

ARCANSUD

Aix-en-Provence (13)



RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE 2017

N°2017-118

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE 2017
N°2017-118
ARCANSUD

Aix-en-Provence (13)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N°2017-118

ARCANSUD – 13

N° SIREN : 497 220 434

Raison sociale : Société coopérative de production d'HLM à forme anonyme ARCANSUD

Président : M. Guilhem JAMME

Directeur général : M. Denis LAFON

Adresse : 1 175, Petite Route des Milles, 13 090 Aix-en-Provence

Actionnaire de référence : SA d'HLM Société Française d'Habitations Economiques (*SFHE, groupe Arcade*)

POINTS FORTS :

- ▶ Appartenance de la coopérative à un groupe important et adossement à la SA d'HLMM SFHE ayant le même territoire d'intervention
- ▶ Moyens propres de production depuis le 1^{er} janvier 2018
- ▶ Statuts qui permettent aux collectivités locales intéressées de prendre part aux débats relatifs à la gouvernance de la société
- ▶ Opérations de bonne qualité
- ▶ Caractère social des acquéreurs

POINTS FAIBLES :

- ▶ Niveau d'activités insuffisant sur la période 2012-2016
 - ▶ Structure financière affaiblie à fin 2016
 - ▶ Gestion résiduelle insuffisante de 25 contrats d'accession sociale en Corse
 - ▶ Information insuffisante dans les annexes comptables littéraires
 - ▶ Part parfois importante des investisseurs dans la captation des logements produits
-

Précédent rapport de contrôle : Aucun

Contrôle effectué du 6 février 2018 au 16 avril 2018

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE : JUILLET 2018

RAPPORT DE CONTRÔLE N°2017-118

ARCANSUD – 13

Synthèse	5
1. Préambule	6
2. Présentation générale de l'organisme	6
2.1 L'organisme et son contexte socio-économique	6
2.2 Gouvernance et management	7
2.2.1 Évaluation de la gouvernance	7
2.2.2 Relations intra-groupes	9
2.3 Train de vie de l'organisme	11
2.4 Conclusion	11
3. L'activité de construction	11
3.1 Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	11
3.2 Production réalisée par ARCANSUD	12
3.3 Contrôle de l'activité accession sociale	12
3.4 Conclusion	13
4. Tenue de la comptabilité et analyse financière	13
4.1 Tenue de la comptabilité	13
4.2 Analyse financière	14
4.2.1 Analyse de l'exploitation	14
4.2.2 Structure financière	15
4.3 Analyse prévisionnelle	16
4.4 Conclusion	16
5. Annexes	18
5.1 Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme	18
5.2 Organigramme général du groupe Arcade	19
5.3 Organigramme de la société ARCANSUD	20
5.4 Sigles utilisés	21

SYNTHESE

La société coopérative de production (SCP) d'HLM à forme anonyme ARCANSUD appartient à un groupe important (*Arcade*). Créée en 1931, elle est une ancienne filiale de la coopérative HLM LE LOGIS CORSE. Après le rachat de cette dernière par la SA d'HLM Société Française d'Habitations Economiques (SFHE), son siège a été déplacé en 2006 en Provence-Alpes-Côte d'Azur, région dans laquelle SFHE, désormais sa maison mère, souhaitait relancer son activité d'accession sociale. Depuis l'absorption de la SCP d'HLM LA PETITE PROPRIETE en 2017, elle dispose d'un territoire d'intervention (*PACA et Occitanie*) qui correspond à celui de SFHE. Dotée depuis le début de l'année 2018 de l'ensemble du personnel de production des logements, locatifs ou en accession, elle assure, en plus de ses opérations d'accession sociale, la maîtrise d'ouvrage déléguée pour la SFHE. Cette dernière assurant les fonctions support administrative et financière, le partenariat des deux sociétés devrait s'exprimer dans de bonnes conditions à l'avenir. La transformation engagée, fin 2017, de la SCP d'HLM ARCANSUD en SCIC permettra un meilleur contrôle de la structure par les actionnaires principaux, et une implication des collectivités locales intéressées.

Sur la période 2012-2017, par le biais de SCCV détenues majoritairement par sa maison mère et en s'appuyant sur les moyens humains du groupe, ARCANSUD a contribué à la production de logements en accession sociale sur le territoire de la région PACA principalement. Les objectifs de livraison, tels qu'ils figurent dans la CUS « accession », peuvent être considérés comme globalement respectés s'il est pris en considération les 334 logements livrés par ces SCCV sur la période 2012-2017. Cependant, rapporté aux participations d'ARCANSUD, ce chiffre est ramené à 111 et la SFHE assurant la gérance de ces SCCV, ARCANSUD n'a finalement eu qu'un rôle mineur. Son faible niveau d'activités ne lui a, de plus, pas permis de couvrir ses frais de gestion et sa structure financière s'est progressivement fragilisée.

Les plafonds relatifs à l'accession sociale sont respectés, les acquisitions au titre de résidence principale peuvent être considérées comme très sociales, les acquéreurs disposant, pour une large part d'entre eux, de revenus inférieurs au plafond des prêts d'accession sociale. Les investisseurs, en vue d'une location dans le cadre du dispositif « Pinel », captent cependant une partie de la production d'ARCANSUD parfois importante. En outre, un effort décisif devra être opéré pour solder la situation des 25 derniers contrats de location-attribution en Corse.

La réorganisation mise en place début 2018 et les objectifs opérationnels pour les prochaines années apparaissent ambitieux et positifs pour l'avenir de la société. Ils comprennent une cible de 200 à 250 logements livrés par an en acquisition sociale. Un nouveau plan à moyen terme, tenant compte de la loi de finances 2018 qui a un impact potentiel sur la capacité d'investissement de la SFHE et donc sur le volume de maîtrise d'ouvrage déléguée à ARCANSUD, s'avère nécessaire.

Le Directeur général

Pascal MARTIN-GOUSSET

1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce pour la première fois le contrôle de la société coopérative de production (SCP) d'HLM à forme anonyme ARCANSUD (*transformation en société coopérative d'intérêt collectif d'HLM autorisée par arrêté ministériel du 12 juin 2018*), en application de l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation : « l'agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique : le respect, par les organismes (...) des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ; l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'Etat ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ; 2° d'évaluer (...) l'efficacité avec laquelle les organismes s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2 (...), la gouvernance, l'efficacité de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...). »

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

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

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

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

2.1 L'ORGANISME ET SON CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

La SCP d'HLM ARCANSUD (*dénommée dans la suite du rapport ARCANSUD*) a été créée en 1931. Elle est une ancienne filiale (*sous le nom de Société Coopérative de Location Attribution de Corse*) de la coopérative HLM LE LOGIS CORSE. Jusqu'en 2006, son siège se trouvait à Bastia. Après le rachat du LOGIS CORSE par la SA d'HLM Société Française d'Habitations Economiques (SFHE, *près de 11 000 logements ou équivalents à fin 2017, entité du groupe Arcade, cf. annexe 5.2*), le siège d'ARCANSUD a été déplacé en Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA), région dans laquelle la SFHE souhaitait relancer son activité d'accession sociale. Par arrêté ministériel du 12 juin 2018, la transformation en société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) d'HLM a été autorisée avec une compétence territoriale élargie (*Provence-Alpes-Côte d'Azur, Occitanie et départements limitrophes à ces régions*).

ARCANSUD a pour objet la production de logements réalisés au travers de sociétés civiles de construction-vente (SCCV) en vue de leur attribution, via une période locative ou non (*Prêt social location-accession –*

PSLA), à des ménages ne pouvant pas accéder au marché libre. En partenariat avec la SFHE, ARCANSUD intervient en PACA et, depuis 2017, en Occitanie. Elle peut aussi intervenir dans les départements limitrophes, après accord de la commune d'implantation de l'opération.

La région PACA compte près de 5,1 millions d'habitants¹ début 2018. C'est une région où trois habitants sur quatre occupent un dixième du territoire et neuf habitants sur dix habitent dans l'une des treize grandes aires urbaines. C'est aussi l'une des régions les plus exposées à la pauvreté. Etant la plus chère sur le plan immobilier après l'Ile-de-France, la part des propriétaires est l'une des moins élevée de France Métropolitaine et les conditions de logement y sont difficiles.

La région Occitanie, issue de la fusion des deux régions Languedoc-Roussillon et Midi-Pyrénées, totalise près de 5,9 millions d'habitants² début 2018. Elle se place à la cinquième place des treize régions métropolitaines. Entre 2009 et 2014, la région a gagné en moyenne 51 400 habitants chaque année. Cet accroissement, presque deux fois plus élevé qu'en moyenne en métropole, est le plus fort après celui de la Corse. L'Occitanie est l'une des régions les plus attractives du pays.

L'objectif d'ARCANSUD est de développer une production de logements en accession sociale, besoin insuffisamment couvert sur les régions PACA et Occitanie.

Selon le marché immobilier des notaires, les prix médians des ventes d'appartements neufs, en 2017, en PACA et Occitanie étaient respectivement de 4 201 €/m² et 3 710 €/m², le maximum étant observé dans le département des Alpes-Maritimes avec 5 120 €/m².

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

ARCANSUD a son siège social au 1 175, Petite Route des Milles à Aix-en-Provence. Au 31 décembre 2017, son capital variable est de 1 454 758,69 € (*le capital maximal statutaire est de 2 000 000 €*), il est réparti en 190 663 actions de 7,63 €. La SFHE est à cette date actionnaire principal avec 62,86 % des actions.

Conformément aux clauses types annexées à l'article R. 422-6 du CCH, l'actionnariat comprend deux catégories d'associés (*coopérateurs et investisseurs*) et trois collèges :

- collège A : 109 associés-coopérateurs détenaient 0,06 % des actions et 51 % des droits de vote en assemblée générale (AG) ;
- collège B : ce collège d'investisseurs, composé de personnes physiques qualifiées, détenait 0,04 % des actions et un droit de vote en AG non significatif ;
- collège C (*sociétés Hlm dont la SFHE et Aiguillon Résidences*) : neuf investisseurs détenaient 99,90 % des actions et 49 % des droits de vote en AG.

Avec nettement moins de 1 % du capital pour le collège A, l'ANCOLS note que l'article 5-Capital social des statuts n'était pas respecté. Cet état de fait est corrigé avec l'adoption des nouveaux statuts en lien avec la transformation en cours en société collective d'intérêt collectif (SCIC).

¹ Estimation INSEE

² Estimation INSEE

L'assemblée générale ordinaire s'est réunie annuellement à l'occasion de l'approbation des comptes sur la période 2013-2017. L'assemblée générale extraordinaire s'est réunie le 25 juillet 2017 pour adopter l'absorption de la SCP HLM LA PETITE PROPRIETE (cf. § 2.2.2), et le 1^{er} décembre 2017 pour adopter la proposition du CA de transformation en SCIC HLM, sous condition suspensive de l'agrément ministériel (*en cours, au moment du contrôle de l'ANCOLS, suite au courrier de saisine de la société ARCANSUD daté du 13 janvier 2018*).

Conformément aux statuts de la société, le CA s'est réuni au moins trois fois par an sur la période 2013-2017.

Il est à noter que la transformation en cours en SCIC permet l'identification d'un collège des salariés désormais associés au développement de la société, et l'implication de collectivités locales. Elle accroît en outre le pouvoir des principaux actionnaires (*ESH ou SCP du groupe Arcade*) qui disposent de 50 % des droits de vote en AG (49 % dans le cadre d'une SCP), et permet un ancrage et un ciblage territorial plus fort des programmes avec la prise de participation de collectivités locales (*à la date du contrôle, les communes de Saint-Georges-d'Orques dans l'Hérault et La Bouilladisse dans les Bouches-du-Rhône ont déclaré leur intention de devenir sociétaire*). Les nouveaux statuts adoptés par le CA précisent, en effet, le nombre de voix attribuées à chaque collège dans les conditions suivantes :

- collège des personnes bénéficiant à titre gratuit ou onéreux des activités de la coopérative : 10 % ;
- collège des salariés : 10 % ;
- collège des collectivités publiques et leurs groupements : 10 % ;
- collège des organismes HLM : 50 % ;
- collège des personnes physiques et des partenaires sociaux économiques qualifiés contribuant, par leur notoriété, par leur action à la réalisation de l'objet de la société, notamment par leur volonté à promouvoir toutes mesures et opérations en faveur de son action : 20 %.

L'étude des procès-verbaux montre que la société inscrit ses actions dans la stratégie du groupe Arcade visant à produire des logements en accession sociale sur les régions du Sud de la France (*PACA et Occitanie*). Aux étapes clés de ces opérations immobilières (*permis de construire, promesse de vente de terrain ou achat de terrain et ordre de service de commencement des travaux*), ARCANSUD sollicite systématiquement l'avis (*consultatif*) du comité d'engagement du groupe. Cette démarche participe à la sécurisation de l'activité de la société.

Depuis le 1^{er} décembre 2017, la direction générale (DG) d'ARCANSUD est assurée par M. Denis Lafon (*auparavant directeur régional de la promotion région PACA au sein du GIE Arcade Services*) en remplacement de M. Jean-Claude Colonna atteint par la limite d'âge statutaire. M. Lafon est resté salarié du GIE Arcade Services jusqu'au 31 décembre 2017, date de fin de son contrat de travail. Il a ainsi exercé ses fonctions de DG à titre gratuit jusqu'à cette date. Depuis le 1^{er} janvier 2018, il bénéficie d'un mandat social dont les conditions de rémunération sont équivalentes à celles de son ancien contrat de travail. Les objectifs inhérents à la détermination de la part variable n'étaient pas encore fixés par le CA à la date du contrôle (*prévu au CA programmé le 30 mars 2018*).

En matière de commande publique, ARCANSUD est soumise, sur la période contrôlée, aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et, depuis le 1^{er} avril 2016, aux dispositions de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015. La société s'appuie sur le guide du groupe Arcade et sur un règlement intérieur qui a été approuvé par le CA du 29 novembre 2016. Ce dernier doit être actualisé pour prendre en considération l'évolution de l'organisation de la société au 1^{er} janvier 2018.

Un tableau récapitulatif des marchés est présenté chaque année au CA. Conformément à l'article R. 433-6 du CCH, ce bilan doit être complété par les raisons des écarts constatés³. Par ailleurs, si un point relatif à l'avancement des opérations est régulièrement fait au CA, ce n'est pas le cas pour leur clôture avec, le cas échéant, une information concernant les dépassements par rapport au prévisionnel. L'information du CA doit être ici améliorée.

Le contrôle de l'ANCOLS a porté sur les modalités de mise en concurrence de l'ensemble des contrats relatifs aux opérations « Aix La Duranne » et « Le Borromée » à Marseille. Pour cette dernière, ARCANSUD a remporté un appel à projet organisé par le vendeur du terrain d'assiette sur la base d'une esquisse réalisée par un maître d'œuvre qu'il avait initialement choisi. Cette esquisse permettait d'envisager favorablement la construction d'un bâtiment comprenant des logements en étages et des locaux en rez-de-chaussée, ces derniers revenant au vendeur en échange du terrain d'assiette. L'ANCOLS fait le constat de la mention dans l'acte authentique de promesse de vente précisant la demande expresse du vendeur de recourir aux services du maître d'œuvre initialement choisi pour réaliser l'opération. Le montant du marché finalement conclu par la SCCV détenu par ARCANSUD et la SFHE apparaît économiquement cohérent avec les pratiques observées pour ce type de prestation (*mission complète à partir du dossier d'avant-projet*). Les autres marchés n'appellent pas d'observation quant aux conditions d'obtention et d'exécution.

Le suivi de la CUS 2012-2017 « Accession » de la société (*signée par le préfet de la région PACA le 17 novembre 2011*) est également effectué régulièrement au niveau du CA. Il a permis de vérifier la bonne satisfaction des deux indicateurs de performance jusque fin 2016.

Le CA a disposé d'une information financière adaptée et sa retranscription dans le rapport annuel de gestion à destination de l'AG est suffisante.

2.2.2 Relations intra-groupes

Ne disposant d'aucun personnel avant 2018, ARCANSUD s'appuyait sur les moyens du GIE Arcade services via la SFHE. Une convention d'assistance encadrait la relation SFHE-ARCANSUD. Par ailleurs, une deuxième convention est en œuvre entre ces deux sociétés pour la sécurisation de l'accession sociale au profit des acheteurs d'ARCANSUD (*garantie de rachat et de relogement par la SFHE pour les opérations d'accession sociale y compris celles réalisées en PSLA*).

Enfin, ARCANSUD souhaitant cesser ses activités en Corse, une troisième convention, signée le 5 décembre 2007, encadre la gestion par la SCP LE LOGIS CORSE, pour le compte d'ARCANSUD, de la fin de 30 contrats de location-attribution (*contrats de location-attribution signés entre 1960 et 1977, les acquéreurs ayant justifié de l'exécution de l'ensemble de leurs obligations à l'encontre de la société devaient se voir attribuer leur logement par cette dernière*). Cette convention est restée inactive sur la période contrôlée, dans la mesure où il n'a été constaté aucune formalisation d'attribution et aucun flux financier entre les deux sociétés.

Ces trois conventions sont considérées comme réglementées car impliquant des administrateurs communs, le CA d'ARCANSUD les a approuvées et est clairement informé annuellement de leur fonctionnement.

À la date du contrôle, les attributions définitives en pleine propriété sous contrôle du LOGIS CORSE ne sont pas formalisées. Les faits que les locataires-attributaires soient réfractaires et que l'identification de certains d'entre eux s'avère désormais difficile sont les deux raisons invoquées par ARCANSUD et LE LOGIS CORSE. À la date du contrôle, il reste 25 contrats à finaliser, nombre inchangé depuis 2012 malgré la volonté

³ Les marchés de MOE des opérations « Les Jardins de Solliès 1 et 2 » et « Solliès Toucas Legue » et certains marchés de travaux des opérations « Les Jardins de Solliès 1 » et « Marseille Leprince Ringuet » présentent des écarts significatifs sans explication.

d'ARCANSUD d'apurer cette situation (*point régulier en CA*). En 2014, un avocat a été missionné en vue de clarifier la situation (*pointer les biens immobiliers dont la société demeure propriétaire au sens des actes publiés, faire un rapprochement avec les états établis par la société pour déterminer les dossiers à régulariser, vérifier dans les fiches hypothécaires, la date et les conditions de mutation de biens immobiliers, pour identifier les personnes physiques avec lesquelles la société a entretenu des relations contractuelles et, dans certaines circonstances, rechercher les éventuels héritiers, enfin, faire procéder à l'attribution en pleine propriété des logements*). À la date du contrôle, cette démarche n'avait pas encore donné de résultat et le bilan comptable de la société ARCANSUD présentait toujours, à l'actif, un montant de 318 888 €, correspondant à la valeur d'origine (1976), des logements non encore attribués, et son pendant au passif à l'euro près. Cette situation doit être apurée. Dans sa réponse, la société confirme sa volonté de régler ce point rapidement et relance la procédure engagée avec un avocat.

Le 25 juillet 2017, les assemblées générales extraordinaires d'ARCANSUD et de LA PETITE PROPRIETE ont adopté la fusion par voie d'absorption de la SCP HLM LA PETITE PROPRIETE (*société sous la gouvernance de SFHE, société-mère à 87 %*) par ARCANSUD. Cette fusion, à effet rétroactif au 1^{er} janvier 2017, a été effectuée dans le respect des articles L. 411-2-1 et L. 423-4 du CCH. Cette concentration permet à ARCANSUD de s'affirmer comme un acteur de l'accession sociale et d'intervenir sur la région Occitanie en plus de la région PACA. La société a désormais ainsi un territoire d'intervention pour réaliser ses activités qui correspond à celui de sa société-mère, la SFHE, en pleine cohérence avec le processus de réorganisation et de restructuration du groupe Arcade, fondé sur la coopération entre chacune des ESH du groupe et la coopérative sur laquelle elle détient le contrôle.

Par courrier du 25 septembre 2017, la société ARCANSUD a informé la DDTM des Bouches-du-Rhône de cette fusion-absorption. À la date du contrôle, l'arrêté préfectoral approuvant cette fusion n'était toujours pas pris. La société devra reprendre l'attache des services de l'Etat afin que la situation soit clarifiée.

La stratégie du groupe Arcade est de doter les coopératives de moyens propres pour réaliser leurs activités. Ainsi, à compter du 1^{er} janvier 2018, ARCANSUD héberge les équipes de production de logements (*cf. organisation présentée en annexe 5.3*) que ce soit pour son propre compte ou pour celui de la SFHE et s'appuie sur cette dernière ou sur NOTRE COTTAGE ACCESSION (*NCA, autre coopérative du groupe Arcade*) pour les activités support. Des nouvelles conventions encadrant ces relations à but non lucratif sont en cours de signature au moment du contrôle. Les projets communiqués à l'ANCOLS, dont le principe a été validé par le CA du 1^{er} décembre 2017, n'appellent pas d'observation. La rémunération de la SFHE pour son assistance administrative est prévue à prix coûtant et correspond aux dépenses engagées pour la mobilisation de moyens matériels et humains pour le compte d'ARCANSUD. L'ANCOLS précise ici que la facturation sous-jacente doit faire l'objet d'une définition précise avec des justificatifs traçables. La convention avec NCA encadre le principe de rémunération de la mise à disposition de salariés pour des missions d'assistance (*juridique à titre d'exemple*) ponctuelles ou récurrentes. Le détail prévu pour la facturation sous-jacente apparaît satisfaisant.

Des partenariats financiers interviennent entre les sociétés du groupe Arcade. C'est en particulier le cas pour ARCANSUD qui, dans le cadre de la mise en place de sa nouvelle organisation début 2018, bénéficie d'avance en compte courant de la part de ses actionnaires SFHE et Aiguillon Résidences (*respectivement 4 M€ et 3,1 M€ mis à disposition d'ARCANSUD en respectant les conditions de l'article L. 423-15 du CCH et avec autorisation préalable du CA, au titre des conventions réglementées, lors de sa séance du 1^{er} décembre 2017*).

2.3 TRAIN DE VIE DE L'ORGANISME

La vérification des notes de frais des administrateurs ou d'autres éléments relatifs au train de vie de la société n'appelle pas d'observation.

2.4 CONCLUSION

Sur la période 2012-2017, ARCANSUD est une société qui a contribué à la production de logements en accession sociale sur le territoire de la région PACA principalement. Cette production s'est faite par le biais de SCCV détenues majoritairement par sa maison mère, la SA d'HLM SFHE. Suite à l'absorption de la SCP LA PETITE PROPRIETE, elle intervient sur un territoire correspondant à celui de la SFHE. Dotée du personnel de production des logements locatifs ou en accession pour les régions PACA et Occitanie depuis le début de l'année 2018, son partenariat avec la SFHE, qui poursuit ses fonctions financières et administratives pour le compte d'ARCANSUD, devrait s'exprimer dans de bonnes conditions. La transformation en cours en SCIC apparaît opportune dans la mesure où la structuration de la gouvernance doit permettre un meilleur contrôle de la société par les actionnaires principaux, et une implication des collectivités locales intéressées. Les relations d'ARCANSUD avec les autres sociétés du groupe Arcade apparaissent structurées et efficaces. Un effort devra être opéré pour solder la situation des derniers contrats de location-attribution en Corse.

3. L'ACTIVITE DE CONSTRUCTION

3.1 EXERCICE DE LA FONCTION MAITRISE D'OUVRAGE

Avant le 1^{er} janvier 2018, les équipes assurant la conduite des opérations d'accession sociale d'ARCANSUD étaient employées par le GIE Arcade Services, lui-même en lien, via la SFHE, avec les SCCV qui portaient juridiquement les opérations de promotion.

Depuis cette date, dans le cadre de la restructuration du Groupe Arcade fondée sur une stratégie territoriale (cf. § 2.2.2), ARCANSUD devient désormais l'outil de production du tandem SFHE-ARCANSUD. L'équipe assurant la fonction maîtrise d'ouvrage est dimensionnée pour les besoins du groupe sur le territoire des régions PACA et Occitanie, tant en locatif qu'en accession sociale. Une convention entre les deux sociétés, en cours de signature au moment du contrôle, définit les conditions d'exécution de la mission de maîtrise d'ouvrage exercée par ARCANSUD.

Sur la période 2012-2017, l'étude de deux opérations d'accession sociale permet de souligner la maîtrise opérationnelle du groupe sur le plan juridique (*commande publique*), le plan financier (*maîtrise budgétaire et équilibre financier de l'opération*) ou encore le plan commercial (*respect des plafonds de vente, acquéreurs avec des revenus sous les plafonds ad-hoc*).

Le tableau ci-dessous retrace la production de logements livrés au cours des trois dernières années au titre de chacune des activités, pour le compte des entités ARCANSUD, LA PETITE PROPRIETE et SFHE (*périmètre d'intervention de la SFHE*). Il permet ainsi d'apprécier la capacité de production des équipes actuellement en place au sein de la société ARCANSUD.

Type de production	2015	2016	2017
Accession sociale pour le compte d'une SCCV	67	110	109
PSLA pour le compte d'une SCCV	9	38	66
Accession sociale pour le compte de la SFHE hors SCCV	12	0	15
PSLA pour le compte de la SFHE hors SCCV	15	0	0
Locatif social pour le compte de la SFHE	362	290	319
Locatif social acquis en VEFA pour le compte de la SFHE	89	86	50
Total	554	524	559

3.2 PRODUCTION REALISEE PAR ARCANSUD

Dans la CUS « accession » 2012-2017, les objectifs sont de 50 à 70 logements par an en accession sociale dans le cadre d'opérations soit en montage direct, soit par la constitution de SCCV en partenariat avec la SFHE, mais également avec des SACICAP implantées en région PACA. Seule, la solution des SCCV a été observée depuis 2012. Il s'agit donc d'une production du tandem ARCANSUD-SFHE, avec un rôle mineur pour ARCANSUD dans la mesure où la SFHE a assuré la gérance de ces SCCV tout en étant majoritaire dans la constitution de leur capital. Le tableau ci-dessous⁴ présente la production de logements par ces SCCV.

Année	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Logements livrés par les SCCV	78	0	9	41	118	88

Au prorata des participations d'ARCANSUD dans les SCCV, il ressort une production de 111 logements sur la période 2012-2017, soit une moyenne annuelle de 19 logements assez éloignée de l'objectif précité.

3.3 CONTROLE DE L'ACTIVITE ACCESSION SOCIALE

Les acquéreurs-occupants bénéficient d'un dispositif de sécurisation complet en cas de difficulté économique ou sociale :

- la garantie de rachat de l'acquisition qui assure la possibilité au réservataire de revendre son bien à un montant minimal garanti ;
- la garantie de relogement dans le parc locatif social en cas de revente forcée du logement dans le cadre de la convention de sécurisation des accédants à la propriété d'ARCANSUD, conclue entre la SFHE et ARCANSUD le 12 avril 2011 ;
- la souscription d'une assurance-revente qui prend en charge l'éventuelle perte financière subie par le ménage en cas de revente obligée dans les dix ans de l'acquisition.

Les conditions spécifiques liées au caractère social des opérations sont mentionnées en annexe du contrat de réservation signé chez le notaire. Une clause anti-spéculative prévoit l'affectation du logement à la résidence principale et encadre les conditions de revente du bien.

L'analyse des opérations « Aix La Duranne » et « Le Borromée », (*livraisons prévues mi-2018*), soit 86 dossiers, a permis de vérifier le respect des plafonds de ressources (*80 % et 51 % des ménages présentant de plus, respectivement, des ressources inférieures aux plafonds PAS⁵ et PLUS*), et de prix de vente. Pour les ventes

⁴ Données issues de l'évaluation de la CUS « accession » communiquée à l'Etat par ARCANSUD

⁵ Plafond des prêts d'accession sociale (PAS) : plafond PLS + 11 %

réalisées dans le cadre d'un investissement locatif, le contrat de réservation comprend une annexe investisseurs précisant l'obligation de louer le logement à titre de résidence principale dans le cadre du dispositif « Pinel », conformément à l'article R. 443-34-I du CCH.

Si pour l'opération « Aix-La-Durance » (40 logements), entièrement commercialisée, 25 % des acquéreurs sont des investisseurs, pour l'opération « Le Borromée » (49 logements) dans le 5^{ème} arrondissement de Marseille, cette proportion est nettement plus importante avec 61 % des logements vendus. Pour cette deuxième opération pourtant bien située dans Marseille (*mais comprenant encore trois logements non vendus à la date du contrôle*), l'objectif de la société de favoriser l'accession sociale ne peut pas être considéré comme atteint. Le prix de vente moyen (*yc parking*) de 3 300 €/m² SU, bien que nettement inférieur au plafond de 4 186 €/m² SU mais trop élevé pour les acheteurs « sociaux », en est probablement la cause. La société doit s'attacher à ne pas reproduire ce type d'opération qui s'avère finalement hors marché du logement en accession sociale.

Par ailleurs, l'examen des douze dossiers d'acquisition sociale en PSLA d'ARCANSUD sur la période 2012-2017 (*Avignon Agroparc et Carnoules Site du Clos*) n'amène pas de remarque particulière pour ce qui concerne les différents plafonds à respecter. Si l'acquéreur ne lève pas l'option d'achat, il est pris en charge par la SFHE dans le cadre de la convention de sécurisation des accédants à la propriété d'ARCANSUD, conclue le 12 avril 2011.

Enfin, ARCANSUD propose systématiquement à ses acquéreurs de souscrire une part sociale du capital de la société afin de leur permettre de participer à la vie de la société dans le cadre de l'esprit coopératif. Seuls quelques-uns y ont donné une suite favorable sur la période 2012-2017.

3.4 CONCLUSION

Pour la production des logements en accession sociale, la société ARCANSUD s'est appuyée sur les moyens du groupe Arcade via la SFHE. Ce ne sera plus le cas à compter de 2018 puisqu'elle a été dotée de moyens propres de production conformément à la stratégie du groupe. Sur la période 2012-2017, les objectifs de livraisons de logements tels qu'ils figurent dans la CUS accession sont globalement respectés s'il est retenu la production des SCCV dans lesquelles la société détient une participation. Si un prorata est fait en prenant en considération ces différentes participations, ce n'est pas le cas, ce constat étant renforcé par le fait que la SFHE, actionnaire majoritaire de ces SCCV, en assurait aussi la gérance. ARCANSUD a ainsi eu un rôle mineur, juridiquement, techniquement et financièrement dans la production. Pour ce qui concerne les acquéreurs et les prix de vente, les plafonds autorisés sont respectés que ce soit pour l'accession sociale directe ou pour le PSLA. Les acquisitions au titre de la résidence principale peuvent être considérées comme sociales. Les investisseurs captent cependant une partie de la production d'ARCANSUD qui peut s'avérer importante, c'est en particulier constaté pour l'opération « Le Borromée » avec 61 % des logements acquis en vue d'une location dans le cadre du dispositif « Pinel ».

4. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

4.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Depuis le 1er janvier 2013, les missions confiées à la SFHE par le biais de la convention d'assistance administrative concernent les domaines comptable, financier, contrôle de gestion, administratif et

informatique. Une nouvelle convention est en cours de signature pour prendre en considération l'évolution de l'organisation du groupe Arcade et le fait que désormais, ARCANSUD emploie l'ensemble du personnel dédié à la production de logements sur le périmètre de la société SFHE, en accession sociale ou locatif. En s'appuyant sur des outils internes de suivi, ces prestations « support » sont facturées par la SFHE au prix coûtant. Pour mémoire, avant 2013, ces tâches étaient assurées par le GIE Arcade Service.

Les comptes ont été approuvés par les commissaires aux comptes (*lcard jusqu'à l'exercice comptable 2015, Grant Thornton à partir de celui de 2016*). L'examen des comptes de la société, comme ceux de quelques SCCV choisies par l'ANCOLS, n'amène pas de remarque particulière.

Les annexes littéraires sont particulièrement succinctes et incomplètes pour les exercices 2012 à 2016. En particulier, elles ne comportent aucune explication relative aux comptes de résultat. De plus, les informations d'importance significative comme celles qui permettent de comparer certains postes d'un exercice à l'autre sont inexistantes (*par exemple : changement d'organisation en 2013 avec la sortie du GIE Arcades Services et la gérance des SCCV reprise par la SFHE, variation dans les quoteparts des résultats des SCCV, dettes envers les membres du groupe Arcade, remboursement sur les exercices 2013 et 2014 des immobilisations financières auprès de SCCV*). Dans sa réponse, la société confirme la prise en compte de cette remarque en s'engageant à établir des annexes littéraires plus détaillées pour les prochains exercices comptables.

4.2 ANALYSE FINANCIERE

4.2.1 Analyse de l'exploitation

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Quotepart de remontée de résultat des SCCV	545	-161	-166	33	49
Autres produits ou flux exceptionnels	161	1	0	0	-9
Coût de gestion hors entretien	-280	-51	-51	-52	-61
Flux financier	0	9	11	11	6
Autofinancement net ⁽¹⁾	426	-202	-206	-8	-15

Évolution de l'autofinancement net de l'organisme

(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) 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.

Les revenus d'ARCANSUD proviennent des opérations d'accession sociale (*résultats des SCCV*) et des rémunérations dans le cadre de conventions de mandat et d'assistance à maîtrise d'ouvrage (*uniquement en 2012*). La participation minoritaire d'ARCANSUD au capital des SCCV est comprise entre 10 et 40 %, le reste étant apporté par la SFHE. Ces deux partenaires sont amenés à effectuer des avances en fonds propres à ces SCCV, qui sont remboursées en fin d'opération. La SFHE était en charge de la gérance de ces sociétés, cette situation devant cependant évoluer en 2018 avec la récupération par ARCANSUD de cette responsabilité dans le cadre de la nouvelle organisation du groupe Arcade.

Depuis 2013, l'activité de la société ARCANSUD est trop faible pour couvrir ses frais de gestion. La société ARCANSUD apparaît globalement non rentable sur la période 2012-2016. Son autofinancement net (*produits décaissables auxquels les charges décaissables sont retranchées*), négatif depuis 2013, est pénalisé par un défaut d'activités antérieur à cette année, les résultats des quelques opérations livrées étant insuffisants pour couvrir les frais des nouvelles opérations lancées (*cf. § 3.1*). Pour corriger la situation, la société se doit d'abord d'augmenter son volume de production.

L'autofinancement net positif de 2012 résulte de la livraison de l'opération « Les jardins de Solliès » (57 logements cédés en VEFA à VAR HABITAT et 78 logements en accession sociale au travers d'une SCCV détenue à 60 % par ARCANSUD, la dernière dans laquelle la société était majoritaire).

Dans sa réponse, la société confirme l'augmentation des objectifs de production dans le cadre de sa nouvelle organisation.

4.2.2 Structure financière

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Capitaux propres (+)	1 834	1 664	1 457	1 450	1 435
Provisions pour risques et charges (+)	33	0	1	0	0
Dettes financières (+)	319	319	319	319	319
Actif immobilisé brut (-)	801	565	327	607	743
Fond de Roulement Net Global	1 385	1 418	1 450	1 162	1 011
Autres actifs d'exploitation (+)	353	55	0	0	8
Provisions d'actif circulant (-)	0	0	0	0	0
Dettes d'exploitation (-)	75	6	6	5	3
Besoin (+) ou Ressources (-) en FR d'exploitation	278	49	-6	-5	5
Créances diverses (+)	741	536	576	468	724
Dettes diverses (-)	302	43	468	154	289
Besoins (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	439	493	108	314	435
Besoin (+) ou Ressources (-) en FR (*)	717	542	102	309	440
Trésorerie nette	668	876	1 348	853	571

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

La baisse significative des capitaux propres résultent du seul manque de rentabilité de la société qui se traduit en particulier par des résultats comptables négatifs sur la période 2013-2016, -399 k€ au total comme le montre le tableau ci-dessous.

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Résultats comptables	426	-170	-207	-7	-15

Les dettes financières de 319 k€, montant que l'on retrouve à l'actif brut, sont constituées des 25 droits des locataires attributaires gérés par le LOGIS CORSE (cf. § 2.2.2). Leur situation n'a pas évolué depuis 2012. Au-delà de ce montant, l'actif brut est principalement constitué des mises à disposition de fonds propres auprès des SCCV dans lesquelles ARCANSUD dispose d'une participation. À partir de 2014, les sommes concernées augmentent sous l'effet d'une reprise de l'activité.

Dans ce contexte, le fonds de roulement net global (FRNG) s'érode globalement pour atteindre un niveau de l'ordre du million d'euros. La structure financière de la société s'est fragilisée sur la période 2012-2016.

En début de période, le besoin en fonds de roulement (BFR) d'exploitation était essentiellement lié au montant dû par les SCCV (« Roquevaire Val de Garlaban » et « Les Jardins de Solliès » pour lesquelles ARCANSUD assurait la gérance). Il devient insignifiant lorsque la SFHE devient actionnaire principal des SCCV et prend la charge de gérance de ces sociétés.

Hors exploitation, le besoin en fonds de roulement provient des quotes-parts des résultats, positifs ou négatifs, des SCCV à prendre en considération par ARCANSUD et des sommes dues aux membres du groupe Arcade. Il est en lien avec le volume d'activités de la société.

La trésorerie, résultante du BFR et du FRNG est assurée par ce dernier agrégat. Tout en s'érodant à partir de 2014 du fait d'un certain manque d'activités, elle reste au-dessus de 500 k€ à fin 2016. Elle représente 16 mois de dépenses, chiffre encore nettement supérieur au seuil d'alerte de trois mois selon le dispositif d'autocontrôle de la Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM.

4.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

Le projet de la nouvelle CUS (*signature décalée d'un an suite à la loi de finances 2018 et la mise en place de la réduction de loyer de solidarité / RLS*) précise qu'ARCANSUD se donne comme objectif de développer la production de logements neufs en accession sociale à hauteur de 200 à 250 logements par an dans le cadre d'opérations soit en montage direct, soit par la constitution de SCCV en partenariat avec la SFHE, mais également avec des SACICAP implantées en région PACA ou Occitanie. Par ailleurs, les objectifs de développement avancés par la SFHE sont de 400 à 450 logements locatifs neufs par an confiés à ARCANSUD en maîtrise d'ouvrage déléguée. Ces objectifs de livraisons apparaissent supérieurs à la production observée sur la période 2015-2017, soit 546 logements en moyenne, tous types de logement confondus (*maîtrise d'ouvrage interne ou VEFA, cf. § 3.1*). S'il est considéré la seule activité d'acquisition sociale, les prévisions de livraisons par ARCANSUD pour les années 2018 et 2019 ressortent respectivement à 119 et 80 logements. D'un point de vue opérationnel, une montée en puissance apparaît strictement nécessaire pour atteindre les objectifs affichés à partir de 2020.

Fin 2017, le CA d'ARCANSUD a approuvé un plan à moyen terme qui s'appuie sur un budget prévisionnel 2018 et qui reprend ces principales hypothèses de production. Au-delà du volume abordé ci-avant, l'ANCOLS n'a pas de remarque particulière sur ce document tant au niveau des hypothèses retenues, que pour les résultats financiers qui seraient globalement positifs jusqu'à l'horizon 2027. Ce document tend ainsi à montrer la validité du modèle économique mis en place par ARCANSUD qui évalue d'ailleurs l'atteinte de son seuil de rentabilité avec une production de 300 à 400 logements répartis équitablement entre l'accession et le locatif. À la date du contrôle, la soutenabilité de ces objectifs de production est de nouveau analysée par le groupe Arcade pour prendre en considération l'impact de la loi de finances 2018 (*impact de la RLS*). Si la capacité financière de la SFHE était considérée comme insuffisante pour soutenir ses objectifs de production de logements, un redéploiement du locatif vers l'accession sociale pourrait être opéré. La déclinaison de cette analyse sur la société ARCANSUD doit aboutir afin que cette dernière approuve l'actualisation de son étude financière prévisionnelle dans les meilleurs délais.

4.4 CONCLUSION

Sur la période 2012-2016, la rentabilité de la société ARCANSUD s'est avérée insuffisante. Son faible niveau d'activités ne lui permettait pas de couvrir ses frais de gestion. Du fait de l'injection de fonds propres dans les nouvelles opérations non livrées à fin 2016 et de cette rentabilité insuffisante, la structure financière de la société s'est progressivement fragilisée. La société ARCANSUD appartient à un groupe important (*Arcade*). Elle est adossée à la SA d'HLM SFHE et, pourvue du personnel dédié au développement depuis le 1^{er} janvier 2018, elle assure, pour le compte de cette dernière, la maîtrise d'ouvrage déléguée des opérations d'investissement locatif en plus de ses opérations d'accession sociale. En outre, il est prévu qu'elle reprenne la gérance des SCCV support de ces opérations d'accession. La réorganisation mise en place et les objectifs

opérationnels pour les prochaines années apparaissent positifs pour l'avenir de la société. Un nouveau plan à moyen terme, prenant en considération l'impact de la Loi de Finances 2018 sur le groupe et approuvé dans les meilleurs délais par le CA d'ARCANSUD, devra permettre de le vérifier.

5. ANNEXES

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

RAISON SOCIALE :	SCP D'HLM A FORME ANONYME ARCANSUD (autorisation par arrêté ministériel du 12 juin 2018 de transformation en SCIC D'HLM)
-------------------------	--

SIEGE SOCIAL :			
Adresse du siège :	1 175 Petite Route des Milles	SIREN :	RCS Aix-en-Provence 497 220 434
Code postal :	13 090	Téléphone :	0413570588
Ville :	Aix-en-Provence	Internet :	http://www.groupe-arcade.com

PRESIDENT :	M. Guilhem JAMME
--------------------	------------------

DIRECTEUR GENERAL :	M. Denis LAFON
----------------------------	----------------

ACTIONNAIRE PRINCIPAL :	SA d'HLM SFHE
--------------------------------	---------------

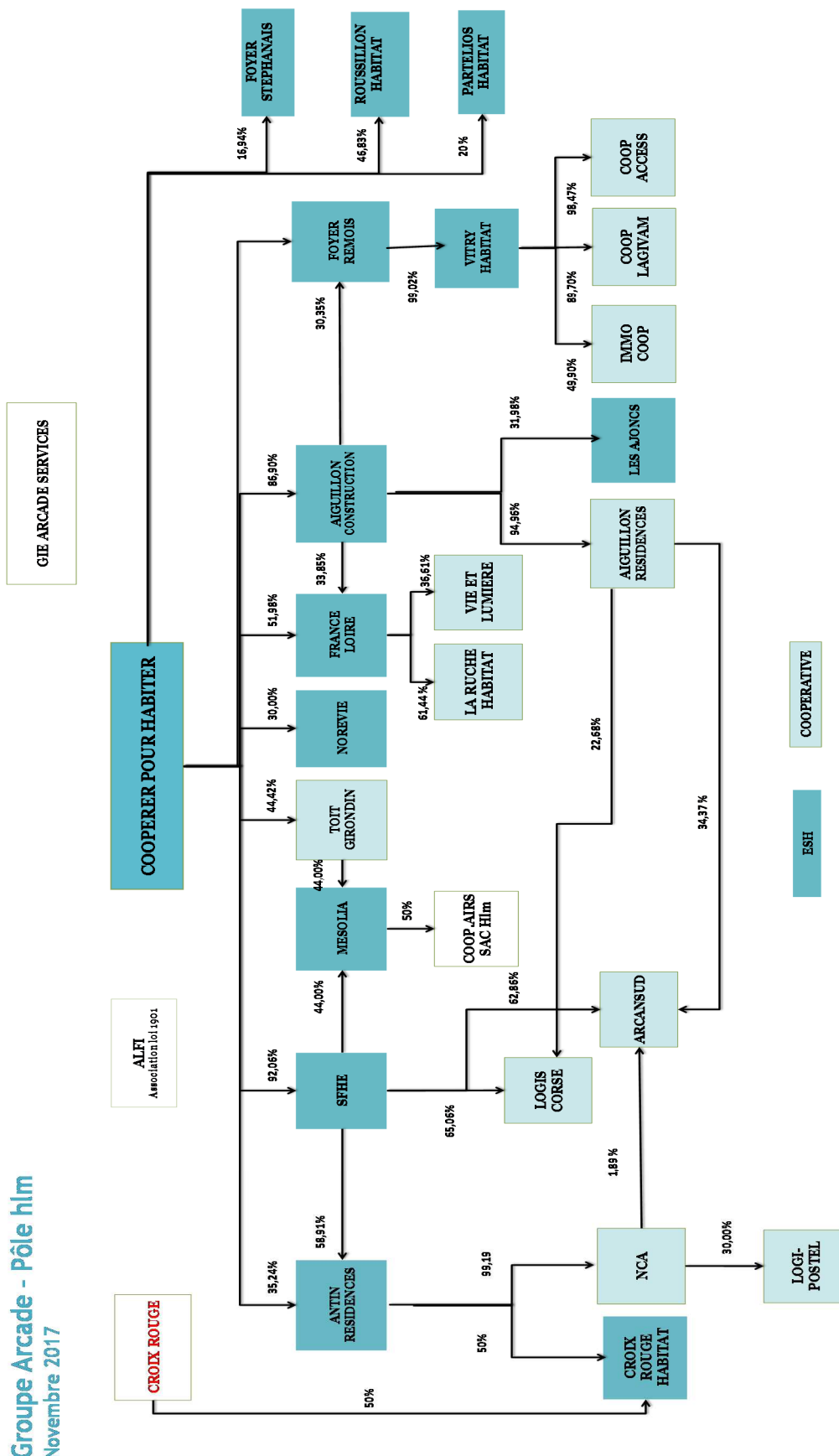
CONSEIL D'ADMINISTRATION AU : Décembre 2017			
	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'actionnaire d'appartenance
Président :	JAMME Guilhem	Retraité	B
	LORRILLARD Laurent	ESH France Loire	B
	JOULIN Michel	SCP HLM La Ruche Habitat	C
	DECROIX Guillaume	SACICAP SCCI-ARCADE	C
	WOLFROM Jacques	ESH Coopérer Pour Habiter	B
	BIMBENET Denis	SCIC HLM Aiguillon Résidences	C
	BONZOM Marie-Hélène	ESH FSHE (Censeur)	C
	AUFRET Christine	ESH FSHE (Censeur)	C

ACTIONNARIAT	Répartition de l'actionnariat	Catégorie	Actionnaires les plus importants (% des actions)
	Capital social : 1 454 758,69 €	Privé	SFHE : 62,86 %
	Nombre d'actions : 190 663	Privée	AIGUILLON RESIDENCES : 34,37 %
	Nombre d'actionnaires : 203	Privés	NOTRE COTTAGE ACCESSION : 1,89 %

COMMISSAIRE AUX COMPTES :	Cabinet GRANT THORNTON 29, rue du Pont 92 200 Neuilly-sur-Seine
----------------------------------	--

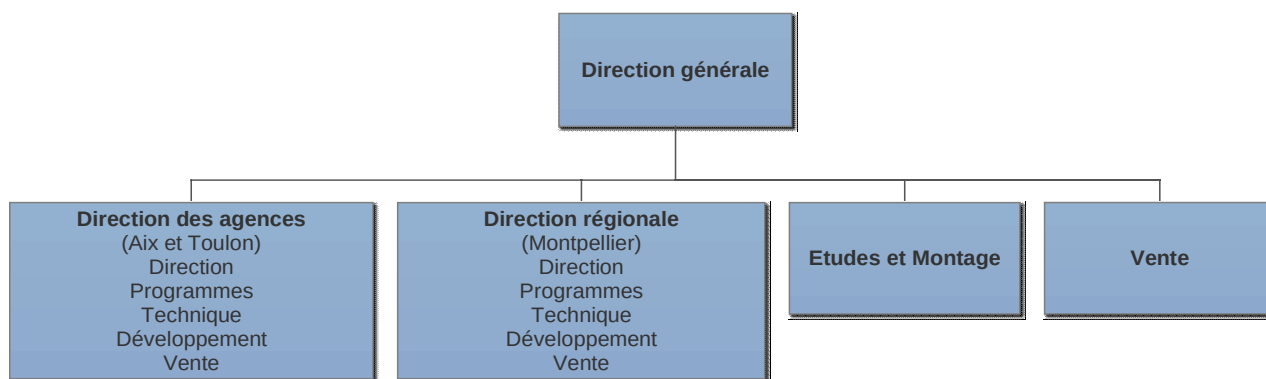
EFFECTIFS DE LA SOCIETE :	Aucun jusqu'au 31 décembre 2017	30 à partir du 1er janvier 2018 (effectifs dédiés à la production et à la commercialisation)
----------------------------------	---------------------------------	--

5.2 ORGANIGRAMME GENERAL DU GROUPE ARCADE



5.3 ORGANIGRAMME DE LA SOCIETE ARCANSUD

L'organigramme général suivant est en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2018.



5.4 SIGLES UTILISES

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

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

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

