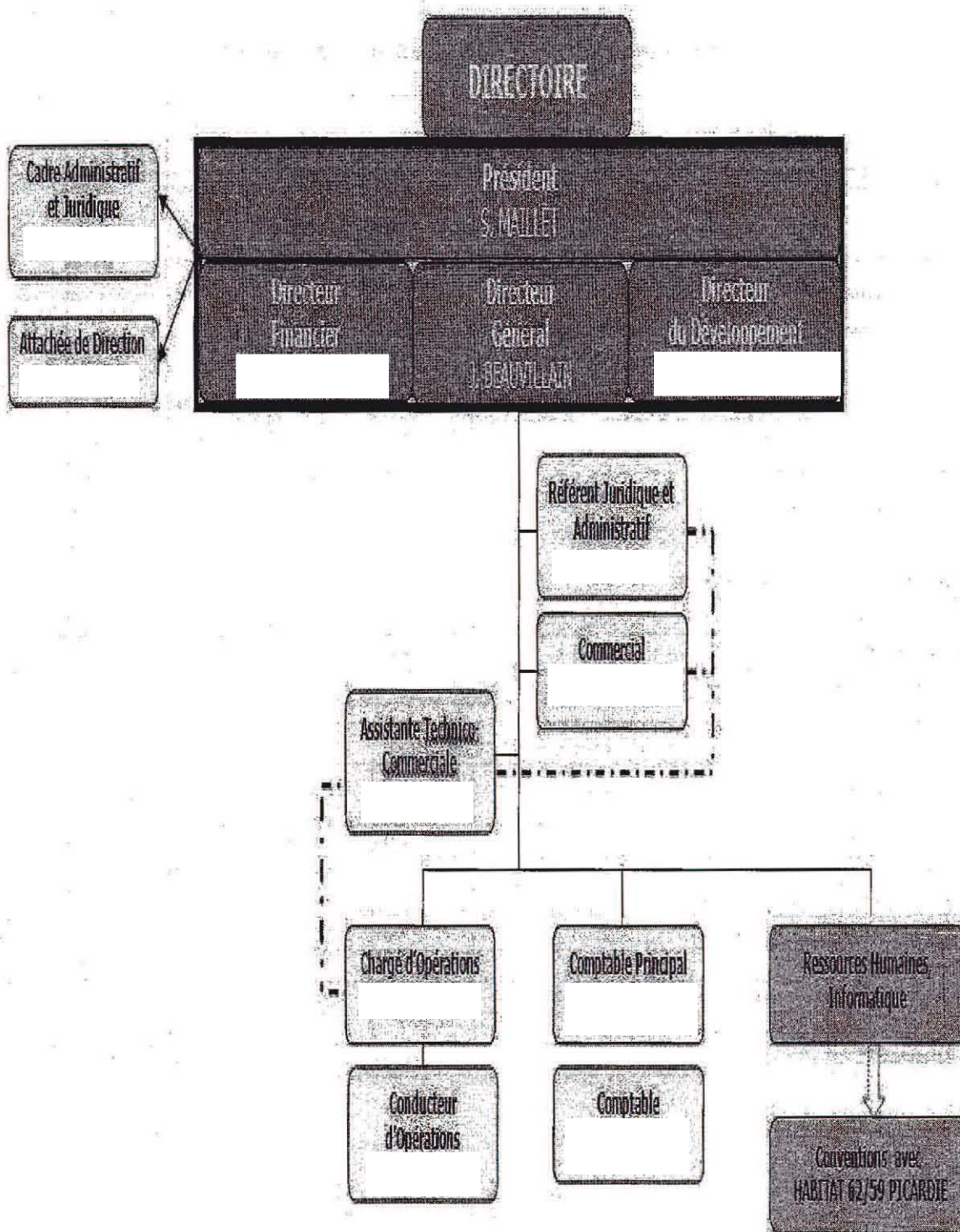
| 16                    |               | 0                     | 1024 |  |
|-----------------------|---------------|-----------------------|------|--|
| Collèges obligatoires |               |                       |      |  |
| SALARIES              | BENEFICIAIRES | COLLECTIVITES LOCALES |      |  |
| 15% D.V.              | 10% D.V.      | 10% D.V.              |      |  |
|                       | 1             | Oye Plage             | 64   |  |
|                       | 1             | Coquelles             | 60   |  |
| DAIGNEZ Caroline      | 5             | Samer                 | 40   |  |
|                       | 1             | Marck                 | 60   |  |
|                       | 1             | Guines                | 20   |  |
|                       | 1             | Coulogne              | 60   |  |
|                       | 5             | Ardres                | 60   |  |
|                       | 1             | St Venant             | 60   |  |
|                       |               | Arques                | 60   |  |
|                       |               | Souchez               | 60   |  |
|                       |               | Neufchatel-Hardelot   | 60   |  |
|                       |               | Longuenesse           | 60   |  |
|                       |               | Frehun                | 60   |  |
|                       |               | Mesnil St Nicolas     | 60   |  |
|                       |               | Audruicq              | 60   |  |
|                       |               | Euydecote             | 60   |  |
|                       |               | Gravelines            | 60   |  |
|                       |               | Calais                | 60   |  |

|                              |  |                       |              |                          |  |                      |    |
|------------------------------|--|-----------------------|--------------|--------------------------|--|----------------------|----|
| 98064                        |  | 660                   |              | 70                       |  | 158                  |    |
| Collèges optionnels          |  |                       |              |                          |  |                      |    |
| ORGANISMES H.L.M.            |  | ORGANISMES FINANCIERS |              | PARTENAIRES ECO./SOCIAUX |  | AUTRES PARTENAIRES   |    |
| 19% D.V.                     |  | 10% D.V.              |              | 10% D.V.                 |  | 26% D.V.             |    |
| HABITAT 62/59 Picardie 98064 |  | CREDIT COOPERATIF 650 | DOMOPALE 600 | HABITAT REUNI 10         |  | Succession Loeuillet | 1  |
|                              |  | DEXIA-HABITAT 10      |              |                          |  | Indivision Remoleux  | 5  |
|                              |  |                       |              |                          |  | PAROLA Robert        | 5  |
|                              |  |                       |              |                          |  | AERTS Dominique      | 5  |
|                              |  |                       |              |                          |  | DELAHOSSE Philippe   | 5  |
|                              |  |                       |              |                          |  | ROCHES Gérard        | 5  |
|                              |  |                       |              |                          |  | LEFRANC Gérard       | 5  |
|                              |  |                       |              |                          |  | VALERI Gérard        | 5  |
|                              |  |                       |              |                          |  | SORIMMO              | 60 |
|                              |  |                       |              |                          |  | MDH                  | 60 |
|                              |  |                       |              |                          |  | VERHAEGHE Jean       | 1  |

 membres du C.S.

Total = 100,012 1 525 183,00 €





| AUTOFINANCEMENT NET PAR LES FLUX AGREGES      |          |          |          |          |          |
|-----------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| COPRONORD                                     | 2009     | 2010     | 2011     | 2012     | 2013     |
| MARGE SUR ACCESSION                           | 367 349  | 704 322  | 641 437  | 649 597  | 385 376  |
| LOYERS                                        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        |
| COUT DE GESTION HORS ENTRETIEN                | -363 994 | -407 664 | -461 137 | -499 420 | -439 810 |
| ENTRETIEN COURANT avec régie d'entretien      | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        |
| GE + GR avec régie d'entretien                | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        |
| TFPB                                          | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        |
| FLUX FINANCIER                                | 12 867   | 9 362    | 32 887   | 43 657   | 41 468   |
| FLUX EXCEPTIONNEL (Compris Impôts/ Bénéfices) | 75 141   | -51 927  | -14 526  | -16 265  | 29 377   |
| AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION (1)            | 230 822  | 289 249  | 173 350  | 100 850  | 4 944    |
| PERTES CREANCES IRRECOUVRABLES                | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        |
| INTERETS OPERATIONS LOCATIVES (2)             | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        |
| REMBOURSEMENTS D'EMPRUNTS LOCATIFS (Hors RA)  | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        |
| AUTOFINANCEMENT NET                           | 322 185  | 543 342  | 372 011  | 278 419  | 21 355   |
| % DU CHIFFRE D'AFFAIRES                       | 8,00%    | 8,02%    | 5,78%    | 4,99%    | 0,90%    |

(1) HORS INTERETS COMPENSATEURS (C/661123) ET HORS C/722 COMPRIS DANS LE COUT DE GESTION  
(2) COMPRIS DOTATION AUX INTERETS COMPENSATEURS A REPARTIR C/6863 ET COMPRIS VARIATION DES INTERETS COMPENSATEURS SI PAS DE TRANSFERTS.

| DE L'AUTOFINANCEMENT NET AU RESULTAT DE L'EXERCICE                                     | 2009    | 2010    | 2011    | 2012    | 2013   |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|--------|
| AUTOFINANCEMENT NET HLM                                                                | 322 184 | 543 342 | 372 012 | 278 420 | 21 355 |
| + Remboursements d'emprunts locatifs (code 221 "finants définitifs") Hors R.A.         | 0       | 0       | 0       | 0       | 0      |
| - Dotations aux amortissements et aux provisions (C/68)                                | -38 544 | -7 917  | -39 815 | -18 353 | -9 818 |
| + Reprises sur amortissements et provisions (C/78)                                     | 4 000   | 25 167  | 6 571   | 14 173  | 35 477 |
| Plus ou moins values sur cessions :                                                    | 0       | 0       | 0       | 1 800   | 0      |
| + Quote-part des subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice (C/777) | 0       | 0       | 0       | 0       | 0      |
| + Dotations aux amortissements des charges différées (Intérêts compensateurs)          | 0       | 0       | 0       | 0       | 0      |
| RESULTAT EXERCICE                                                                      | 287 640 | 560 592 | 338 768 | 276 040 | 47 014 |

|                                                           |
|-----------------------------------------------------------|
| <b>SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION AGREGES 2009-2013</b> |
|-----------------------------------------------------------|

| <b>copronord Habitat</b>            | <b>2009</b>    | <b>2010</b>    | <b>2011</b>    | <b>2012</b>    | <b>2013</b>    |
|-------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| MARGE SUR ACCESSION                 | 367 349        | 704 322        | 641 437        | 649 597        | 385 376        |
| MARGE SUR PRÊTS                     | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| MARGE SUR LOCATIF                   | 208 531        | 265 403        | 162 061        | 93 863         | 0              |
| PRODUCTIONS DIVERSES                | 14 213         | 18 650         | 0              | 0              | 2 700          |
| <b>MARGE BRUTE TOTALE</b>           | <b>590 092</b> | <b>988 375</b> | <b>803 498</b> | <b>743 460</b> | <b>388 076</b> |
| CONSUMMATIONS DE TIERS (-)          | -74 634        | -78 477        | -74 097        | -81 098        | -72 937        |
| <b>VALEUR AJOUTEE</b>               | <b>515 457</b> | <b>909 898</b> | <b>729 401</b> | <b>662 361</b> | <b>315 138</b> |
| FRAIS DE PERSONNEL                  | -276 129       | -313 237       | -368 997       | -399 041       | -350 532       |
| <b>EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION</b> | <b>239 328</b> | <b>596 661</b> | <b>360 404</b> | <b>263 320</b> | <b>-35 393</b> |
| SOLDE PROVISIONS D'EXPLOITATION     | -28 797        | 18 487         | -28 249        | -3 803         | 23 051         |
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>      | <b>210 531</b> | <b>615 149</b> | <b>332 155</b> | <b>259 516</b> | <b>-12 342</b> |
| RESULTAT FINANCIER                  | 12 866         | 9 361          | 32 887         | 43 657         | 41 467         |
| <b>RESULTAT COURANT</b>             | <b>204 964</b> | <b>203 273</b> | <b>198 206</b> | <b>211 541</b> | <b>222 020</b> |
| RESULTAT EXCEPTIONNEL               | 62 242         | -63 918        | -26 275        | -27 133        | 17 888         |
| <b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>       | <b>287 640</b> | <b>560 592</b> | <b>338 767</b> | <b>276 040</b> | <b>47 013</b>  |



# BILAN FONCTIONNEL AGREGÉ 2009-2013

| COPRONORD HABITAT                                                  | 2009             | 2010             | 2011             | 2012             | 2013             |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| CAPITAUX PROPRES (+)                                               | 2 640 028        | 3 200 560        | 3 489 914        | 3 730 844        | 3 777 827        |
| PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (+)                             | 68 272           | 49 577           | 84 375           | 85 526           | 55 492           |
| AMORT. ET PROVISIONS (d' Actifs immobilisés) (+)                   | 16 085           | 17 530           | 17 530           | 11 795           | 16 169           |
| DETTES FINANCIERES (+)                                             | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| ACTIF IMMOBILISE BRUT (-)                                          | -233 661         | -122 325         | -221 838         | -462 189         | -487 104         |
| <b>Fonds de Roulement Net Global Comptable (A)</b>                 | <b>2 490 725</b> | <b>3 145 342</b> | <b>3 369 981</b> | <b>3 365 975</b> | <b>3 362 385</b> |
| STOCKS (Toutes natures) (+)                                        | 2 158 660        | 2 675 255        | 2 110 301        | 1 567 368        | 1 129 856        |
| dont Accession                                                     | 2 158 660        | 2 675 255        | 2 110 301        | 1 567 368        | 1 129 856        |
| AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION (+)                                   | 1 287 625        | 1 527 079        | 1 761 324        | 379 774          | 242 905          |
| PROVISIONS D'ACTIF CIRCULANT (-)                                   | 1 554            | 1 554            | 0                | 0                | 0                |
| DETTES D'EXPLOITATION (-)                                          | 3 093 586        | 3 431 932        | 3 392 251        | 2 322 552        | 1 106 992        |
| <b>Besoin (+) ou Ressource (-) en F.R. d'Exploitation (B)</b>      | <b>351 145</b>   | <b>768 848</b>   | <b>479 374</b>   | <b>-375 140</b>  | <b>265 769</b>   |
| CREANCES DIVERSES (+)                                              | 375 000          | 375 000          | 233 500          | 133 500          | 67 032           |
| DETTES DIVERSES (-)                                                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| <b>Besoin (+) ou Ressource (-) en F.R. Hors Exploitation (C)</b>   | <b>375 000</b>   | <b>375 000</b>   | <b>233 500</b>   | <b>133 500</b>   | <b>67 032</b>    |
| <b>Besoin (+) ou Ressource (-) en Fonds de Roulement (D = B+C)</b> | <b>726 145</b>   | <b>1 143 848</b> | <b>712 874</b>   | <b>-241 640</b>  | <b>332 801</b>   |
| <b>TRESORERIE NETTE Comptable (E = A - D)</b>                      | <b>1 764 579</b> | <b>2 001 493</b> | <b>2 657 107</b> | <b>3 607 615</b> | <b>3 029 584</b> |
| concours bancaires passif (C/519)                                  | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| <b>Trésorerie du bilan actif</b>                                   | <b>1 764 579</b> | <b>2 001 493</b> | <b>2 657 107</b> | <b>3 607 615</b> | <b>3 029 584</b> |



**SIGLES UTILISES**

| Sigle        |                                                              | Sigle           |                                                                                     |
|--------------|--------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>AAH</b>   | Allocation pour Adultes Handicapés                           | <b>ORU</b>      | Opération de Renouvellement Urbain                                                  |
| <b>ANRU</b>  | Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine                  | <b>PALULOS</b>  | Prime à l'amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale        |
| <b>APL</b>   | Aide Personnalisée au Logement                               | <b>PLAI</b>     | Prêt Locatif Aidé d'Intégration                                                     |
| <b>ASLL</b>  | Accompagnement Social Lié au Logement                        | <b>PLATS</b>    | Prêt Locatif Aidé Très Social                                                       |
| <b>CAL</b>   | Commission d'Attribution des Logements                       | <b>PLI</b>      | Prêt Locatif Intermédiaire                                                          |
| <b>CCH</b>   | Code de la Construction et de l'Habitation                   | <b>PLR</b>      | Programme à Loyer Réduit                                                            |
| <b>CGLLS</b> | Caisse de Garantie du Logement Locatif Social                | <b>PLUS</b>     | Prêt Locatif à Usage Social                                                         |
| <b>CHRS</b>  | Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale               | <b>PRU</b>      | Programme de Rénovation Urbaine                                                     |
| <b>CMP</b>   | Code des Marchés Publics                                     | <b>PSP</b>      | Plan Stratégique de Patrimoine                                                      |
| <b>CUS</b>   | Conventions d'Utilité Sociale                                | <b>PSR</b>      | Programmes Sociaux de Relogement                                                    |
| <b>DALO</b>  | Droit Au Logement Opposable                                  | <b>RHI</b>      | Résorption de l'Habitat Insalubre                                                   |
| <b>DTA</b>   | Dossier technique d'amiante                                  | <b>RMI</b>      | Revenu Minimum d'Insertion                                                          |
| <b>EHPAD</b> | Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes | <b>SA d'HLM</b> | Société Anonyme d'HLM                                                               |
| <b>FRNG</b>  | Fonds de Roulement Net Global                                | <b>SCI</b>      | Société Civile Immobilière                                                          |
| <b>FSL</b>   | Fonds de Solidarité Logement                                 | <b>SCLA</b>     | Société Coopérative de Location Attribution                                         |
| <b>GIE</b>   | Groupement d'Intérêt Économique                              | <b>SCP</b>      | Société Coopérative de Production                                                   |
| <b>GPV</b>   | Grand Projet de Ville                                        | <b>SEM</b>      | Société anonyme d'Economie Mixte                                                    |
| <b>HBM</b>   | Habitation à Bon Marché                                      | <b>SRU</b>      | Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)                       |
| <b>HLM</b>   | Habitation à Loyer Modéré                                    | <b>TFPB</b>     | Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties                                             |
| <b>HLMO</b>  | Habitation à Loyer Modéré Ordinaire                          | <b>USH</b>      | Union sociale pour l'Habitat (union des différentes fédérations d'organismes d'HLM) |
| <b>MOUS</b>  | Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale                        | <b>VEFA</b>     | Vente en État Futur d'Achèvement                                                    |
| <b>OPH</b>   | Office Public de l'Habitat                                   | <b>ZUS</b>      | Zone Urbaine Sensible                                                               |