

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2015-165 Octobre 2016

CLARM, Société coopérative de production d'HLM de la région de Mantes

Paris (75)



Rapport définitif de contrôle n°2015-165 Octobre 2016

CLARM, Société coopérative de production d'HLM

de la région de Mantes

Paris (75)

FICHE RÉCAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2015-165

CLARM, SCP d'HLM de la région de Mantes - 75

Président-Directeur général : M. Patrick BRIDEY

Adresse : 159, rue Nationale - 75 638 PARIS CEDEX 13

- Points forts**
- Stratégie de développement définie et mise en œuvre.
 - Bon retour d'expérience dans le domaine de l'accèsion sociale.
 - Caractère social de l'activité de la société.
 - Situation financière saine et ressources suffisantes à court terme.

- Points faibles**
- Absence de moyens propres.
 - Des difficultés de commercialisation concernent deux programmes.

Inspecteur-auditeur Ancols :

Chargé de mission près le Directeur Général
adjoint contrôle et suites :

Précédent rapport de contrôle : n° 2010-123 de mars 2011

Contrôle effectué du 2 juillet 2015 au 21 janvier 2016

Diffusion du rapport définitif : Octobre 2016



RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2015-165 **CLARM, SCP d'HLM de la région de Mantes - 75**

SOMMAIRE

Synthèse	2
1. Préambule	3
2. Présentation générale de l'organisme dans son contexte	3
2.1 Contexte socio-économique.....	3
2.2 Gouvernance et management.....	6
2.3 Conclusion.....	7
3. L'accèsion à la propriété	8
3.1 Dispositifs de vente en accessio sociale à la propriété utilisés	8
3.2 Montage et livraison des opérations.....	8
3.3 Niveau de ressources et profil des accédants à la propriété	11
3.4 Conclusion.....	12
4. Tenue de la comptabilité et analyse financière	12
4.1 Tenue de la comptabilité.....	12
4.2 Analyse financière	12
4.3 Analyse prévisionnelle.....	15
4.4 Conclusion.....	16
5. Annexes	17
5.1 Informations générales, capital et répartition de l'actionariat de l'organisme	17
5.2 Sigles utilisés	18

SYNTHÈSE

Cinq ans après le précédent contrôle et sept ans après la relance de son activité par sa maison-mère I3F, la société coopérative de location-attribution et de production d'HLM de la région de Mantes ou SCP Clarm a acquis un savoir-faire dans le domaine contraignant de l'accession sociale.

Les objectifs assignés à la société sont de permettre en priorité aux locataires du groupe 3F d'acquérir leur résidence principale sous condition de ressources et de manière sécurisée, confortant l'ambition d'I3F de couvrir toutes les étapes du parcours résidentiel. La Clarm ne dispose pas de moyens propres et demeure adossée à sa société-mère pour son fonctionnement, au moyen d'une convention de frais généraux, ainsi que pour son activité de maîtrise d'ouvrage.

Après avoir livré deux opérations exemplaires à Bondy et Garges-lès-Gonesse en 2011 et 2012 dans des zones ANRU, la société a accéléré le pas depuis 2014. Quatre programmes d'accession sociale, représentant 101 logements, étaient ainsi en construction en 2015 et 86 en commercialisation. La Clarm se fixe pour objectif de produire environ 300 logements par an dès 2017. Le profil des accédants atteste du caractère social de son activité.

Au 31 décembre 2014, la société bénéficie d'une situation financière saine. Elle possède des ressources suffisantes lui permettant de poursuivre de nouvelles opérations d'accession à la propriété (transfert de réserves, recours à une ligne de crédit bancaire et avance en compte courant de la société-mère). En effet, l'activité est très consommatrice de ressources financières avant de pouvoir offrir des marges suffisantes sur chaque opération.

Le besoin d'apports en capitaux propres lui permettant de réaliser des avances de fonds propres liées aux opérations d'accession pourrait à conduire la Clarm à participer à des opérations de co-maîtrise d'ouvrage avec d'autres opérateurs sociaux.

Le directeur général


Pascal MARTIN-GOUSSET

1. PRÉAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de l'organisme CLARM, SCP d'HLM de la région de Mantes, 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 (...) ».*

Le précédent contrôle, réalisé d'octobre 2010 à janvier 2011, a donné lieu à un rapport définitif en mars 2011. Au nombre des points forts identifiés à l'époque, étaient cités l'appui technique et foncier de la société mère, une production de qualité sur des territoires bénéficiant de subventions ANRU, une situation financière saine et une volonté marquée de développement de l'accession sociale à la propriété. Parmi les points faibles, était constatée une absence de stratégie sur le maintien d'une production de logements. Quelques anomalies étaient relevées dont l'absence de coopérateurs dans la gouvernance, l'absence de révision coopérative et le non-respect de règles de la commande publique pour les prestations de services.

Le contrôle porte sur les exercices 2010-2014 et la gestion 2011-2015.

2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME DANS SON CONTEXTE

2.1 CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

La société coopérative de location-attribution et de production d'HLM de la région de Mantes (Clarm), créée en 1955, est détenue en majorité par l'ESH Immobilière 3F depuis 2000 (à 99,8 %). Cette dernière est devenue le pôle immobilier du groupe Solendi depuis 2010. Immobilière 3F est une des composantes du « groupe 3F » qui comprend également 10 autres ESH et 3 sociétés spécialisées, dont la Clarm. L'ESH Immobilière 3F (I3F) est propriétaire de près de 120 000 logements locatifs, situés principalement en Île-de-France et elle est partie prenante dans 31 conventions ANRU (zones de renouvellement urbain). L'activité de la Clarm, en sommeil depuis 2000, a été relancée en 2008 et s'inscrit dans le projet d'entreprise de l'ESH I3F, en tant qu'outil de développement de l'activité d'accession sociale à la propriété, en sus de la vente de logements.

La société coopérative Clarm exerce son activité en Ile-de-France. Les opérations se situent généralement dans des zones ANRU où l'ESH I3F est déjà positionnée comme opérateur, sur du foncier lui appartenant, ou sur des terrains délaissés par la Foncière. L'objectif est d'intervenir là où les opérateurs traditionnels n'interviennent pas, ou de répondre, notamment depuis 2014, à des demandes de collectivités locales qui souhaitent une offre mixte associant construction locative et accession sociale à la propriété. Les collectivités locales sont associées au montage des opérations et l'accompagnement des acquéreurs se fait en partenariat avec Solendi.

La coopérative n'a pas de moyens propres ; elle est adossée à I3F pour son fonctionnement et pour son activité de maîtrise d'ouvrage.

2.1.1 Évolution de la société et stratégie

La relance de l'activité depuis 2008 s'est traduite par le lancement, puis la livraison de deux opérations d'accession à la propriété en 2011 et 2012. Pour les réaliser, la société s'est entièrement reposée sur les services de l'ESH I3F, par le biais d'une convention de frais généraux. La poursuite de son activité, pour atteindre un objectif de 300 logements par an d'ici 2017, devrait amener la société à revoir ses procédures et son organisation.

La société souhaitait réaliser ses opérations par le biais de sociétés civiles de construction-vente (SCCV), ce qui lui aurait permis de partager ses objectifs et les risques avec d'autres partenaires, mais après le retrait de l'AIPAL (SACICAP du Groupe Solendi), décidé d'un commun accord, de l'opération de Corbeil-Essonnes courant 2014, la société a décidé de porter seule ses futures opérations. En effet, la création d'une SCCV avec l'AIPAL entraînait de fait une fiscalisation du programme et un coût largement supérieur des logements mis en vente. En revanche, elle envisage la réalisation d'opérations en co-maîtrise d'ouvrage avec d'autres opérateurs de logement social.

Les objectifs de la société sont de permettre aux locataires du groupe 3F en priorité, mais aussi à d'autres ménages (et en priorité à des primo-accédants), d'acquérir leur résidence principale à un prix de vente situé en deçà du marché et sous condition de ressources. Les acquisitions sont sécurisées durant 15 ans par une garantie de rachat et de relogement. Dans la majorité des cas, l'accédant bénéficie d'un taux de TVA réduit à 5,5 %.

La CUS accession signée avec le représentant de l'État en novembre 2011, pour 6 ans, retient comme principaux objectifs : consacrer au moins 45 % des logements à des ménages dont les ressources sont inférieures aux plafonds PLUS et assortir au moins 80 % des contrats accession d'une clause de garantie de rachat ou de relogement. Dans les faits, 100 % des contrats bénéficient de cette clause, et 60 % des logements dont les ménages ont des ressources inférieures aux plafonds PLUS.

2.1.2 Activité

Deux programmes d'accession sociale à la propriété, de 25 maisons individuelles à Garges-lès-Gonesse (Val-d'Oise) et de 16 maisons à Bondy (Seine-Saint-Denis), situés dans des sites ANRU, ont été livrés en 2011 et 2012.

Quatre opérations ont été lancées en commercialisation en 2014 et sont en construction en 2015. Les trois premières (81 logements) sont situées en zone ANRU, ou à proximité d'une zone ANRU :

- Une opération mixte de 35 logements en VEFA situés à Garges-lès-Gonesse (Dame Blanche), proche d'une zone ANRU ;
- Une opération de 17 maisons individuelles en VEFA située à Athis-Mons, dans une zone ANRU ;
- Une opération de 29 logements collectifs en VEFA située à Corbeil-Essonnes Montconseil, dans une zone ANRU ;
- La quatrième opération se situe à Noisy-le-Sec ; c'est une opération VEFA de 20 logements collectifs, située sur un terrain appartenant à I3F (acte de cession réalisé en 2015). Cette opération sera réalisée avec un taux de TVA de 20 %.

Le démarrage du chantier des programmes situés à Athis-Mons (entièrement commercialisés), Corbeil-Essonnes, et Noisy le sec, a commencé au cours du premier semestre 2015, les taux de réservation de 30 % ayant été atteints.

La société a fait face à des difficultés de commercialisation pour deux programmes situés dans ou à proximité d'une zone ANRU.

Des désistements ont eu lieu pour les logements de Corbeil-Essonnes et, fin novembre 2015, le taux de réservation n'est plus que de 20 %. Pour l'opération de Garges-lès-Gonesse, le démarrage du chantier a eu lieu en septembre 2015 et le taux de réservation n'est, fin 2015, que de 37 %. Les insuffisances constatées par la société en matière de commercialisation de ces deux opérations, l'ont conduite à changer de prestataire. La société Icade, retenue pour commercialiser l'opération de Corbeil-Essonnes a d'ailleurs arrêté cette activité.

Dans sa réponse, la société reconnaît les difficultés rencontrées sur les deux programmes de Corbeil-Essonnes et de Garges-lès-Gonesse et détaille les mesures mises en œuvre pour surmonter ces obstacles : adaptation de l'offre et changement du prestataire chargé de la commercialisation. Le taux de commercialisation du programme de Garges-lès-Gonesse s'améliore nettement depuis (75 %) et l'opération semble en mesure d'être bouclée avant sa livraison. La société doit analyser la contre-performance constatée pour l'opération de Corbeil-Essonnes, même si elle est en grande partie due aux caractéristiques du marché local, afin d'en retirer tous les enseignements pour ses futures opérations.

En 2015, la société a commercialisé 86 nouveaux logements ; il s'agit de 4 opérations situées à Villepinte, Le Pré Saint-Gervais, Villeneuve-le-Roi, et Bondy.

La société a commencé la construction des logements des programmes de Villepinte et Bondy au second semestre 2015. Le programme de Villepinte situé hors zone ANRU est commercialisé en PSLA, ce qui permettra aux accédants de bénéficier d'un taux de TVA 5,5 % et d'une exonération de taxe foncière pendant 15 ans. Pour Villepinte, le taux de réservation n'est, au début du chantier, que de 30 %. Le taux de réservation des logements de Bondy, situés en zone ANRU, est de 81 %.

Les deux autres programmes, pour lesquels le démarrage des chantiers est prévu pour mars 2016, se situent en zone ANRU pour Villeneuve-le Roi et à moins de 300 m d'une zone QPV pour le Pré Saint-Gervais ; ils bénéficieront d'un taux de TVA 5,5 %. Le programme de Villeneuve-le-Roi bénéficie d'un taux de réservation de 100 % ; ce taux atteint 50 % pour celui du Pré-Saint-Gervais.

La société coopérative Clarm a pour objectif de produire environ 300 logements par an à partir de 2017.

Parallèlement, la société gère l'extinction des prêts de ses coopérateurs réunis au sein de SCCC, issues de son activité de location attribution dans la région du Mantois (78). En 2010, la Clarm était gérante de 10 SCCC, dont 5 avec des capitaux propres négatifs de 101 k€ au total et provisionnés, 3 positifs (+ 30 k€), et 2 sans activité, avec des coopérateurs en cours de retrait. En 2015, elle est gérante de 8 SCCC qui ne sont pas encore clôturées.

Dans sa réponse, la CLARM indique que sur les 8 SCCC résiduelles identifiées par l'équipe de contrôle, il n'en reste plus que 5 à ce jour : 3 ne sont pas clôturées du fait des dettes des anciens coopérateurs et 2 ne possèdent aucun encours mais comptent des coopérateurs qui ne souhaitent pas demander l'attribution pour ne pas acquitter de frais notariés. Pour celles-ci, la CLARM devrait se rapprocher d'autres SCP pour connaître les démarches qu'elles ont entreprises pour remédier à ces situations.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Rapport de révision coopérative

Conformément aux dispositions de l'article L. 422-3 du CCH, la révision coopérative a été réalisée par l'association pour la révision, l'assistance et la garantie des sociétés coopératives (A.RE.COOP.). Le rapport de révision coopérative, daté de novembre 2012, préconise une transformation de la SCP en SCIC HLM, pour permettre une plus large ouverture à des partenaires extérieurs et renforcer l'implication des collectivités, déjà parties prenantes à la maîtrise d'ouvrage.

2.2.2 Les statuts

Les articles 3, 5, 6, 10, et 12-6 des statuts ont été mis en conformité au cours de l'assemblée générale mixte du 28 juin 2013, afin de satisfaire aux préconisations du rapport de la révision coopérative intervenu en novembre 2012.

Il s'agissait :

- pour l'article 3 alinéas 11, 12, 30 et 31, de supprimer la référence à l'association Foncière Logement, et de la remplacer par la référence à l'association agréée mentionnée à l'article L. 313-34 du CCH ;
- pour l'article 5 sur le capital social, de noter que l'actionnaire principal de la société peut détenir jusqu'à 99,99 % des parts sociales (au lieu de 99 %) puisque cela a été acté par l'assemblée générale;
- pour l'article 6, de remplacer le mot « actionnaire » par le mot « associé » ;
- pour l'article 10 sur les organes dirigeants, de se limiter à reproduire la clause type n° 8 ;
- enfin, pour l'article 12-6 sur l'assemblée générale ordinaire, de noter que les décisions se prennent à majorité simple, et non à une majorité des 2/3.

2.2.3 Capital et actionnariat

La coopérative est une société anonyme (SA) au capital variable dans laquelle les associés sont répartis en deux grands ensembles : le collège des utilisateurs (collège A) et le collège des investisseurs ; ce dernier se subdivisant en collège des investisseurs HLM et coopératifs (collège C) et collège des autres investisseurs (collège B).

Le collège A dispose d'au minimum 51 % des droits de vote, et chacun de ses membres n'a droit qu'à une seule voix, quelle que soit la part du capital détenu.

Le collège investisseurs détient au maximum 35 % des droits de vote, ce plafond étant porté à 49 % dans le cas de la présence d'investisseurs HLM ou coopératifs, ce qui est le cas de la société.

Le capital est, au 31 octobre 2015, de 323 960 €, réparti en 16 198 parts sociales de 20 € chacune. Il est détenu par 78 actionnaires qui se répartissent au sein de 3 collèges :

Collège	Nombre d'actionnaires	Nombre d'actions	Part dans le capital	Droits de vote
A Utilisateurs ou employés par la coopérative (personnes physiques ou morales)	61 coopérateurs 4 administrateurs	61 4	0,43 %	51 %
B Autres investisseurs non utilisateurs (collectivités locales, partenaires bancaires...)	2 collectivités locales (villes de Limay et Houdan) et 2 associations	2+2	0,02 %	0,01 %
C Investisseurs coopérateurs non utilisateurs	8 SCCC	8	0,05 %	0,03 %
C Investisseurs HLM non utilisateurs	I3F	16 117	99,50 %	48,96 %
Total	78	16 198	100 %	100 %

Le principal actionnaire est l'ESH I3F avec 99,5 % du capital.

2.2.4 Évaluation de l'organisation et du management

2.2.4.1 Le conseil d'administration

Le conseil d'administration (CA) est composé de 5 membres, tous salariés de l'ESH I3F. Il est présidé depuis 2008 par M. Patrick Bridey, directeur général adjoint de l'ESH I3F.

Le CA se réunit 3 à 4 fois par an. Sur les 5 membres, 3 sont toujours présents, et deux sont toujours absents ou représentés.

Les informations fournies aux membres du CA concernant l'activité de la société et l'avancement des opérations sont détaillées. En matière d'investissement, le CA valide les opérations proposées par le comité d'investissement du groupe 3F.

La mise à jour du règlement intérieur de la commission d'appel d'offre a été effectuée au cours du CA du 9 octobre 2012.

Un rapport d'exécution des marchés est présenté annuellement par le président au CA.

2.2.4.2 La direction générale

M. Patrick Bridey est Président-Directeur général de la coopérative, à titre gratuit. Il n'existe pas de contrat de travail.

2.2.4.3 Organisation

La société ne dispose d'aucun salarié et l'ensemble de sa gestion et de son activité est assurée par le personnel de l'ESH I3F, par le biais d'une convention de groupement (dont le montant des prestations facturées est soumis à la TVA depuis 2011), prévoyant une répartition des frais au prix coûtant. Pour chaque salarié de l'ESH, affecté pour une partie de son temps à la Clarm, la facturation inclut le prorata du salaire calculé au temps passé, ainsi que les charges imputables à son poste. Cette convention a été actée par le CA, et figure, en tant que convention réglementée, dans le rapport spécial du commissaire aux comptes.

La société bénéficie donc aussi de l'ensemble des services du groupe et notamment des procédures formalisées et base documentaire, partagées en réseau, et ayant reçu la certification iso 9001 de l'ESH I3F. Des procédures spécifiques à l'accession à la propriété ont été mises en place au cours du 1^{er} trimestre 2015. Elles couvrent toute la vie de l'opération, de l'étude réalisée par le Comité Foncier, à la clôture.

La montée en régime de l'activité d'accession nécessite cependant des supports informatiques plus fiables et plus adaptés aux besoins de la société ; ils sont en cours de réalisation. Actuellement, les opérations d'accession sociale sont suivies par les équipes de maîtrise d'ouvrage de l'ESH I3F.

Tous les projets d'opération en accession sociale font l'objet d'un examen par le comité d'investissement du groupe 3F. Le comité analyse notamment le bilan de faisabilité technique et commerciale, les risques juridiques éventuels, les conditions financières de réalisation, les délais prévisionnels. In fine, c'est le CA qui reste décisionnaire.

Chaque opération est intégralement placée sous la responsabilité d'un chef de projet, salarié de l'ESH I3F. Celui-ci suit l'opération de la conception à la livraison commerciale. Le directeur commercial est chargé plus spécifiquement de la relation commerciale avec l'accédant et des aspects administratifs de l'opération.

2.3 CONCLUSION

La société est adossée à son actionnaire principal, la SA HLM I3F. Elle n'a pas de moyens propres et s'appuie totalement sur sa société mère, bailleur social, pour exercer son activité. Le développement

programmé de son activité devrait la conduire à revoir cette organisation en se dotant, le cas échéant d'un personnel propre, et de moyens et d'outils qui correspondent spécifiquement à l'accession sociale à la propriété.

3. L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

3.1 DISPOSITIFS DE VENTE EN ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ UTILISÉS

L'activité de construction de logements en vue d'accession sociale à la propriété s'effectue sous la forme de VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) ou avec le dispositif de location-accession (PSLA) :

- le taux de TVA appliqué aux opérations réalisées en VEFA est de 5,5 % lorsqu'elles se situent dans une zone ANRU, ou dans un quartier prioritaire de la ville (QPV), y compris un rayon de 300 m autour de ces zones. Lorsque les opérations se situent dans un rayon compris entre 300 et 500 m autour de ces zones, un dispositif, très limité dans le temps, a été mis en place : le taux de TVA est de 7 % pour tous les logements ayant pu être vendus dans les 18 mois qui ont suivi les permis de construire obtenus avant le 31 décembre 2014 ;
- certains programmes se situent hors des zones désignées ci-dessus et sont vendus en VEFA. Dans ce cas le taux de TVA applicable est de 20 % ;
- l'activité d'accession peut également se réaliser avec le dispositif de location-accession : ce dispositif permet d'acquérir un logement en étant d'abord locataire avec, comme avantage supplémentaire, un taux réduit de TVA de 5,5 % ce qui est particulièrement intéressant lorsque le programme n'est pas situé dans, ou près d'une zone ANRU. L'acquéreur bénéficie, de plus, d'une exonération de taxe foncière pendant 15 ans (ce qui n'est pas le cas pour les ventes en VEFA).

3.2 MONTAGE ET LIVRAISON DES OPÉRATIONS

3.2.1 Montage des opérations

Les projets de réalisation des opérations en accession à la propriété sont proposés par le comité foncier du groupe 3F, et une pré-étude est réalisée par le directeur de la commercialisation de la SA d'HLM I3F (également administrateur de la société) en appui de la décision du CA.

La société a réalisé ses opérations en maîtrise d'ouvrage directe, avec l'appui de sa société mère, la SA d'HLM I3F. Le financement de ses deux premières opérations a été réalisé par la Caisse d'épargne, avec une ligne de crédit de 2 M€, ouverte au cours de l'année 2010. Puis, en 2013, la société a reçu le soutien de sa société mère avec le transfert de 1 026 k€ provenant d'une de ses filiales, dont l'activité a fait l'objet d'une liquidation. Enfin, pour lui donner les moyens de poursuivre son activité, la société I3F a consenti en juillet 2015 à sa filiale une avance en compte-courant de 5,4 M€ au taux d'intérêt du livret A + 0,5 %, qui était utilisée à hauteur de 1,8 M€ en décembre 2015.

La société recourt à un prestataire, sélectionné après consultation, pour réaliser une étude de marché concernant les typologies et les prix pratiqués, afin de décider d'un programme dont les immeubles peuvent être vendus en dessous du prix du marché libre, afin de favoriser les futurs propriétaires en accession sociale. Les maisons individuelles sont privilégiées lorsque cela est possible.

La société réalise ses opérations en maîtrise d'ouvrage directe mais a également recours à des marchés de conception-réalisation. Dans le premier cas, elle organise systématiquement un concours

d'architecte pour chaque programme. À l'issue du concours, l'architecte intervient en mission complète. Les collectivités locales sont associées à la conception des programmes et sont membres du jury du concours. Les architectes non retenus se voient dédommagés à hauteur de 10 k€ chacun.

Les deux premières opérations de construction de maisons individuelles situées sur les communes de Garges-lès-Gonesse et de Bondy, sont composées majoritairement de T4 (63 %) et de T5 (37 %), et leurs surfaces sont en moyenne de 85 m² pour les T4 et de 100 m² pour les T5.

La même typologie se retrouve pour l'opération de construction de maisons individuelles, en cours, d'Athis-Mons. L'opération de Garges-lès-Gonesse Dame blanche, en cours, est une opération mixte composée majoritairement de logements collectifs.

Les autres opérations en cours de commercialisation ou en cours de construction au moment du contrôle sont des opérations de logements collectifs, composées majoritairement de T3 ou T4.

3.2.2 Commercialisation

La commercialisation est assurée par un prestataire extérieur, retenu au terme d'un appel à candidatures.

Le démarrage du chantier de construction n'a lieu qu'après l'obtention d'un taux de réservation de logements de 30 % minimum, ce qui satisfait aux conditions fixées par la société de garantie de l'accèsion des organismes HLM. Ce pourcentage a été largement atteint pour les deux premières opérations, et se confirme pour les opérations en cours, à l'exception de celles de Corbeil Montconseil.

En effet, la société a lancé la construction du programme de Corbeil Montconseil (29 logements) en mai 2015, alors que le taux de commercialisation de 30 % était juste atteint. Des désistements ont eu lieu en juin et il n'y a eu aucune réservation supplémentaire. Ainsi, fin novembre 2015, seuls 7 logements (23 %) sont réservés.

Le taux de réservation de 37 % est faible pour l'opération de Garges-lès-Gonesse 1^{re} tranche, commercialisée dès janvier 2014, et en cours de construction en novembre 2015.

3.2.3 Passation des marchés

La société privilégie les appels d'offres ouverts en corps d'état séparés. La société a choisi de maintenir une commission d'appel d'offre qui se compose des trois membres toujours présents au CA, ainsi que du chef du projet examiné. Le rapport d'analyse des offres est effectué par l'architecte. Le marché est souvent conclu aux termes d'une procédure négociée.

3.2.4 Coûts et délais des opérations

Les objectifs de la société en matière de coûts sont d'obtenir :

- un prix de vente de 5 % au moins en dessous du prix du marché ;
- une marge nette, qui correspond au bénéfice de la société, de 5 à 6 % du chiffre d'affaire (sauf pour les deux premières opérations pour lesquelles l'objectif était une marge nulle).

Les deux premières opérations de Garges-lès-Gonesse et de Bondy ont été livrées en 2011 et 2012. Elles sont situées en zone ANRU.

Opération	Nombre de logements	Date de livraison	Délai de réalisation	PRP TTC	PRF TTC	Prix de vente TTC	Prix vente m ² sh	Prix plafond m ² sh
Garges	25	Sept 2011	2 ans	4 244 k€	4 252 k€	4 338 k€	1 900 €* 2 131 €	3 982
Bondy	16	Avril 2012	2 ans	3 105 k€	3 014 k€	3 112 k€		3 963

* Hors foncier, le prix du foncier est de 330 €/m²sh, soit un prix de vente final de 2 230 € au m²sh.

Le tableau ci-dessus montre un prix de revient final très proche du prix de revient prévisionnel, qui montre que la société maîtrise ses coûts. Les prix de vente pratiqués représentent en moyenne 75 % du prix plafond autorisé.

Le prix de vente se décompose ainsi :

Opération	Charge foncière	Coût bâtiment	Honoraires	Frais commercialisation, publicité	Frais financiers et divers dont TVA	Marge nette	Prix de vente TTC
Garges	47 k€*	2 868 k€	295 k€	115 k€	841 k€	86 k€	4 338 k€
Bondy	395 k€	2 055 k€	244 k€	93 k€	227 k€	98 k€	3 112 k€

* Ce montant ne concerne que des frais liés au foncier. Le terrain, non pris en compte dans ce tableau, est de 750 k€.

La société avait prévu des frais de commercialisation (hors publicité) de 2,8 % du prix de vente, et des imprévus pour 1,5 % du prix de vente.

L'opération de Garges-lès-Gonesse de 25 logements individuels, est située sur un terrain de la ville, acquis et porté en Pass foncier par le collecteur Solendi pendant 15 ans (ce qui permet aux accédants de différer d'autant la charge correspondant à l'acquisition du foncier). Le coût du terrain est de 30 k€ par maison, soit 330 €/m² de surface habitable en moyenne, ce qui porte l'acquisition totale à 2 230 €/m² TTC. L'opération a bénéficié d'une subvention ANRU de 250 000 euros, soit 10 000 euros par accédant. Ceux-ci ont, de plus, reçu une subvention communale de 5 000 euros qui leur a été versée directement.

La commercialisation s'est effectuée via les contrats CCMI (contrats de construction de maisons individuelles).

L'opération de Bondy de 16 logements individuels est située en zone ANRU, et a bénéficié d'une subvention ANRU de 160 000 €, soit 10 000 € par accédant. Les accédants ont, de plus, bénéficié d'une subvention communale de 80 000 € qui leur a été versée directement (5 000 € par accédant). L'opération a été réalisée sur un terrain appartenant à la société mère I3F. L'achat du terrain par la société a fait l'objet d'une convention réglementée. Elle a été commercialisée en VEFA.

Le délai de réalisation de ces deux opérations a été de 24 mois contre 18 mois prévus, à cause de la défaillance d'entreprises.

Six opérations (139 logements au total) sont en cours de commercialisation et en cours de construction.

La société a fait réaliser une étude de marché, afin de connaître les prix moyens des logements se situant autour de l'opération d'accession. Les prix de vente prévisionnels au moment du contrôle sont les suivants :

Opération	TVA appliquée	Nbe de logts	T2	T3	T4	T5	Prix de vente moyen TTC au m ² sh	Prix du marché TTC TVA 20 %
Garges coll.	7 %	35	121 k€	174 k€	201 k€		2 736 € m ²	3 200 à 3 900
Garges ind.							2 805 € m ²	
Athis-Mons	5 %	17			196 k€	233 k€	2 465 € m ²	3 200 à 3 500
Corbeil-Essonnes	5 %	29	131 k€	178 k€	212 k€		2 781 € m ²	3 000 à 3 800
Bondy	5 %	16	175 k€	220 k€	245 k€		2 480 € m ²	3 100
Villeneuve-le-Roi	5 %	24		181 k€	215 k€		2 628 € m ²	3 410
Noisy-le-sec	20 %	20	154 k€	201 k€			3 160 € m ²	3 400 à 3 700

Les 6 opérations ci-dessus sont toutes situées en zone A, et leur prix de vente prévisionnel HT moyen est largement inférieur au prix plafond de 3 437 € HT (3 627 € avec TVA au taux de 5,5 %, et 4 130 € au taux de 20 %).

Le taux de TVA appliqué est maximal à Noisy le sec : 20 %, de 7 % à Garges-lès-Gonesse, très proche d'un QPV (quartier prioritaire de la Ville) et de 5,5 % pour les autres opérations situées en zone ANRU.

Le programme situé à Athis-Mons est entièrement commercialisé au prix de 3 374 k€ HT, soit 2 182 €/m² su HT. Le taux de TVA appliqué est de 5,5 %, et les acquéreurs bénéficient d'une subvention ANRU de 10 k€ par logement. La société devrait dégager une marge brute de 6 % sur cette opération.

3.2.5 Qualité des opérations

La société s'appuie sur le savoir-faire de sa société mère, I3F. Les deux opérations de Garges-lès-Gonesse et de Bondy ont un niveau de performance THPE ; elles ont bénéficié d'une conception bio climatique, avec des équipements économes en eau.

Les prochaines opérations d'accession devraient bénéficier de l'apport des dernières normes concernant les économies d'énergie.

3.3 NIVEAU DE RESSOURCES ET PROFIL DES ACCÉDANTS À LA PROPRIÉTÉ

La quasi-totalité des accédants à la propriété de l'opération de Garges-lès-Gonesse terminée en 2011 ont des ressources inférieures aux plafonds relatifs à l'accession sociale à la propriété, mais aussi aux plafonds Plus (qui sont légèrement inférieurs aux plafonds accession). 19 dossiers sur 22 présentent des ressources inférieures à 60 % des plafonds Plus. La société n'a pas pu fournir d'indications pour les 3 autres dossiers.

Pour les accédants de l'opération de Bondy, 11 dossiers sur 16 présentent des ressources inférieures à 60 % du plafond Plus, et deux sont inférieurs à 60 % du plafond accession.

Tous les accédants à la propriété des opérations de Garges-lès-Gonesse et de Bondy sont des primo-accédants. Ils ont tous bénéficié d'un prêt à taux 0 (PTZ), de 61 k€ en moyenne (54 k€ en moyenne pour ceux de l'opération de Bondy, et 68 k€ en moyenne pour celle de Garges-lès-Gonesse).

Pour l'opération d'Athis-Mons (17 maisons individuelles), entièrement commercialisée en novembre 2015, tous les accédants ont des ressources inférieures aux plafonds accession, 15 sur 17 ont des ressources inférieures aux plafonds Plus, et 5 accédants ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds plus.

Le montage financier peut s'effectuer sans, ou presque sans apport personnel. Par exemple, 4 accédants à la propriété ont acquis leur logement sans apport personnel, un avec un apport de 1 000 € et un avec un apport de 2 000 € sur les 17 futurs accédants de l'opération d'Athis-Mons. 15 accédants sur les 17 de l'opération d'Athis-Mons sont des primo accédants, et bénéficient du prêt à taux zéro.

Les remboursements des accédants ne dépassent pas 32 % de leurs ressources y compris l'aide au logement (dont la durée prévisionnelle n'est pas calculée). La société devrait veiller à ce que l'aide au logement ne soit pas comprise dans les ressources et demander aux établissements financiers de prendre en compte les taxes foncières dont les montants ont considérablement augmenté, dans leurs calculs de mensualités à rembourser.

Parmi les 20 signataires d'actes authentiques signés en 2015, 30 % proviennent du parc locatif privé et 70 % sont des locataires du parc HLM (12 des 14 ménages concernés sont d'ailleurs des locataires de la société I3F). De plus, 18 dossiers soit un taux de 90 %, concernent des primo-accédants bénéficiaires du prêt à taux zéro, et 60 % d'entre eux ont des ressources inférieures aux plafonds Plus.

La société n'a pas réalisé d'enquête de satisfaction auprès des accédants, mais elle envisage d'y procéder à l'avenir.

3.4 CONCLUSION

Le niveau de ressources des accédants, leur profil et le prix de vente des logements des programmes de Garges-lès-Gonesse et de Bondy, ainsi que celui d'Athis-Mons, attestent du caractère très social de l'activité. La société veille, de plus, à ce que l'accompagnement des acquéreurs soit suffisant (livret de l'accédant...).

4. TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE

4.1 TENUE DE LA COMPTABILITÉ

La comptabilité de la société est assurée par le service comptable de la société I3F, en liaison avec chaque chargé d'opération pour la comptabilité de programme.

Les comptes ont été certifiés réguliers et sincères par le commissaire aux comptes pour les 5 exercices de la période 2010-2014.

Conformément à l'article R. 35-1 du CCH relatif à la garantie des opérations d'accession à la propriété, la société a souscrit un contrat avec la société de garantie de l'accession des organismes HLM (SGA).

4.2 ANALYSE FINANCIÈRE

4.2.1 Analyse de l'exploitation

4.2.1.1 Évolution de l'autofinancement net de l'organisme

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Marge sur accession	0	190	80	0	0
Marge sur prêts	0	- 2	0	0	0
Marge brute totale	0	188	80	0	0
Frais généraux	- 46	- 147	- 133	- 53	- 68
Excédent brut total	- 46	40	- 53	- 53	- 68
Solde provisions	4	- 49	46	3	5
Résultat financier	- 1	1	7	11	10
Résultat net sur opérations faites en commun	0	0	0	0	- 3
Résultat exceptionnel	0	0	1	997	24
Résultat	- 42	- 7	1	958	- 42
Autofinancement net¹	- 48	42	- 46	956	- 37

Sur la période 2010-2012, les résultats cumulés sont de – 48 k€ et l'autofinancement net cumulé est de -52 k€.

¹ 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).

4.2.1.2 Les marges brutes totales

La marge sur accession du compte de résultat comprend les marges constatées des opérations livrées ainsi que les écritures liées aux opérations en cours.

Les marges brutes des opérations sont constatées au moment de la livraison des lots. Elles sont constituées par la différence entre le prix de vente des lots vendus et livrés et leur prix de revient, constitué par les dépenses entrant dans le coût de l'opération. Celles-ci sont le terrain, le coût de construction du bâtiment et les honoraires, y compris les dépenses de communication et de publicité. La marge brute recouvre des dépenses annexes et une marge nette qui correspond au solde bénéficiaire de l'opération.

Les dépenses annexes (intégrées dans le budget prévisionnel des opérations), comprennent notamment les frais de gestion dont les assurances et les frais de commercialisation, des frais divers et imprévus, et des frais financiers forfaitaires.

Pour les deux premières opérations, la société avait décidé de ne pas faire de marge. Pour les suivantes, la marge nette prévisionnelle se situe entre 4 et 8 % du prix de vente.

La marge brute de l'opération de Garges-lès-Gonesse a été comptabilisée en 2011. Elle est de 86 k€, et la marge brute de l'opération de Bondy, constatée en 2012, est de 98 k€. Ces marges brutes sont insuffisantes pour couvrir les frais généraux, d'où un résultat nul ou négatif les années 2010-2012. En effet, la société avait décidé de ne pratiquement pas dégager de marges sur ses deux premières opérations.

Au cours de l'année 2013, la société I3F a liquidé sa filiale, la société coopérative de Lorraine-Vosges Habitat et a transféré les réserves de 1 026 k€ à la Clarm, ce qui explique le résultat de 958 k€, et l'autofinancement de 956 k€ cette année.

En 2014, l'exploitation de la Clarm est déficitaire, avec un résultat de – 42 k€, et un autofinancement net de – 37 k€, car les programmes sont en cours de montage.

4.2.1.3 Les charges

a. La redevance

La société a conclu, depuis 2000 une convention de partage des frais commun avec I3F. Celle-ci prévoit une répartition des frais au prix coûtant. À partir de 2011, la prestation de la société I3F est soumise à TVA. Une partie de la redevance est comptabilisée en stocks car elle concerne le temps passé des chefs de projet dont la refacturation sera directement intégrée aux coûts des opérations. L'autre partie est intégrée aux frais généraux, car elle concerne le suivi administratif.

En k€ et hors taxes	2010	2011	2012	2013	2014
Temps passé des chefs de projet	19	25	20	37	59
Suivi administratif	26	27	35	33	44
Total	45	52	55	70	103

b. Les frais généraux comprennent principalement la partie de la redevance correspondant aux prestations administratives de la société I3F et les honoraires de commercialisation.

c. Les honoraires.

En 2011 et 2012 les honoraires de commercialisation se sont élevés à 105 k€ pour l'opération de Garges-lès-Gonesse, et 65 k€ pour celle de Bondy.

4.2.2 Structure financière

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Fonds propres (situation nette)	371	367	365	1 324	1 282
Subventions d'investissement	160	160	0	0	0
Provisions pour risques	111	159	114	103	97
Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	5	5	5	5	5
Dettes financières	0	0	0	0	0
Actif immobilisé brut	5	5	6	6	5
Fonds de Roulement Net Global	642	687	478	1 425	1 378
FRNG à terminaison des opérations²					nc
Stocks accession	2 702	2 133	0	225	1 922
Créances d'exploitation	3 499	2 014	594	255	302
Provisions d'actif circulant	0	0	0	8	19
Dettes d'exploitation	4 428	3 658	672	546	649
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	1 773	489	- 78	- 74	1 555
Créances SCCC (+)	112	105	105	88	91
Dettes diverses (-)	379	167	171	114	139
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR hors exploitation	- 267	- 63	- 67	- 27	- 47
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	1 505	427	- 144	- 101	1 508
Trésorerie	- 864	260	622	1526	- 129
Concours bancaire	1070				177
Trésorerie nette du bilan	206	260	622	1 526	47

Les fonds propres comprennent le capital, les réserves, le report à nouveau et le résultat de l'exercice. Ils sont de 370 k€ en moyenne de 2010 à 2012, puis de 1 324 k€ en 2013 et 1 282 k€ en 2014. L'augmentation des capitaux propres en 2013 provient du résultat 2013 de 958 k€ (voir § 4.2.1.2), qui sera incorporé pour 800 k€ au compte « autres réserves » en 2014.

La subvention de 160 k€ versée par l'ANRU pour financer le terrain de Bondy apparaît en haut du bilan en 2010 et 2011, car elle a été qualifiée de subvention d'investissement (la société étant propriétaire du terrain). En 2012, la subvention est soldée car l'opération de Bondy est livrée.

Les provisions pour risques ont été constituées pour couvrir les risques dus aux situations déficitaires des SCCC, et en 2011 un montant de 58 k€ a été provisionné sur l'opération de Garges-lès-Gonesse suite aux contentieux liés à la faillite de deux entreprises. Elles diminuent progressivement, avec le règlement des contentieux et des litiges avec les accédants des SCCC.

4.2.2.1 Fonds de roulement net global et à terminaison

Le fonds de roulement net global correspond aux ressources stables de la société, car l'actif immobilisé est constitué uniquement par du matériel informatique totalement amorti et par quelques actions pour 400 €.

Fin 2014, le fonds de roulement net global est de 1 378 k€. Le fonds de roulement net à terminaison n'a pas pu être calculé au moment du contrôle, compte tenu de l'état d'avancement des opérations en cours de commercialisation et des incertitudes liées à l'activité d'accession.

² Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

4.2.2.2 *Fonds de roulement d'exploitation et hors exploitation*

Le bas du bilan comprend les écritures liées à l'activité d'accession sociale à la propriété.

Les stocks accession reflètent les dépenses HT relatives aux programmes en cours. En 2010 et 2011, ils concernaient les opérations de Garges-lès-Gonesse et de Bondy ; en 2014, les stocks de 1 922 k€ sont relatifs à l'opération de Corbeil Montconseil pour 1 020 k€, et aux autres opérations d'accession en cours : Garges-lès-Gonesse, Athis-Mons, Bondy, Villepinte, Villeneuve-le-Roi.

Les créances d'exploitation de 322 k€ en 2014 comprennent principalement des créances relatives à la TVA déductible sur les opérations. En 2011, elles recouvraient également les créances non encore exigibles auprès des acquéreurs des programmes de Garges-lès-Gonesse et de Bondy, de respectivement 215 k€ en 2010 et 1 294 k€ en 2011.

Les dettes d'exploitation concernent principalement les fournisseurs de stocks immobiliers.

En 2010, la Clarm était gérante de 10 SCCC, dont 5 étaient déficitaires (-109 k€), 3 bénéficiaires (+31 k€), 2 sans activité, avec des coopérateurs en cours de retrait. Fin 2014, il reste 8 sociétés, qui seront soldées lorsque seront éteints les contentieux en cours dans chacune d'elles.

Les créances et les dettes diverses de 91 k€ et de 139 k€ en 2014, comprennent respectivement les avances réalisées au profit des SCCC, et les frais généraux facturés par I3F.

Le bas du bilan correspond à un besoin en fonds de roulement en 2010 et 2011, et 2014.

4.2.2.3 *Trésorerie*

La trésorerie est fortement utilisée pour supporter les dépenses liées aux futures opérations (commercialisation, terrain, VRD...) d'où le besoin de recourir aux lignes de crédit ou aux avances, car la société n'a pas encore suffisamment de fonds propres pour porter seule son activité.

Fin 2014, la société a investi la totalité de ses fonds propres de 1 282 k€ pour financer les nouvelles opérations d'accession à la propriété. Elle a eu à nouveau recours à la ligne de crédit de 5 M€ souscrite en 2010 auprès de la Caisse d'Épargne, à hauteur de 177 k€.

4.3 ANALYSE PRÉVISIONNELLE

La société a réalisé, fin 2015, une étude prévisionnelle qui porte sur les années 2015-2019.

Elle prend en compte la réalisation de 17 opérations identifiées en VEFA, soit 341 logements, de deux opérations identifiées en PSLA, soit 40 logements, et de 185 logements en projet. Le tableau ci-dessous indique les dates prévisionnelles de livraison de ces logements.

Étude prévisionnelle	2015	2016	2017	2018	2019	Total
Livraisons prévisionnelles opérations identifiées	0	5	6	8		
Dont nombre de logements		117	113	151		381
Logements en projet				75	110	185
Total logements	0	117	113	226	110	566

Seules deux opérations ont un taux de TVA de 20 % (Noisy-le-Sec et Vaires-sur-Marne), les autres bénéficient d'un taux réduit à 5,5 %. 5 opérations se situent sur du terrain délaissé par la Foncière à Bondy, Villeneuve-le-Roi, Corbeil-Essonnes, Garges-lès-Gonesse et La Courneuve.

Dans l'analyse prévisionnelle, la société prend en compte une marge nette prévisionnelle moyenne de 13 k€ par logement, soit 7 % d'un prix de vente moyen de 189 k€, le calendrier de livraisons indiqué

dans le tableau ci-dessus, et les décalages des recettes par rapport aux dépenses, inhérents à cette activité.

Elle prend également en compte la mobilisation de l'avance en compte courant de 5,4 M€ mise à disposition en 2015 par sa maison mère, la SA d'HLM I3F, avance qui sera rémunérée au taux du livret A + 0,50 %. Cette avance sera mobilisée en fonction de ses besoins en trésorerie.

En fonction de ces hypothèses, les fonds propres passent de 1 169 k€ fin 2015, à 6 766 k€ fin 2019.

Ainsi, les livraisons programmées devraient permettre à la société de dégager les marges suffisantes pour constituer les fonds propres nécessaires à la poursuite de ses investissements, et par là, elles devraient permettre également à la société de rembourser l'avance de trésorerie de sa société-mère.

4.4 CONCLUSION

La société Clarm a entrepris de développer une activité d'accession sociale à la propriété avec le soutien de sa société mère. Ayant peu de fonds propres (371 k€ fin 2010), mais disposant de lignes de crédit bancaire ou d'avance en compte courant auprès de I3F, elle réalise son développement progressivement tout en maîtrisant les risques. Les deux premières opérations n'ont pas dégagé de marge.

L'analyse prévisionnelle réalisée par la société est favorable. Toutefois l'état d'avancement des programmes, de leur commercialisation et des livraisons programmées n'est pas suffisant pour définir un bilan financier de son activité.

La société est prête à augmenter encore son activité en fonction des projets proposés par les collectivités locales, ou sur des opérations en co-maîtrise d'ouvrage avec d'autres opérateurs sociaux.

5.ANNEXES

5.1 INFORMATIONS GÉNÉRALES, CAPITAL ET RÉPARTITION DE L'ACTIONNARIAT DE L'ORGANISME

SA avec conseil d'administration

RAISON SOCIALE :	Société coopérative de location attribution de la région de Mantes
-------------------------	--

SIÈGE SOCIAL :			
Adresse du siège :		159, rue Nationale	Téléphone : 01 40 77 18 38
Code postal, Ville :		75 013 PARIS	Télécopie : 01 40 77 34 20

PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL :	M. Patrick BRIDEY
--------------------------------------	-------------------

ACTIONNAIRE DE RÉFÉRENCE :	SA HLM Immobilière 3 F
-----------------------------------	-------------------------------

CONSEIL D'ADMINISTRATION AU : 31/10/2015			
	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'actionnaire d'appartenance
Président :	Patrick BRIDEY		A
	Benoît HUGUES	I3F	C
	Bruno VIGEZZI		A
	Didier JEANNEAU		A
	Hervé LONGUET de la GIRAUDIERE		A

ACTIONNARIAT		Actionnaires les plus importants (% des actions)
	Capital social :	323 960 €
	Nombre d'actions :	16 198
	Nombre d'actionnaires :	78

COMMISSAIRE AUX COMPTES :	Cabinet Ernst and Young
----------------------------------	-------------------------

5.2 SIGLES UTILISÉS

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 Economique	VEFA	Vente en État Futur d'Achèvement
HLM	Habitation à Loyer Modéré	ZUS	Zone Urbaine Sensible
MOUS	Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale		