



RAPPORT DE CONTRÔLE 2016

RAPPORT DE CONTRÔLE 2016

N° 2016-093

SCIC Op'Accession 35

Rennes (35)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2016-093

SCIC Op'Accession 35 – (35)

N° SIREN : 492218433

Raison sociale : OP'ACCESSION 35

Président : M. Marcel Rogemont

Directeur général : M. Bruno Caccia

Adresse : 41 boulevard de Verdun – CS 61121 – 35011 Rennes cedex

Actionnaire principal : OPH Néotoa

POINTS FORTS :

- Bonne qualité des constructions et prix contenu

POINTS FAIBLES :

- Cadre de la commande publique appliqué par la société ne garantissant pas le respect systématique de l'ensemble des règles de la commande publique pour les marchés de maîtrise d'œuvre.

Contrôle effectué du 29/08/2016 au 22/05/2017

RAPPORT DE CONTRÔLE : septembre 2018

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2016-093

SCIC Op'Accession 35 – 35

Synthèse	5
1. Préambule	7
2. Présentation générale de l'organisme	8
2.1 Contexte socio-économique	8
2.2 Gouvernance	9
2.2.1 Évaluation de la gouvernance	9
2.2.2 Relations intra-groupes	11
3. Accession sociale	13
3.1 Activité de la coopérative	13
3.1.1 Production	13
3.1.2 Ventes en PSLA	15
3.1.3 Ventes en VEFA	15
3.1.4 Conditions de commercialisation	15
3.1.5 Marges sur ventes	16
4. Tenue de la comptabilité et analyse financière	17
4.1 Tenue de la comptabilité	17
4.2 Analyse financière	17
4.2.1 Analyse de l'exploitation	17
4.2.2 Structure financière	19
5. Annexes	20
5.1 Composition du conseil d'administration de la scic Op'Accession	20
5.2 Synthèse des soldes intermédiaires de gestion 2011-2015	21
5.3 Sigles utilisés	22

SYNTHESE

L'office départemental Habitat 35, animé par la volonté de disposer d'un outil dédié à l'accession sociale à la propriété, a créé en 2006 la SCIC HLM « Op'Accession 35 ».

Fin 2015, le capital social de la coopérative s'élevait à 709 525 euros, dont 78 % détenus par Néotoa (nouvelle appellation d'Habitat 35 depuis 2014), son actionnaire majoritaire. En tout, dix actionnaires détiennent les 141 905 actions d'une valeur nominative de 5 €, dont seulement trois coopérateurs.

Implantée à Rennes, la coopérative a compétence pour intervenir sur l'ensemble de la Région Bretagne ; elle a principalement développé son activité sur le territoire de l'aire urbaine rennaise.

La coopérative est dépourvue de tout moyen propre hormis la mise à disposition du directeur du développement de l'office, à hauteur de 10 % de son temps de travail. Elle bénéficie de l'assistance de l'office pour les tâches d'administration, de gestion comptable et financière ainsi que la maîtrise d'ouvrage et la commercialisation, au travers de deux conventions de prestations de service.

Les premières livraisons de logements par la coopérative n'ont été effectives qu'en 2010. Sa production s'articule autour de deux activités principales : le PSLA qui dans la majorité des situations et, en particulier, sur le territoire de Rennes Métropole, prend place dans le cadre d'une politique définie et portée par la collectivité, et l'accession sociale directe telle qu'encadrée par le code de la construction et de l'habitation (CCH) et commercialisée sous la forme juridique de VEFA. Depuis sa création, la coopérative a livré 16 opérations représentant 294 logements, dont près des deux tiers de PSLA et un quart dédiés à l'accession directe. La coopérative a également développé une activité de promotion immobilière sous le vocable « d'accession libre », concept également mis en œuvre en portage direct par l'office. Cette activité est considérée par ses dirigeants comme stratégique, devant permettre d'apporter une réponse aux besoins exprimés par les collectivités. Sur les secteurs tendus, elle a vocation à faciliter l'accès à la propriété abordable au plus grand nombre, grâce à des prix de ventes inférieurs à ceux du marché.

Les constructions réalisées apparaissent de bonne qualité et les prix de vente, globalement inférieurs aux références du secteur, très maîtrisés. La coopérative bénéficie d'une politique d'aides favorables de la part des collectivités et de Rennes Métropole en faveur de l'accession sociale ou abordable à la propriété. Le contrôle des accédants de logements PSLA a permis de vérifier le respect des plafonds de ressources des ménages.

Soumis aux aléas d'une activité cyclique sur des volumes d'activité relativement modeste, les résultats annuels dégagés sur la période 2011-2015 sont très variables, avec une moyenne de 115 k€. Si les trois premiers exercices suivant la création de la coopérative ont été déficitaires, situation expliquée par le lancement de son activité, la société a dégagé, depuis 2010, des résultats excédentaires, à l'exception de l'année 2014. Op'Accession parvient globalement à dégager des marges suffisantes pour couvrir les frais de structure refacturés. Le chiffre d'affaires moyen annuel comptabilisé par la coopérative est de l'ordre de 5,2 M€, dégageant une marge nette moyenne annuelle de 282 k€, représentant environ 5,4 % du chiffre d'affaires. Approchant 1,5 M€ en 2015, le potentiel financier apparaît d'un niveau convenable.

Prenant conscience que les marges dégagées par sa filiale restaient acquises à cette dernière, excepté la distribution de dividendes, possible mais plafonnée et qu'elles ne pourraient être mobilisées au bénéfice de l'activité locative de l'office, la direction générale de Néotoa a souhaité, à compter des années 2011-2012, également développer cette activité au sein de l'office. De manière privilégiée sur la période 2012 – 2016, les opérations nouvelles de promotion immobilière ont été portées directement ou indirectement par l'office, Op'Accession se limitant à assurer la gestion des opérations déjà engagées. Les derniers échanges avec les dirigeants de la société intervenus depuis à l'occasion du processus contradictoire sur le rapport provisoire

font état d'une nette relance de l'activité de la coopérative décidée par son conseil d'administration en 2017, avec la décision de lancement de trois opérations représentant au total 140 logements.

Le directeur général

Pascal MARTIN-GOUSSET



1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de la société coopérative d'intérêt collectif Op 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'efficacité de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...). »

L'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 eut 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.

Cette société n'a fait l'objet d'aucun contrôle de la Miilos ni de l'ANCOLS depuis sa création en 2006.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

Animé par la volonté de disposer d'un outil dédié à l'accession sociale à la propriété, l'office départemental Habitat 35 a créé, en 2006 une SCIC HLM « Op'Accession 35 », immatriculée au registre du commerce des sociétés (RCS) le 11 octobre de la même année. Les premières livraisons réceptionnées n'ont été effectives qu'en 2010.

Implantée à Rennes, cette société a compétence pour intervenir sur l'ensemble de la Région Bretagne. Pour autant, la coopérative a principalement développé son activité sur le territoire de l'aire urbaine rennaise, en particulier sur le périmètre plus resserré de Rennes Métropole.

La société coopérative est une filiale de l'OPH Néotoa (nouvelle appellation d'Habitat 35 depuis 2014), dépourvue de tout moyen propre hormis la mise à disposition à temps partiel du directeur du développement de l'office (10 % de son temps) ; elle est dans une situation de quasi-régie avec son actionnaire principal.

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Organisée autour de cinq pôles urbains principaux¹, l'Ille-et-Vilaine compte 1 032 240 habitants en 2014. Composée de 43 communes, Rennes Métropole totalise 427 000 habitants dont 210 000 sur la seule ville centre.

Entre 2008 et 2013, la population du département a augmenté sur un rythme deux fois plus rapide que le reste de la population française. La progression, en moyenne de 1,1 % par an, s'explique, par une évolution positive et à parts égales des soldes naturel et migratoire. Ce dynamisme se traduit en corollaire par une progression importante du nombre de logements (+0,8 % par an entre 2008 et 2013).

Ce contexte de croissance n'est cependant pas homogène sur l'ensemble du territoire puisque quelques communes telles que Saint-Malo, Dinard et Redon sont en recul démographique.

Rennes Métropole a enregistré, entre 1999 et 2009, la quatrième plus forte hausse démographique des EPCI métropolitains de plus de 250 000 habitants. Depuis lors, la population continue de croître mais sur un rythme moins soutenu. Les communes périurbaines, situées à une vingtaine de kilomètres de la métropole rennaise, sont celles qui profitent le plus de cette dynamique. Sur cette frange périphérique, l'habitat se caractérise par une forte proportion de logements pavillonnaires (85 %) et de propriétaires-occupants (74 %).

Le Département et l'Etat ont élaboré un Plan Départemental de l'Habitat (PDH) 2012-2017 ; les besoins y sont estimés à près de 10 000 nouveaux logements chaque année dont 50 % induits par la croissance démographique (de 9 à 12 000 habitants par an), le solde étant déduit du phénomène de desserrement des ménages et du renouvellement nécessaire du parc. Pour satisfaire cette ambition, le PDH table sur la reconquête de 850 logements vacants en moyenne par an.

Avec pour horizon 2030 une perspective de 500 000 habitants, le troisième PLH de Rennes Métropole 2015-2020, adopté le 15 décembre 2015, fixe quant à lui un objectif de 24 000 logements supplémentaires sur la période, soit une moyenne annuelle de 4 000 livraisons.

De fait, le nouveau PLH 2015-2020 s'inscrit dans la logique de poursuivre cette politique de forte production ; le « choc de l'offre » avait permis de construire plus de 37 500 logements au cours des 10 dernières années. L'objectif de 24 000 logements en six ans est réparti sur un principe de complémentarité entre les territoires et les marchés :

- 50 % sur le cœur de Métropole ;
- 20 % sur les 7 communes « pôles urbains » ;

¹ Rennes, Saint-Malo, Fougères, Vitré et Redon.

- 30 % sur les 31 communes « pôles de proximité » (15 communes SRU et 16 non SRU).

Après une période de repli assez marqué pendant plusieurs années, le marché de l'immobilier d'Ille-et-Vilaine a enregistré un regain d'activités notable en 2015, sous l'impulsion de la métropole rennaise. Ainsi, le nombre de transactions des biens neufs a progressé de 53 % sur le département par rapport à 2014. La dynamique la plus forte est constatée sur la ville de Rennes avec néanmoins quelques disparités selon les quartiers. La demande est ainsi plus forte sur le centre et le péricentre ; le marché étant plus difficile sur certains quartiers situés en périphérie, par exemple à La Courrouze ou Beauregard.

Hors ville de Rennes, la reprise est plus sensible sur les communes importantes de la première couronne métropolitaine. Celles situées au nord et à l'est de la métropole ont les marchés les plus dynamiques : Saint-Grégoire, Betton, Pacé, Thorigné, Cesson et Chantepie.

Le prix des logements neufs s'établit à 3 420 €/m² en moyenne sur Rennes Métropole. A Rennes, il atteint 3 700 €/m² contre 2 870 €/m² dans le reste de l'agglomération avec des disparités importantes selon les secteurs et les communes.

Malgré la reprise observée, l'offre de logements neufs disponibles à la vente reste très élevée dans la métropole. Elle atteignait près de 2 500 logements, début 2015, dont quasiment 1 400 à Rennes qui totalise donc plus de 50 % du stock invendu.

Les programmes d'accession sociale, réservés aux revenus modestes, représentent 400 à 500 ventes par an dans l'agglomération, avec une aide moyenne de Rennes Métropole de 16 000 € par logement. Le prix moyen de vente s'établit à 2 000 €/m² dans l'agglomération et à 2 200 €/m² sur la ville de Rennes. Certains critères subordonnant les aides de la collectivité ont été assouplis à l'occasion de la mise en place du nouveau PLH. Principale évolution, les ménages ayant déjà été propriétaires peuvent, à partir de janvier 2016, prétendre acquérir des programmes d'accession sociale sous réserve qu'ils répondent aux autres critères d'éligibilité.

Par ailleurs, Rennes Métropole a initié le concept de logements à prix régulé destinés aux ménages à revenus intermédiaires ne pouvant ni accéder réglementairement à l'accession sociale ni financièrement au marché libre. Il s'agit, soit de locatif à loyer de type PLS, soit d'accession à prix maîtrisé. A Rennes par exemple, le prix de ces logements construits par des promoteurs ne pourra pas dépasser 2 600 €/m² à la vente sur les opérations publiques (comme les aménagements de Zac) et 2 800 €/m² dans les opérations diffuses.

2.2 GOUVERNANCE

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

Fin 2015, le capital social de la coopérative s'élevait à 709 525 euros ; dix actionnaires détiennent les 141 905 actions d'une valeur nominative de 5 € dont seulement trois coopérateurs. La part souscrite par les acquéreurs lors de la contractualisation de l'opération, leur est remboursée à l'occasion de la remise des clés du bien immobilier ou de la levée d'option.

Le sociétariat de la coopérative est structuré en cinq collèges :

- celui des salariés représenté par le directeur du développement qui dispose de 10 % des droits de vote en contrepartie de la part sociale qu'il détient ;
- celui des bénéficiaires qui contrôle 15 % des voix ;
- celui des collectivités composé du Conseil Départemental qui possède 14 % du capital, lui conférant 20 % des voix ;
- celui des établissements publics HLM représenté par Néotoa, actionnaire majoritaire avec 78 % du capital et 35 % des droits de vote ;
- et celui des partenaires, constitué de deux banques coopératives et d'une SCIC HLM qui ne disposent que de 8 % des parts sociales mais 20 % des droits de vote.

Le conseil d'administration est d'une composition très resserrée ; il comporte quatre membres et se réunit sur le rythme moyen de trois séances par an. L'année 2013 marque toutefois une rupture, le CA ne s'étant tenu qu'à une seule reprise.

M. Marcel Rogemont, par ailleurs, président de l'office Néotoa, occupe la présidence de la coopérative depuis sa création. M. Bruno Caccia, a été nommé directeur général le 19/12/2009 ; il est également administrateur, représentant l'OPH Néotoa dont il assure par ailleurs la fonction de directeur général (cf. annexe n° 5.1).

Les deux autres administrateurs représentent respectivement la SCIC Armor Habitat et le Département d'Ille-et-Vilaine. Deux censeurs assistent également au conseil, l'un désigné par le Crédit Coopératif, l'autre par la Caisse Interfédérale du Crédit-Mutuel.

Les PV de conseil ne relatent pas les éventuels débats tenus en séance ; pour l'essentiel, ils se limitent à retracer l'avancement des différentes opérations engagées par la coopérative et présentent la situation financière de la société.

La création, par Néotoa, d'une filiale coopérative, avait comme objectif premier de développer une activité de promotion immobilière dédiée à cette structure dont l'encadrement réglementaire est moins restrictif que celui des OPH. Si le cadre statutaire des SCIC permet de développer une activité d'accession hors SIEG, soumise à l'imposition sur les sociétés le cas échéant, les résultats nets dégagés par l'activité restent acquis à la coopérative, excepté la distribution de dividendes, possible mais plafonnée.

Prenant conscience que les marges dégagées par sa filiale ne pourraient être mobilisées au bénéfice de l'activité locative de l'OPH, la direction générale de Néotoa a souhaité, à compter des années 2011-2012, également développer cette activité au sein de l'office. De manière privilégiée sur la période 2012 – 2016, les opérations nouvelles de promotion immobilière ont été portées directement ou indirectement par l'office, Op Accession se limitant à assurer la gestion des opérations déjà engagées.

Nombre de livraisons	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total
Op'accession	39	11	45	42	48	53	16	294
Néotoa		41	41	22	42	78	60	280
Total								574

Dans leur réponse écrite, les dirigeants rappellent que depuis la création de la SCIC, Néotoa a toujours eu la volonté de disposer d'une structure mieux adaptée aux évolutions et au contexte réglementaire ; la stratégie de la gouvernance consiste à maintenir à disposition la SCIC pour pouvoir développer l'activité d'accession lorsqu'elle apparaît comme le « véhicule » le plus adapté pour saisir les opportunités de développement. Ils font état d'une nette relance de l'activité de la coopérative décidée par son conseil d'administration en 2017, avec la décision de lancement de trois opérations représentant au total 140 logements.

Deux constats ont été relevés à l'occasion du contrôle.

D'une part, la SCIC Op'Accession a initié une opération pavillonnaire de 10 logements intermédiaires en 2011 sur la commune d'Orgères. Confrontée à des difficultés de commercialisation, le programme a été vendu en VEFA à Néotoa le 16 juin 2016 pour un montant de 1 619 425 € TTC. Le conseil d'administration d'Op'Accession n'a eu à connaître cette décision que le 18 décembre 2015 soit près de six mois après la signature du contrat de réservation qui est intervenu le 1^{er} juin 2015. Cette transaction a été réalisée dans des conditions économiques normales. Elle ne correspondait cependant pas à une opération courante, s'agissant d'un cas unique sur la période de contrôle. Elle n'a pas été autorisée préalablement par le conseil d'administration d'Op'Accession, alors que la société partage des administrateurs en commun avec l'OPH Néotoa.

Dans leur réponse écrite, les dirigeants font état d'une délibération du 13 avril 2015 prise par le CA d'Op'Accession, autorisant la cession entre la SCIC et Néotoa. L'agence prend note de cette information de nature à lever la remarque qui précède, tout en mentionnant que cette délibération ne lui a pas été communiquée à l'occasion du contrôle, et n'a pas été annexée aux réponses écrites.

D'autre part, au cours du CA du 24 avril 2012, le directeur général a fait part aux administrateurs du projet de prise de participation au capital d'une SCIC (non HLM). Porté à l'ordre du jour du CA du 14 mai suivant pour délibération, ce rapprochement capitalistique est expliqué comme le prolongement des différents partenariats initiés en 2010 entre cette société et l'office, qui visait à :

- assurer en lieu et place de cette société la garantie de relogement des accédants PSLA de cette société dans le cadre de la sécurisation HLM ;
- réaliser pour son compte la fin de commercialisation d'un programme en difficulté ;
- acquérir en VEFA un programme de 23 logements sur le quartier de Beauregard à Rennes ;
- présenter des candidatures conjointes à différents appels à projets lancés sur le territoire de Rennes Métropole dont certains se sont concrétisés.

Argumenté sur la base de ces différentes expériences, considérées comme concluantes, le projet soumis à l'avis des administrateurs est présenté comme une opportunité réciproque pour les deux coopératives :

- les deux entités du groupe Néotoa sont en capacité de pourvoir aux besoins de trésorerie de la coopérative partenaire, qui connaît une situation de fragilité financière ;
- à l'inverse, cette dernière constitue un partenaire reconnu sur le marché de l'immobilier en capacité d'ouvrir des perspectives nouvelles de développement.

Le montage des opérations à venir était envisagé sous la forme de SCCV dont le mandat de gérance serait confié à Op'Accession, associé majoritaire, qui assurerait également la gestion administrative et financière. La coopérative partenaire serait en charge de la prospection et selon les cas, du montage, du suivi opérationnel des opérations ainsi que de leur commercialisation.

Le conseil d'administration du 14 mai 2012, après avoir délibéré, a décidé :

- d'entrer au capital de la coopérative partenaire à hauteur de 1 000 € ;
- d'assortir cette prise de participation à la garantie d'une ligne de financement de 100 000 € contractée par la SCIC.

Cette délibération a été entérinée par une résolution de l'assemblée générale ordinaire tenue le même jour. Pour autant, faute de pouvoir obtenir le contrôle et la gérance de la coopérative, la prise de participation n'a au final jamais été concrétisée. Il aurait été pertinent que les administrateurs bénéficient en retour d'une information sur les raisons et conditions de renonciation à cette prise de participation.

Par ailleurs, et bien que sans conséquence au vu de l'absence de suite donnée au final, l'équipe de contrôle a relevé que :

- la ligne de trésorerie garantie par Op'Accession a été consentie par le Crédit Coopératif, représenté par l'un des deux censeurs présents au CA, sans que celui-ci ne se retire de la séance ;
- le président de la SCIC Op'Accession, dans un courrier adressé au Crédit Coopératif, s'engageait dès le 5 mars 2012 à soutenir financièrement la SCIC partenaire qui traversait une situation économique difficile, avant même la prise de position du conseil d'administration.

2.2.2 Relations intra-groupes

Op'Accession a conclu avec l'office deux conventions encadrant l'assistance et les prestations de services réalisées par l'établissement pour le compte de la SCIC.

Ces conventions, autorisées préalablement par les conseils d'administrations des deux entités, sont déclarées chaque année au commissaire aux comptes et reprises par ce dernier dans le rapport spécial de la filiale.

Elles encadrent :

- les différentes missions d'assistance à l'administration, à la gestion comptable et financière de la coopérative ainsi qu'à la gestion locative des logements vendus sous la forme de location-accession ;

- le mandat de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation des opérations de construction portées par la coopérative ; le contenu de la prestation attendue étant par la suite précisée dans une lettre de commande spécifique à chaque programme ;
- Elles précisent également les contreparties financières versées par la coopérative à l'office pour la réalisation de ces différentes missions².

(en k€)	2011	2012	2013	2014	2015
Conventions d'AMO et de commercialisation	403	249	301	233	116
Convention de gestion administrative et financière	51	70	74	98	87
Convention de gestion locative	15	6	9	10	16
Total des prestations refacturées par Néotoa	468	325	384	341	219

Les missions techniques réalisées par l'office sont rémunérées à hauteur de 4 % HT du prix de revient de l'opération, celles de la commercialisation étant facturées sur la base d'une commission établie à 2 % HT du prix de vente TTC.

L'exécution de ces différentes conventions s'est traduite par un flux financier annuel moyen de l'ordre de 350 k€. L'inflexion sensible du niveau de refacturation constatée depuis 2014 est corrélée au choix de l'office de développer également, de manière directe ou indirecte, son activité de portage d'une activité de promotion sociale.

² Cf. rapport n°2016-091 – Néotoa.

3. ACCESSION SOCIALE

3.1 ACTIVITE DE LA COOPERATIVE

3.1.1 Production

La production de la coopérative s'articule autour de deux activités principales :

- Le PSLA qui dans la majorité des situations et en particulier sur le territoire de Rennes Métropole prend place dans le cadre d'une politique définie et portée par la collectivité ;
- L'accession sociale directe telle qu'encadrée par le CCH et commercialisée sous la forme juridique de VEFA.

Depuis sa création et jusqu'à la date du contrôle, la coopérative a livré 16 opérations représentant 294 logements dont près des deux tiers de PSLA et un quart dédiés à l'accession directe. Deux opérations ont été réalisées pour partie ou totalement en Pass Foncier, soit 31 logements.

Nom du programme	Type	Année de livraison	Nbre logts	Pass Foncier	PSLA	Promotion
Bourgbarré – Les fauvelles	Collectif	2010	21		21	
Thorigné – Terrasses d'Irène	Collectif	2010	18		18	
Bréteil – Bertholière	Individuel	2011	11	11		
Rennes – l'Atelier des 3	Collectif	2012	45	20	25	
Châteaubourg – Ker Vallée	Mixte	2013	22		20	2
Acigné – Côte Sud	Collectif	2013	20		10	10
L'Hermitage – Les Myosotis	Collectif	2014	11		11	
Thorigné – Le Clos des Taillandiers 1	Collectif	2014	32		32	
Thorigné – Le Clos des Taillandiers 2	Collectif	2014	30		2	28
Rennes – Menez Hom	Collectif	2014	15		15	
Mordelles – Val de Sermon	Collectif	2015	18		14	4
Orgères – Les Prairies d'Orgères	Individuel	2015	12		12	
Hédé – Le Domaine de l'Etang	Individuel	2015	6		6	
Chantepie – Rives du Blosne	Collectif	2015	7		3	4
Acigné – ZAC du Centre	Collectif	2016	16			16

La coopérative a essentiellement produit des programmes collectifs, la part du pavillonnaire ne représentant que 15 % des mises en service.

Dans le cadre du mandat de maîtrise d'ouvrage qui lui est confié, Néotoa assure pour le compte de la SCIC la préparation et la gestion des mises en concurrence des prestataires et des entreprises amenées à intervenir dans les opérations de construction. Pour ce faire, il recourt au même cadre de procédure qu'il s'impose en tant que maître d'ouvrage. Ces dispositions sont définies dans une note du directeur général du 19 septembre 2011 qui définit les conditions internes d'application de l'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005 ; en l'état, ce cadre n'a pas permis de garantir le respect systématique de l'ensemble des règles de la commande publique pour les prestations de maîtrise d'œuvre. L'article 1.4.b autorise ainsi le recours à la procédure simplifiée pour la maîtrise d'œuvre sans préciser de seuil, la rendant de fait sans limite ; le choix de mettre en œuvre un concours est laissé au libre arbitre du directeur général. Si l'ordonnance a supprimé l'obligation de recourir à la procédure de concours, elle a maintenu néanmoins l'obligation de mettre en œuvre une procédure formalisée³ au-delà du seuil en vigueur.

Dans leur réponse écrite, les dirigeants font état de leur lecture divergente. Ils rappellent l'économie générale de la note du 19 septembre 2011 qui s'inscrit, ainsi qu'il est rappelé en son préambule, dans le respect des

³ Les seuils et les types de procédures formalisées sont précisés à l'article 7 du décret n°2005-1742 du 30 décembre 2005 (modifié), décret qui fixe les règles applicables aux marchés passés par les pouvoirs adjudicateurs mentionnés à l'article 3 de l'ordonnance du 6 juin 2005.

grands principes de la commande publique quel que soit le montant du marché, et dans le cadre de l'ordonnance de 2005. Ils défendent leur approche du caractère facultatif et non obligatoire du recours aux procédures formalisées pour les seuls marchés de maîtrise d'œuvre (à l'exclusion des marchés portant sur d'autres services, fournitures, et travaux), en vertu de l'article 41-2-II-1° du décret 2005-1742 : « pour les marchés de maîtrise d'œuvre d'un montant supérieur au seuil de procédure formalisée, le pouvoir adjudicateur peut recourir aux procédures énumérées dans ce même article dans les conditions fixées pour leur utilisation ». Au demeurant, ils indiquent que depuis le 1^{er} avril 2016 et l'entrée en vigueur de la réforme des marchés publics, tout marché se situant au-delà des seuils européens fait désormais l'objet d'une procédure formalisée.

L'Agence relève qu'une autre disposition de la note du 19 septembre 2011 contribue à apporter de la souplesse dans l'application des règles de la commande publique ; l'article 8.1 précise en effet qu'en l'absence de stipulations particulières dans l'ordonnance du 6 juin 2005, « *les modifications relatives au marché de travaux seront traitées sous forme de devis/facture pour augmentation ou diminution* » et rattachées au marché support.

Concernant la pratique du devis / facture, les dirigeants rejettent l'idée que leur approche serait simplificatrice. Ils rappellent que l'article 8.1 pose le principe de l'absence de bouleversement de l'économie générale du contrat dans la définition de l'avenant, tout en rappelant que le décret de 2005 tout comme celui de 2016, n'encadrent pas la question des avenants. Ils estiment que les devis / factures ne peuvent fonder une illégalité que si le montant correspondant dépasse un certain pourcentage du montant initial du marché qui nécessiterait une nouvelle mise en concurrence, le cas n'ayant pas été relevé dans le rapport.

Si l'ordonnance ne fait effectivement plus référence à la notion d'« avenant », du point de vue de l'Agence la notion de modification apportée à un contrat demeure valable et ne saurait être formalisée dans des conditions satisfaisantes de sécurité juridique au travers d'un simple formalisme de devis/ facture, fût-il rattaché comptablement au contrat principal passé avec l'entreprise.

S'agissant des produits réalisés par Op'Accession, une visite sur site de plusieurs opérations achevées ou en cours de travaux a permis de constater la bonne qualité des réalisations.

Dans le contexte d'un marché très actif, le prix de revient des opérations nouvelles se situe au niveau très contenu de 1 780 € / m² de SH.

	Foncier	Bâtiment	Honoraires	Total
Prix de revient m² en €	265	1 269	244	1 780
Part du prix de revient total en %	14,9	71,4	13,0	100

La bonne maîtrise d'ensemble s'explique pour partie par une gestion rigoureuse du coût de construction ; la charge foncière, limitée à moins de 15 % du prix total, bénéficie d'une politique d'aides favorables de la part des collectivités et de Rennes Métropole, en particulier, atténuant sensiblement les effets inflationnistes du marché.

Les prix de vente pratiqués par Op Accession sont en-deçà des prix plafonds fixés par la réglementation et présentés comme inférieurs à ceux des coopératives HLM sur les mêmes zones d'intervention⁴ ; ils n'appellent pas d'observation. A la marge, la société applique des majorations pour les investisseurs ou les ménages dépassant les plafonds de ressources.

L'incidence d'un prix de revient relativement maîtrisé et des prix de ventes globalement inférieurs aux références du secteur, impactent les marges dégagées par Op Accession qui s'avèrent néanmoins suffisantes pour couvrir les frais de structure refacturés.

Pour plusieurs opérations, il a été difficile de reconstituer avec précision, au cours du contrôle, les différents paramètres constitutifs de la marge notamment au niveau des prix de ventes réellement appliqués par rapport à la grille de prix initiale. En effet, dans certaines situations, ventes à des investisseurs notamment, la société peut

⁴ Rapport de révision Coopérative de mai 2014.

appliquer une majoration de prix sans que cette pratique ne soit réellement traçable dans les documents tels que remis au cours du contrôle.

Une validation formelle des conditions tarifaires par le conseil d'administration à l'engagement des opérations et un bilan détaillé consolidé en fin de commercialisation permettrait de lever cette imprécision.

3.1.2 Ventes en PSLA

La production PSLA représente un peu plus de 60 % des logements livrés sur la période 2011-2016, essentiellement sur l'agglomération rennaise. Sur le territoire de la métropole, les attributions sont assurées par une commission tripartite associant la commune, la SCIC et les services de Rennes métropole. Au-delà des critères de ressources, les conditions de recevabilité des dossiers examinés sont les suivantes :

- être bénéficiaire du prêt à taux zéro (PTZ)
- habiter ou/et travailler sur une commune de Rennes Métropole ;
- ne jamais avoir été propriétaire (sauf dans les secteurs de Le Blosne, Maurepas, Normandie-Saumurois et les communes des zones B2 et C).

	2011	2012	2013	2014	2015	2016 ⁵	Total
Nombre de PSLA livrés	0	25	30	60	35	0	150
Nombre de levées d'option	20	15	22	18	63	22	160

Ainsi, entre 2011 et 2016, la SCIC a livré 150 logements devant être commercialisés sous forme de PSLA. Sur la même période, 160 ménages occupants ont levé l'option⁶. Le délai moyen de la phase locative a été estimé proche de huit mois réduit pour plusieurs dossiers à trois mois environ. Par ailleurs, certains locataires accédants ont signifié à la coopérative leur volonté de lever l'option dès l'entrée dans les lieux.

Si la SCIC indique qu'elle impose désormais un délai minimal de six mois en phase locative, les préconisations formulées par le rapport de révision coopérative de 2014 visent à imposer un délai d'une année. Cette proposition apparaît pertinente pour lutter contre les effets d'aubaines et prévenir du risque de remise en cause du bénéfice d'une TVA à taux réduit du fait d'une requalification du contrat conclu en vente directe.

3.1.3 Ventes en VEFA

La coopérative a développé une activité de promotion immobilière sous le vocable « d'accession libre », concept partagé avec l'office. Cette activité est présentée comme stratégique, devant permettre d'apporter une réponse aux besoins exprimés par les collectivités. Sur les secteurs tendus, elle a vocation à faciliter l'accès à la propriété abordable au plus grand nombre grâce à des prix de ventes inférieurs à ceux du marché.

Sur la période 2011-2016, la SCIC a produit 94 logements répartis sur huit programmes. Au printemps 2016 :

- 78 logements étaient effectivement commercialisés ;
- 12 avaient fait l'objet d'un contrat de réservation dont 10 vendus en bloc à l'office (cf. supra) ;
- 4 étaient invendus.

3.1.4 Conditions de commercialisation

Le CA n'a pas défini d'orientations particulières pour la commercialisation des logements autres que celles fixées par Rennes Métropole. Les réservations sont conclues au fur et à mesure de la commercialisation des programmes.

⁵ Données établies fin mai 2016

⁶ Le nombre de levées d'options sur la période 2011-2016 est supérieur aux livraisons sur la même période, dans la mesure où certaines levées d'options ont été effectuées sur des livraisons antérieures à l'année 2011.

Sur la base des tableaux fournis par les services de l'office, le contrôle des accédants de logements PSLA a permis de vérifier le respect des plafonds de ressources des ménages. Pour les ventes réalisées sous forme de VEFA, deux logements ont été commercialisés à des ménages occupants dépassant les plafonds PLI majorés de 11 %. Les deux cas concernent l'opération Côté Sud sur la commune d'Acigné : l'une pour des revenus dépassant de 24,3 % le plafond ci-dessus indiqué, l'autre pour un dépassement de 1,1 %.

Pour les logements PSLA, les actes sont assortis de clauses anti-spéculatives qui peuvent, à la demande des communes qui le souhaitent, être également reprises pour les ventes destinées aux accédants occupants.

3.1.5 Marges sur ventes

Sur la période 2011-2015, la coopérative a commercialisé 216 logements dont 138 correspondants à des levées d'options de logements en location-accession.

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Prix de revient des lots vendus	- 3 658	-3 969	-3 558	- 5 299	-8 736
Subventions ou régularisation de subvention	+17	+12	+251	+95	-42
Chiffre d'affaires des ventes	+3 774	+3 951	+3 915	+5 124	+9 400
Marges dégagées	+132	+233	+505	-81	+621
% de marges	3,50	5,90	12,89	-1,57	6,61
Nombre de ventes	33	35	32	44	72
Marges unitaires	4,0	6,7	15,8	-1,8	8,6

Le chiffre d'affaires moyen annuel comptabilisé par la coopérative est de l'ordre de 5,2 M€ dégageant une marge nette moyenne annuelle de 282 k€ représentant environ 5,4 % du chiffre d'affaires.

Il n'a pas été possible de distinguer les marges issues de la commercialisation des PSLA de celle de l'accession directe.

4. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

4.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Dépourvue de moyens propres, la SCIC a confié, via une convention d'assistance et de prestation de services conclue le 25 janvier 2007, l'ensemble des fonctions comptable, financière et de gestion de trésorerie à l'OPH Néotoa moyennant une contrepartie financière annuelle de 10 k€ en partie fixe, majorée d'une partie variable valorisée à hauteur de 0,6 % du prix de revient des opérations de construction réalisées sous maîtrise d'ouvrage de la coopérative.

Les comptes annuels sont régulièrement tenus et certifiés sans réserve par le commissaire aux comptes, également titulaire du mandat d'audit légal des comptes de l'OPH.

Le rapport de révision coopérative réalisé en 2014 soulignait, malgré quelques remarques sur des imputations comptables erronées, une activité bien encadrée et suivie.

4.2 ANALYSE FINANCIERE

4.2.1 Analyse de l'exploitation

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Marge sur accession	171	73	454	- 15	1 004
Coût de gestion	- 96	- 109	- 53	- 226	- 156
Impôts et taxes			- 1	- 1	- 9
Flux financier	18	35	44	19	30
Flux exceptionnel (y compris IS)			- 14	14	135
Autres produits ou charges d'exploitation	11	248	126	104	- 24
Charges financières	- 74	- 171	- 222	- 236	- 257
Autofinancement net⁷	30	75	334	- 341	723
% du chiffre d'affaires	0,80 %	1,87 %	8,32 %	-6,41 %	7,39 %

Le flux dégagé par l'activité d'accession est la résultante du chiffre d'affaires enregistré sur les ventes de l'année, majorés des loyers quittancés sur les PSLA en phase locative, réduit des frais de production des opérations en cours et pondéré de la variation des stocks des opérations en cours ou achevées. Le caractère cyclique de ce type d'activités, cumulé au volume d'activités relativement réduit de la coopérative, rend le niveau de ce flux très variable d'un exercice à l'autre.

Les coûts de gestion sont pour partie directs, notamment concernant la charge salariale du directeur du développement, salarié à 1/10^{ème} de temps de la coopérative, et, pour l'essentiel, indirects via la rémunération versée à Néotoa au titre de l'exécution de la convention d'assistance et de prestations de service liant les deux structures. La partie variable de cette convention prévoyant une valorisation égale à 0,6 % du prix de revient des opérations en cours impacte très sensiblement le niveau des coûts de gestion, notamment sur l'exercice 2014.

⁷ 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) hors opérations démolies, cédées ou sorties de composants. A partir de 2014, prise en compte de tous les emprunts locatifs, les remboursements anticipés étant toujours exclus.

Sur ce dernier exercice, malgré un chiffre d'affaires de 5,3 M€, la marge brute sur accession est ressortie légèrement négative du fait des coûts de production comptabilisés (8,4 M€), ces derniers ayant eux-mêmes généré un surcoût de gestion.

Les produits financiers résultent du placement de la trésorerie sur Livret A. Le niveau moyen de la trésorerie est variable d'un exercice sur l'autre selon le niveau de mobilisation des prêts PSLA porteurs d'intérêts enregistrés en charges financières, les levées d'option et le rythme de commercialisation des programmes en accession directe, donnant un caractère très variable à cette ressource. D'un niveau moyen de 4,6 M€ sur 2015, les placements de trésorerie ont rapporté près de 30 k€ sur l'exercice.

Le niveau du flux exceptionnel de 2015 s'explique par la comptabilisation d'une régularisation enregistrée sur deux programmes⁸.

Les autres produits ou charges d'exploitation intègrent, entre autres :

- les subventions comptabilisées. Ces dernières, affectées aux opérations de construction, leur ont été ré-imputées dans le calcul des marges réalisées (cf. § 3.1.1.3) ;
- la fraction des résultats d'une SCCV montée en association avec Habitation Familiale⁹ et présentant, fin 2015, un déficit cumulé de près de 87 k€.

D'une moyenne de 2,39 %, l'autofinancement net annuel dégagé par la coopérative est de niveau modeste et enregistre des variations importantes d'une année sur l'autre pour les raisons détaillées ci-dessus.

Les résultats comptables, dont le calcul détaillé figure à l'annexe 5.2, ont évolué comme suit :

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Excédent brut d'exploitation	19	44	327	- 374	565
Solde des provisions d'exploitation	25	- 16	- 10	19	- 271
Opérations faites en commun	- 6	- 4	- 24		- 2
Résultat financier	18	35	44	19	30
Résultat exceptionnel			- 14	14	135
Résultat de l'exercice	56	59	337	- 322	457

Les consommations de l'année, d'une moyenne de 118 k€, ainsi que les charges de personnel liées à l'emploi d'un salarié à temps partiel, réduisent les marges brutes dégagées sur l'activité de promotion dans le calcul de l'excédent brut d'exploitation qui, quoique très variable d'un exercice à l'autre, n'a représenté, en moyenne sur la période 2011-2015, qu'1,8 % du chiffre d'affaires.

L'incidence du solde des provisions d'exploitation est expliquée sur les quatre premiers exercices, par l'écart entre la dotation de la dépréciation annuelle forfaitaire de 1 % des logements en location-accession et de la reprise de la provision constituée sur l'exercice enregistrant la levée d'option. Sur 2015, la SCIC a dû, en outre, comptabiliser une provision pour risque de non-recouvrement du compte courant d'associé concernant la SCCV Les Rochers montée en partenariat avec Habitation Familiale. Ce risque est corrélé à l'abandon d'une opération de construction d'un collectif d'une quarantaine de logements ; sa reconversion possible sous forme d'un lotissement générant, de facto, une dévalorisation du terrain d'assiette propriété de la SCCV. Les résultats négatifs des opérations faites en commun résultent de la même opération.

Soumis aux aléas d'une activité cyclique sur des volumes d'activité relativement modeste, les résultats annuels dégagés sur la période sont très variables, avec une moyenne de 115 k€.

⁸ Châteaubourg et Acigné.

⁹ SCCV Les Rochers sur la commune de La Bouexière.

Si les trois premiers exercices suivants la création de la coopérative ont été déficitaires, situation expliquée par le lancement de son activité, la société a dégagé, depuis 2010, des résultats excédentaires, seul 2014 faisant exception.

4.2.2 Structure financière

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Capitaux propres	927	986	1 309	988	1 446
Provisions pour dépréciation PSLA	17	34	44	25	76
Valeur brute des immobilisations financières	- 4	- 6	- 6	- 6	- 6
Fonds de Roulement Net Global	940	1 013	1 347	1 007	1 516
Stocks accession	4 783	6 845	10 102	13 583	8 459
Dettes financières	- 4 036	- 6 443	- 10 297	- 13 160	- 14 740
Autres créances d'exploitation	1 673	1 069	247	987	1 568
Provisions pour dépréciation d'actifs circulants					- 214
Dettes d'exploitation	- 3 756	- 1 963	- 1 910	- 2 247	- 3 736
Créances diverses	218	358	401	449	464
Dettes diverses	- 76	- 54	- 571	- 107	- 806
Besoin en Fonds de Roulement	- 1 194	- 188	- 2 028	- 495	- 9 005
Trésorerie nette	2 135	1 201	3 375	1 503	10 520

des bilans fonctionnels de l'organisme

La situation nette de la société a doublé depuis sa création en 2007, le capital social (710 k€) étant complété de la somme algébrique des résultats comptables annuels (736 k€).

La société n'a pas distribué des dividendes à ses actionnaires depuis sa création en 2007.

Approchant 1,5 M€, le potentiel financier est estimé d'un niveau correct par la Fédération des coopératives, tempérant la qualification de « société fragile » concluant le DIS 2014 sur la base d'un exercice fortement déficitaire.

La variation du fonds de roulement sur les exercices 2012 à 2015 est de 576 k€. Elle s'explique essentiellement par le cumul des autofinancements dégagés sur les quatre derniers exercices.

L'activité de promotion se trouve inscrite en bas de bilan avec, d'une part, la valorisation des opérations de construction achevées ou en cours inscrites en comptes de stocks¹⁰ et, d'autre part, les emprunts mobilisés pour en assurer le préfinancement.

Les créances d'exploitation incluent, entre autres, celles comptabilisées sur les acquéreurs.

Au-delà des dettes fournisseurs, les dettes d'exploitation intègrent les produits de vente sur les lots en cours.

D'un niveau moyen de 2 M€ à la clôture des quatre premiers exercices, la trésorerie nette de la coopérative a été multipliée par cinq, fin 2015, du fait de la forte inflexion des stocks, conséquence des ventes de l'année non compensées par des opérations nouvelles.

¹⁰ Opérations livrées en PSLA incluses.

5. ANNEXES

5.1 COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SCIC OP'ACCESSION

ADMINISTRATEURS OP'ACCESSION	AUTRES MANDATS Exercice 2016
CACCIA Bruno	Administrateur ARO Habitat Bretagne et Membre du bureau Administrateur Coop de Construction Trésorier ADOPHO Administrateur ADIL 35, ALFADI,
HAKNI-ROBIN Béatrice	Conseiller départemental d'Ille et Vilaine Administrateur Coop de Construction
MOLLER Etienne	Administrateur Armor Habitat Administrateur Logis Breton Administrateur Tours SCIC Administrateur Habitation Familiale Rennes Administrateur Habitation Familiale Lorient/Brest
ROGEMONT Marcel	Président NEOTOA Administrateur Aiguillon Construction Administrateur Espacil Habitat Administrateur SA les Foyers Administrateur Coop de Construction

5.2 SYNTHÈSE DES SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION 2011-2015

SCIC Op' Accession	2011	2012	2013	2014	2015	% moyen du CA
+ Ventes d'immeubles	3 773 537	3 950 556	3 915 143	5 123 891	9 399 504	
- Achats de terrains	203 921	2 271 990	895 495	402 020	-16 858	
- Travaux, honoraires et frais annexes de construction	3 141 294	3 759 089	5 919 350	8 378 013	3 628 787	
+ Variation des stocks d'en-cours de production	1 904 670	920 606	1 091 254	-761 534	-2 569 163	
+ Variation des stocks d'immeubles achevés	-2 217 806	1 141 469	2 165 768	4 242 213	-2 555 041	
MARGE SUR ACCESSION	171 428	73 384	454 173	-15 403	1 003 709	5,1%
MARGE SUR PRETS	0	0	0	0	0	
+ Loyers	0	0	0	94	0	
+ Subventions d'exploitation diverses	16 912	251 489	147 351	94 907	-42 272	
+ Récupération des charges locatives	940	1 123	1 460	1 601	6 214	
- Charges récupérables	3 437	331	0	0	0	
- Intérêts sur opér. locatives hors int. compensateurs	73 648	171 189	222 043	235 502	256 593	
MARGE SUR LOCATIF	-59 232	81 091	-73 232	-138 900	-292 651	-1,5%
+ Autres prestations de services	500	500	500	500	0	
+ Produits des activités annexes	0	0	1 752	9 131	20 336	
PRODUCTIONS DIVERSES	500	500	2 252	9 631	20 336	0,1%
MARGE BRUTE TOTALE	112 695	154 975	383 192	-144 672	731 394	3,8%
- Autres charges externes	80 774	96 909	40 795	213 357	142 869	
- Taxes foncières	0	634	1 016	884	9 214	
- Autres impôts, taxes et versements assimilés	0	175	703	1 170	471	
CONSOUMATIONS DE TIERS	-80 774	-97 718	-42 514	-215 411	-152 554	-1,8%
VALEUR AJOUTÉE	31 921	57 257	340 678	-360 083	578 839	2,0%
- Impôts, taxes sur rémunérations	177	179	181	184	186	
- Salaires et traitements	12 734	12 911	13 053	13 258	13 393	
FRAIS DE PERSONNEL	-12 911	-13 091	-13 234	-13 442	-13 578	-0,2%
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION	19 010	44 166	327 444	-373 525	565 261	1,8%
+ Reprises sur provisions d'exploitation (hors grosses réparations)	33 878	1 260	20 793	30 638	3 711	
- Dotat. aux amort. et provis. d'exploit. (hors amort VRD, constr.,...)	8 618	17 584	31 252	11 274	269 485	
- Charges diverses de gestion courante	0	0	0	0	5 337	
SOLDE PROVISIONS D'EXPLOITATION	25 260	-16 324	-10 459	19 364	-271 111	-0,8%
RESULTAT D'EXPLOITATION	44 270	27 842	316 985	-354 161	294 150	1,0%
- Quote-part de résultat sur opérations faites en commun (Charges)	6 074	3 708	23 795	69	1 893	
+ Autres intérêts et produits assimilés	26 437	35 250	43 917	19 349	29 834	
- Intérêts des autres opérations	8 745	14	0	161	0	
RESULTAT FINANCIER	17 691	35 235	43 917	19 188	29 834	0,4%
RESULTAT COURANT	55 888	59 370	337 107	-335 042	322 091	1,3%
+ Produits exceptionnels sur opérations de gestion	0	0	848	0	5 500	
+ Autres produits exceptionnels	0	15	0	14 255	168 212	
- Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0	80	54	0	0	
- Autres charges exceptionnelles	0	29	155	380	0	
- Impôts sur les bénéfices	166	163	14 305	0	38 327	
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-166	-256	-13 666	13 874	135 385	0,4%
RESULTAT DE L'EXERCICE	55 722	59 114	323 441	-321 168	457 477	1,7%
P.M. Loyers	0	0	0	94	0	
% des Loyers				-342579,22%		
P.M. Produits financiers de placement	26 437	35 250	43 917	19 349	29 834	0,5%

5.3 SIGLES UTILISES

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

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

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

