

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2014-088 Octobre 2016

Société coopérative de production d'HLM Le Foyer Romanais et Péageois

Romans-sur-Isère (26)



Rapport définitif de contrôle n°2014-088 Octobre 2016

Société coopérative de production d'HLM

Le Foyer Romanais et Péageois

Romans-sur-Isère (26)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2014-088

SCP D’HLM LE FOYER ROMANAIS ET PEAGEOIS – 26

Président directeur général : M. Michel Juhel
 Directeur général délégué: M. Nicolas Calvier
 Adresse : 8, bd Marx Dormoy BP33 26100 Romans

Indicateurs	Organisme
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	38 mois
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	2 %

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
Patrimoine				
Logements vacants (hors vacance technique) (%)				
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique) (%)				
Taux de rotation (hors mises en service) (% annuel)				
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)				
Age moyen du parc (en années)				
Populations logées				(1)
Locataires dont les ressources sont :				
< 20 % des plafonds (%)				
< 60 % des plafonds (%)				
> 100% des plafonds (%)				
Bénéficiaires d'aide au logement (%)				
Familles monoparentales (%)				
Personnes isolées (%)				(2)
Gestion locative				
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)				(2)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)				(3)
Structure financière et rentabilité				(3)
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)				
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)				
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)				

(1) Enquête OPS 20xx

(2) RPLS au 1/1/20xx

(3) Bolero 20xx : ensemble des (préciser type d'organisme)

- Points forts**
- Capacités de maîtrise d'ouvrage du groupe
 - Situation financière et trésorerie confortables en l'absence d'activité
- Points faibles**
- Complexité de l'organisation du groupe
 - Manque d'adaptation de la production aux besoins
 - Désengagement de l'actionnaire principal de la société
- Irrégularités**
- Absence d'information du CA sur le montant de la rémunération du directeur général délégué
 - Poursuite d'activité en l'absence de convention d'utilité sociale signée
 - Non-respect du cadre social à très social fixé par l'actionnaire principal de la société

Précédent rapport de contrôle : 2003-078 de Septembre 2004

Contrôle effectué du 10 juin 2014 au 19 juin 2015

Diffusion du rapport définitif :

RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-088
SCP D’HLM LE FOYER ROMANAIS ET PEAGEOIS – 26

SOMMAIRE

1. Préambule	2
2. Présentation générale du groupe Adis.....	2
2.1 Membres du groupe et gouvernance.....	2
2.2 Territoire d’intervention et contexte économique.....	3
2.3 Groupement d’intérêt économique.....	3
2.4 Rôle de chaque société HLM du groupe.....	4
2.5 Personnel du groupe.....	5
2.6 Organisation du groupe.....	6
2.7 Conclusion de la présentation du groupe Adis.....	6
3. Présentation générale de l’organisme et de son contexte	7
3.1 Gouvernance et management.....	7
3.1.1 Gouvernance.....	7
3.1.2 Organisation et management.....	8
3.2 Conclusion de la présentation générale.....	8
4. Activités.....	9
4.1 Activités conduites.....	9
4.2 perspectives.....	10
4.3 Conclusion.....	10
5. Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	11
5.1 Tenue de la comptabilité.....	11
5.2 Analyse financière.....	11
5.2.1 Analyse de l’exploitation : la rentabilité.....	11
5.2.2 Analyse de la structure financière.....	13
5.3 Analyse prévisionnelle.....	14
5.4 Conclusion sur la solidité financière.....	14
6. Conclusion générale.....	15
Liste des annexes.....	16
Annexes au rapport.....	16

1. PREAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de la société coopérative de production (SCP) d'HLM Le foyer romanais et péageois à Romans (Drôme - 26) 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'efficience de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...)* ».

Le précédent contrôle (rapport Miilos n° 2003-078 de septembre 2004) relevait que le conseil d'administration n'avait pas été informé de la rémunération totale de son directeur général délégué, contrairement à ses prérogatives. Il constatait que la société avait une activité résiduelle infime, en cours d'extinction, sans aucune perspective d'évolution à court terme. Il demandait au conseil d'administration de s'interroger sur l'opportunité d'une cessation d'activité dans le contexte d'existence dans le groupe d'autres outils pour l'accession à la propriété, pour mettre fin à des dépenses de fonctionnement inutiles. Le rapport a été présenté le 1^{er} octobre 2004 au conseil d'administration de la société.

Le présent contrôle est réalisé concomitamment avec celui du GIE Adis (rapport n° 2014-050) et ceux des trois autres sociétés HLM du groupe, la SA Adis (rapport n° 2014-049), la SCP du Vivarais (rapport n° 2014-051) et la SCP Logicoop (rapport n° 2014-052).

La société a fait l'objet en 2013 d'une révision coopérative réalisée par l'Arecoop¹. Le rapport de juillet 2013 relève en points forts les procédures en vigueur et la démarche qualité conduite par le groupe Adis, ainsi que la compétitivité des prix de vente proposés par rapport aux prix du marché. Il appelle la vigilance de la société sur le besoin de conservation de sa maîtrise des décisions, l'inadéquation de ses perspectives à court terme avec son objectif de production, l'incertitude créée par les difficultés financières de sa maison mère et la nécessité de revoir sa cible de clientèle, limitée par sa réticence au produit PSLA².

2. PRESENTATION GENERALE DU GROUPE ADIS

2.1 MEMBRES DU GROUPE ET GOUVERNANCE

Le groupe ADIS est constitué d'une Sacicap³ (Procivis Vivarais), d'une SA d'HLM (Adis), de trois SCP d'HLM (la SCP du Vivarais, Logicoop, Le foyer romanais et péageois) et d'un GIE (Adis) (cf. annexe 1).

La SCP d'HLM du Vivarais dont l'actionnariat est diffus a deux filiales (cf. annexe 2) :

¹ Association pour la révision, l'assistance et la garantie des sociétés coopératives

² Prêt social de location accession

³ Société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété

- la Sacicap Procivis Vivarais (63 %), qui a elle-même comme filiale la SCP d’HLM Le foyer romanais et péageois (97 %) ;
- la SA d’HLM Adis (54 %), qui a elle-même comme filiale la SCP d’HLM Logicoop (94 %).

En matière de gouvernance, les trois SCP d’HLM ont chacune un président directeur général (M. Bernard Huaut pour la SCP du Vivarais, M. Michel Juhel pour la SCP d’HLM Le foyer romanais et péageois et la SCP d’HLM Logicoop), la Sacicap et la SA d’HLM ont un président (M Jean-Paul Mestre pour les deux structures). M. Nicolas Calvier est directeur général de la SA d’HLM et de la Sacicap, directeur général délégué des trois SCP d’HLM, directeur et directeur financier du GIE qui est son employeur. Aucune rémunération ne lui est versée pour l’exercice de ses mandats sociaux.

2.2 TERRITOIRE D’INTERVENTION ET CONTEXTE ECONOMIQUE

Le groupe Adis intervient sur les départements de l’Ardèche et de la Drôme qui présentent une variation annuelle de population positive, essentiellement grâce au solde migratoire en Ardèche⁴.

	Ardèche	Drôme	Région	Métropole
Population 2011	317 277	487 993	6 283 541	63 070 344
Variation annuelle moyenne de population 2006-2011	0,7 %	0,8 %	0,9 %	0,5 %
Revenu net déclaré moyen par foyer fiscal en 2011	21 514 €	22 946 €	26 488 €	
Taux de chômage des 15 à 64 ans en 2011	12,3 %	12,9 %	10,9 %	12,3 %

Les indicateurs situent les deux départements parmi les plus pauvres de la région Rhône-Alpes (revenus peu élevés, forte proportion de retraités). Le taux de chômage des 15 à 64 ans y est nettement supérieur à celui de la région.

Les résultats des enquêtes sur la commercialisation des logements neufs⁵ montrent une nette baisse des logements réservés depuis 2012, aux niveaux tant national et régional que local.

2.3 GROUPEMENT D’INTERET ECONOMIQUE

Le GIE Adis a été constitué le 15 juin 1999 par trois organismes dont le siège est à Aubenas (Ardèche) : la société anonyme d’HLM de l’Ardèche (devenue la SA d’HLM Adis), la société coopérative de production d’HLM du Vivarais et le Crédit immobilier de France Vivarais (devenu la Sacicap Procivis Vivarais).

Trois autres organismes ont ensuite été admis comme membres adhérents :

- en juillet 1999, le Comité interprofessionnel du logement du Vivarais (Cil Viva) qui s’est retiré en 2009 à la suite de son intégration au collecteur d’Action Logement Entreprises-Habitat ;
- en décembre 2000, les SCP d’HLM Logicoop et Le foyer romanais et péageois, dont les sièges sociaux sont à Romans (Drôme – 26).

Le GIE est l’employeur de tous les salariés du groupe⁶ à l’exception des personnels de maintenance et de proximité de la SA d’HLM et pour partie de son temps d’un agent affecté à la Sacicap Procivis

⁴ Source Insee (Institut national de la statistique et des études économiques)

⁵ ECLN : enquête sur la commercialisation des logements neufs (Medde – Service de l’observation et des statistiques – Dreal Rhône-Alpes)

⁶ y compris M. Nicolas Calvier en sa qualité de directeur général de la SA et directeur général délégué des SCP

Vivarais. Il assure également pour ses membres des prestations dans les domaines de l'informatique, des gestions patrimoniale et financière.

Les cinq membres actuels du GIE sont des pouvoirs adjudicateurs (organismes HLM et Sacicap). Le GIE n'a assuré à ce jour aucune prestation pour des tiers, malgré la possibilité ouverte par ses statuts.

2.4 RÔLE DE CHAQUE SOCIÉTÉ HLM DU GROUPE

La recherche foncière et le montage des opérations sont assurés par le service « patrimoine et développement » du groupe. Les terrains sont affectés à l'une des sociétés selon leur destination (lotissement, locatif, accession ou mixte) et leur implantation géographique. Cette décision est prise par un comité d'engagement qui se réunit deux fois par mois. Ce comité est composé des principaux directeurs qui sont tous employés du GIE, sans représentant propre à chaque société. La composition du comité d'engagement et ses décisions sont approuvées par chacun des conseils d'administration des sociétés concernées.

La répartition des projets est la suivante :

- les opérations locatives sur les deux départements (Ardèche et Drôme) sont uniquement du ressort de la SA d'HLM Adis ;
- les opérations en accession à la propriété et les terrains à lotir sont affectés selon leur implantation à la SCP d'HLM Logicoop dans la Drôme, à la SCP d'HLM du Vivarais ou à la SA d'HLM Adis en Ardèche. En accession, les opérations sont vendues en Vefa⁷, aucune des sociétés du groupe n'utilise pour l'instant le prêt social de location accession (PSLA) ;
- pour l'activité de constructeur de maisons individuelles, les clients s'adressant au groupe Adis sont répartis selon l'emplacement du terrain envisagé entre les SCP d'HLM du Vivarais et Logicoop. Ils signent un contrat de construction de maison individuelle (CCMI) conforme à la loi n° 90-1129 du 19 décembre 1990.

Lorsqu'ils signent un contrat avec une des sociétés coopératives du groupe, tous les acquéreurs en groupé ou clients en CCMI souscrivent une action de la société concernée. A la livraison, ils ont le choix de rester ou non actionnaires.

Toutes les ventes des sociétés du groupe à des particuliers destinant le logement à leur résidence principale comprennent les garanties de rachat et de relogement définies à l'article R. 443-2 du CCH. Par convention, la SA d'HLM Adis assure la mise en œuvre de la garantie de relogement. Ces garanties n'ont à ce jour jamais été mises en œuvre.

Une assurance revente non obligatoire est proposée systématiquement pour couvrir l'éventuelle perte liée à la revente du logement. Elle est prise en charge par la société coopérative en accession groupée et mise à la charge de l'acquéreur en CCMI.

L'accompagnement de l'accédant à la propriété se traduit par des livrets et notices d'information expliquant les différentes étapes précédant leur nouveau statut de propriétaire. Des enquêtes de satisfaction sont réalisées à la livraison et un an après.

La gestion du syndic de copropriété est assurée par la SCP d'HLM Logicoop, pour l'ensemble des opérations vendues par les sociétés du groupe.

⁷ Vente en état futur d'achèvement

La SCP d'HLM Le foyer romanais et péageois (FRP) était inactive depuis longtemps. Elle a repris récemment une activité d'accession à vocation très sociale en lien avec la Sacicap Procivis Vivarais qui l'a recapitalisée en 2011 dans le cadre de ses missions sociales.

Les activités des cinq sociétés du groupe au cours de la période 2009-2013 sont résumées dans le tableau suivant :

Activité	Société	SA d'HLM Adis	SCP d'HLM Logicoop	SCP d'HLM Vivarais	SCP d'HLM FRP	Sacicap Procivis Vivarais	Total
Construction et gestion de logements locatifs	Logements gérés fin 2013	5 704					5 704
	Logement locatifs produits par an (moyenne 5 ans)	143					143
Construction et vente de logements en Vefa	Ventes par an (moyenne 5 ans)	6	20	2	2		30
Construction et vente de maisons en CCMI	Maisons livrées par an (moyenne 5 ans)		14	23			37
Aménagement et vente de terrains en lotissements	Lots vendus par an (moyenne 5 ans)	19	3	2			24
Gestion de syndic de copropriété	Contrats en gestion fin 2013		61 (1 098 logements)				61
Autres activités			Prêteur ⁸ 43 prêts fin 2013		Gestion des derniers locataires-attributaires	Missions sociales	

Les objectifs annuels de vente du groupe Adis en début de période (80 maisons individuelles, 50 logements et 40 lots) n'ont pas été atteints, en lien avec la situation économique qui touche l'ensemble du secteur immobilier dans les territoires d'intervention du groupe. Ces objectifs ont été réduits en 2013 à 75 contrats par an.

2.5 PERSONNEL DU GROUPE

Chacune des personnes employées par le GIE (93,7 ETP en 2013) remplit tous les trimestres une fiche où elle répartit son temps de travail entre les cinq structures membres du GIE.

Un plan de recrutement a été conduit de 2010 à 2013 pour permettre la réalisation d'un objectif élevé de développement (150 logements par an). Il a porté en particulier sur le doublement des postes clés (maîtrise d'ouvrage, accueil) pour améliorer l'efficacité du groupe.

⁸ Activité résiduelle en voie d'extinction

Pour l'année 2013, la répartition par société bénéficiaire du temps de travail des salariés du GIE est la suivante :

Société	SA d'HLM Adis	SCP d'HLM Logicoop	SCP d'HLM Vivarais	SCP d'HLM FRP	Sacicap Procivis Vivarais	Total
Nombre de salariés du GIE déclarant du temps par société	88	58	45	28	22	
Nombre de salariés du GIE travaillant à 80 % au moins pour une des sociétés	63	6	2	0	0	71
Dont nombre de salariés travaillant à 100%	33	3	0	0	0	36
Pourcentage du temps de travail déclaré en 2013 par les salariés du GIE	74,8 %	16,8 %	7,3 %	0,8 %	0,3 %	100 %
Equivalents temps plein (ETP)	70	15,6	6,5	1	0,6	93,7
Personnel employé directement (ETP)	45,5	0	0	0	0,1	45,6
Total du personnel travaillant pour chaque société en ETP	115,5	15,6	6,5	1	0,7	139,3

2.6 ORGANISATION DU GROUPE

Les locaux du groupe sont un bâtiment situé à Aubenas qui a été restructuré en 2011 (sièges du GIE, de la SA d'HLM et de la SCP du Vivarais et agence), un bâtiment acquis en 2011 à Romans-sur-Isère (sièges des SCP Le foyer romanais et péageois et Logicoop et agence) et des bureaux en location à Annonay (agence).

Les mêmes serveurs informatiques sont accessibles depuis les trois agences.

En matière d'achats, une procédure commune a été définie et approuvée par les conseils d'administration des sociétés du groupe. En dessous des seuils des procédures formalisées, elle prévoit une demande écrite auprès de trois prestataires à partir de 4 000 € et une publication d'appel d'offres avec attribution par la commission à partir de 100 000 €. Pour les marchés de maîtrise d'œuvre, le choix est fait par le comité d'engagement. Il n'a pas été relevé d'irrégularités dans les marchés contrôlés.

Toutes les sociétés du groupe ont obtenu en 2011 la certification qualité (Iso 9001 - 2008). Un poste d'animateur qualité a été créé. L'audit de renouvellement de la certification s'est déroulé avec succès en juin 2014.

Des rapports annuels de contrôle interne sont réalisés par le responsable du service informatique pour chacune des sociétés du groupe et présentés aux conseils d'administration. Le contrôleur de gestion, adjoint du directeur financier, présente les indicateurs de gestion une fois par mois en réunion interservices (directeurs et responsables d'activité).

2.7 CONCLUSION DE LA PRESENTATION DU GROUPE ADIS

Le groupe Adis est constitué d'une Sacicap, d'une SA d'HLM, de trois SCP d'HLM et d'un GIE. Il intervient principalement dans les départements de l'Ardèche et de la Drôme où le marché immobilier est globalement détendu. Les différentes sociétés disposent de procédures communes et ont obtenu la certification qualité Iso 9001. Elles se partagent les mêmes locaux et ont le même directeur général ou directeur général délégué. Celui-ci est directeur et directeur financier du GIE qui est son employeur. Il exerce ses mandats sociaux à titre gratuit. A l'exception des personnels de maintenance et de proximité de la SA d'HLM et pour partie de son temps d'un agent de la Sacicap,

tout le personnel du groupe est employé par le GIE, qui en facture la mise à disposition au prorata du temps passé, et est intégré dans une organisation unique.

Au sein du groupe, la SCP d'HLM Le foyer romanais et péageois, longtemps inactive, est chargée de l'accèsion très sociale à la propriété dans le cadre des missions sociales de la Sacicap Procivis Vivarais qui l'a recapitalisée à cet effet en 2011. Elle a fait appel en 2013 à des salariés du GIE à hauteur de 1 équivalent temps plein.

3. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE

3.1 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

3.1.1 Gouvernance

Au 31 décembre 2013, le capital variable de la SCP d'HLM Le foyer romanais et péageois (FRP) s'élève à 1,020 M€. Il est détenu par 41 actionnaires dont le principal est la Sacicap Procivis Vivarais avec 96,9 % des actions. Le seul autre actionnaire détenant plus de 1 % des actions est la SA d'HLM Adis avec 1,8 %.

Une recapitalisation par la Sacicap Procivis Vivarais est intervenue en 2011, à hauteur de 1 M€. Son objectif était de développer une activité sociale, voire très sociale, d'accèsion à la propriété et ainsi répondre aux missions sociales contractualisés par le réseau des Sacicap avec l'État.

Au 31 décembre 2013, la répartition des collèges d'actionnaires est la suivante :

Collège	Nombre d'actionnaires	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote
A : utilisateurs et salariés	18	850	1,26 %	51 %
B : associés non utilisateurs	21	21	0,03 %	0,01 %
C : organismes HLM ou à statut coopératif : Sacicap Vivarais, SA d'HLM Adis, SCP d'HLM du Vivarais, Caisse d'Epargne	4	66 824	98,71 %	48,99 %
Total	43	67 695	100 %	100 %

A la dernière assemblée générale de juin 2014, 17 associés sur 43 étaient présents ou représentés dont 3 appartenait au collège A (17 % des membres), 11 au collège B et 3 au collège C.

Le conseil d'administration est composé de 11 membres. Il se réunit quatre fois par an. La présence effective des administrateurs est bonne (69 % de présence moyenne sur la période 2009-2013).

M. Michel Juhel est président directeur général de la société depuis 1998. Il a été réélu président en dernier lieu par le CA du 27 juin 2012. Il a été nommé directeur général pour 5 ans au cours de la même réunion. Aucune rémunération ne lui est versée pour l'exercice de ce mandat.

Les statuts ont été mis à jour lors de l'assemblée générale extraordinaire du 25 juin 2014 selon les recommandations émises par l'Arecoop dans son rapport.

Plus récemment, la situation financière difficile de la Sacicap l'a amenée fin 2013 à solliciter le remboursement d'une partie de sa participation au capital de la SCP (200 k€). Le CA du 29 octobre

2014 en a tiré les conséquences, en prenant la décision de céder la société afin de recentrer l'activité d'accession à la propriété du groupe sur deux SCP d'HLM, une en Drôme et une en Ardèche.

3.1.2 Organisation et management

Le directeur général délégué de la SCP d'HLM Le foyer romanais et péageois est M. Nicolas Calvier depuis 2002.⁹ Son mandat social a été renouvelé pour cinq ans par le CA en 2012. Il est exercé à titre gratuit.

Comme tous les salariés du GIE, M. Nicolas Calvier établit chaque trimestre une fiche où il répartit son temps passé par société et par activité. Une fois compilées, ces fiches permettent d'arrêter la facturation des coûts du GIE aux différentes sociétés du groupe, au nombre desquelles la SCP. Cette facturation est globale et ne permet pas d'identifier le coût total pour la société de la mise à disposition de son directeur général par le GIE. Suivant les procédures actuelles, le CA de la SCP Le Foyer Romanais et Péageois n'a communication ni du montant de la rémunération de son directeur général délégué qui a fait l'objet d'une refacturation à la SCP, ni du montant total de la rémunération perçue par son directeur général au titre de son contrat de travail de directeur financier conclu avec le GIE.

Or, en vertu de l'article L. 225-38 du code de commerce relatif aux conventions réglementées, toute convention intervenant entre la société et son directeur général délégué doit être soumise à l'autorisation préalable du CA afin de justifier de l'intérêt de la convention pour la société et de préciser les conditions financières qui y sont attachées. Le respect de cette disposition nécessite la communication annuelle au CA du coût total de la rémunération perçue par son directeur général, délégué avantages en nature et frais de déplacements inclus, ainsi que le montant mis à la charge de la société au titre de la mise à disposition.

En réponse aux observations provisoires, la société confirme que le mandat social de son DG est exercé à titre gratuit et que le CA est informé annuellement du montant global refacturé par le GIE ; l'Agence confirme que cette information ne saurait toutefois satisfaire aux obligations opposables à l'organisme dès lors qu'elle ne permet pas au CA d'être informé du coût total de la mise à disposition de son directeur général délégué d'une part, et du montant total de la rémunération tirée du contrat de travail de directeur financier qu'il a conclu avec le GIE d'autre part.

La société n'emploie aucun personnel directement. Elle fait appel uniquement à du personnel mis à sa disposition par le GIE Adis. En 2013, cet effectif a représenté 1 équivalent temps plein.

3.2 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

La SCP d'HLM Le foyer romanais et péageois est, au sein du groupe Adis, une filiale de la Sacicap Procvivis Vivarais qui l'a recapitalisée en 2011 pour développer une activité sociale, voire très sociale, d'accession à la propriété, et ainsi répondre aux missions sociales contractualisées par le réseau des Sacicap avec l'État. Ses droits de vote sont partagés entre le collège des utilisateurs et salariés (51 %) et celui des organismes HLM ou à statut coopératif (49 %). Son conseil d'administration doit être informé chaque année du montant de la rémunération perçue par son directeur général délégué au

⁹ Nicolas Calvier est mentionné à tort comme directeur général dans l'annexe IV (Fiche n° 1 : Informations générales) aux comptes de l'exercice 2013.

titre de son contrat de travail, ainsi que de la quote-part qui a fait l'objet d'une refacturation à la SCP Le foyer romanais et péageois.

La Sacicap, qui détient 96,9 % des actions de la société souhaite désormais s'en dégager de 20 % compte tenu de ses difficultés financières. En conséquence, le conseil d'administration de la SCP d'HLM a décidé le 29 octobre 2014 de procéder à sa cession.

4. ACTIVITES

4.1 ACTIVITES CONDUITES

Après une inactivité de plus de dix ans, le conseil d'administration a décidé en 2008 de relancer une activité d'accession sociale. A cet effet, la société a été recapitalisée en 2011 par son actionnaire principal et elle a livré, en 2012, une unique opération d'accession sociale à la propriété (cf. ci-après). Pourtant, le conseil d'administration du 29 juin 2011 n'a pas soumis de convention d'utilité sociale (Cus) « accession » aux services de l'Etat au motif que la société n'avait pas d'activité. L'Agence rappelle que le défaut de Cus est irrégulier aux termes du dernier alinéa de l'article L. 445-1 du CCH et que cette irrégularité ne saurait être couverte par l'inactivité antérieure de la société alors même qu'une nouvelle opération s'apprêtait à être lancée. Cette opération de 10 logements en accession à la propriété à Donzère, vendus en Vefa, a constitué la seule activité de la société pendant la période de contrôle. Son prix de vente moyen (1 855 € par m² utile) est situé 20 % au-dessous du plafond réglementaire (2 312 €), en cohérence avec la vocation très sociale annoncée.

La société propose ses logements en priorité à des ménages destinant le bien à leur résidence principale et dont les ressources sont conformes au cadre légal du service d'intérêt économique général (Sieg) des organismes HLM (art. L. 411-2 du CCH)¹⁰. Pour compléter la commercialisation de ses programmes, elle ne s'interdit toutefois pas d'en vendre à des ménages dont les ressources sont supérieures au plafond réglementaire ou refusant de fournir leur avis d'imposition, ainsi qu'à des investisseurs.

Ces ventes qui se situent en dehors du champ du service d'intérêt économique général des organismes HLM sont bien identifiées et la société s'acquitte de l'impôt sur les sociétés auquel elles sont soumises. L'attention de la société est appelée sur la nécessité de les limiter fortement au regard de sa mission d'intérêt général en tant qu'organisme d'HLM.

Les ressources des 10 ménages ayant signé des contrats préliminaires de 2011 à 2013 pour l'acquisition de logements dans cette opération se répartissent de la manière suivante par rapport aux différents plafonds de ressources :

Ressources	< plafond Plus	< plafond PLS accession	< plafond PLI accession	> plafond PLI accession	Avis d'imposition non fourni ou investisseurs	Total
Nombre	2	5	5	3	2	10

¹⁰ Font partie du service d'intérêt économique général des organismes HLM les opérations d'accession à la propriété destinées à des personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds du PLS (prêt locatif social) majoré de 11 % (dit « PLS accession ») et, dans la limite de 25 % des ventes, les opérations destinées à des personnes de revenus intermédiaires (ressources comprises entre « PLS accession » et « PLI accession » - Prêt locatif intermédiaire majoré de 11 %), lorsque l'ensemble des opérations bénéficient de la « sécurisation HLM » (garanties de rachat et de relogement).

La seule opération conduite par la SCP d'HLM Le foyer romanais et péageois, qui ne bénéficie réellement qu'à deux ménages dont les ressources se situent en-dessous des plafonds du Plus, est très éloignée du cadre social à très social fixé par son actionnaire principal. La moitié des contrats signés l'ont été en effet en dehors du champ du service d'intérêt économique général des organismes HLM défini à l'article L. 411-2 du CCH.

Les ventes aux investisseurs ne sont autorisées pour les organismes d'HLM que dans les conditions encadrées des dispositifs d'incitation à l'investissement locatif (cf. article R. 443-34 du CCH), actuellement ciblés notamment sur les zones tendues. Or l'Ancols a constaté qu'une de ces ventes a été effectuée à un investisseur dans une commune non concernée par les dispositifs d'incitation à l'investissement locatif encadrés par l'article 31 du code général des impôts.

En réponse aux observations provisoires, la société confirme que, compte tenu du contexte économique difficile, elle a bien procédé à ces ventes irrégulières. Elle indique par ailleurs que, si elle inclut dans ses contrats de réservation une clause rappelant le cadre obligatoire des investissements locatifs, elle ne s'est pas préalablement assurée, dans le cas cité ci-avant, de l'éligibilité du territoire concerné.

L'Agence rappelle que le caractère détendu du marché ne saurait exonérer la société du respect de la réglementation. En particulier, il appartient aux dirigeants de mettre un terme à ces pratiques irrégulières et de s'assurer notamment que les ventes aux investisseurs entrent bien dans le cadre des dispositions réglementaires. Le non-respect répété de cette obligation est susceptible de donner lieu à une sanction administrative sur proposition de l'Agence en vertu de l'article L. 342-12 du CCH.

4.2 PERSPECTIVES

La Sacicap qui détient 96,9 % du capital de la société, souhaite désormais s'en dégager de 20 %, compte tenu de ses difficultés financières. Le conseil d'administration de la SCP d'HLM a décidé, le 29 octobre 2014, de procéder à sa cession, ce qui apparaît souhaitable au regard de la présence d'autres sociétés de promotion immobilière dans le groupe, de l'atonie du marché immobilier et de l'absence de convention d'utilité sociale de la société.

Si cette cession n'était pas suivie d'effet, l'Agence rappelle que l'article L. 423-1 du CCH prévoit que *« tout organisme d'habitations à loyer modéré qui gère moins de 1 500 logements et qui n'a pas construit au moins 500 logements (...) pendant une période de dix ans peut être dissous (...) »*.

4.3 CONCLUSION

Après une période d'inactivité de plus de 10 ans et une recapitalisation par son actionnaire principal, la société a livré, en 2012, une opération d'accession à la propriété de 10 logements en l'absence de convention d'utilité sociale. Cette opération, dont les prix de vente sont compétitifs, est très éloignée par contre au niveau de ses destinataires du cadre social à très social fixé par son actionnaire principal.

La société doit s'assurer que ses ventes aux investisseurs entrent dans les dispositions réglementaires prévues par l'article 31 du code général des impôts. Plus globalement, l'attention de la société est appelée sur la nécessité de limiter fortement ses ventes soumises à l'impôt sur les sociétés au regard de sa mission d'intérêt général en tant que société d'HLM.

Son actionnaire principal souhaitant désormais réduire sa participation au capital, compte tenu de ses difficultés financières, le conseil d'administration a décidé le 29 octobre 2014 de procéder à la cession de la SCP d'HLM, ce qui apparaît très souhaitable au regard de la présence d'autres sociétés de promotion immobilière dans le groupe, de l'atonie du marché immobilier et de l'absence de convention d'utilité sociale de la société.

5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Les désignations des commissaires aux comptes ont été régulièrement effectuées et n'appellent pas d'observation particulière.

Les comptes de 2009 à 2013 sont certifiés réguliers et sincères. Les rapports spéciaux reprennent chaque année la teneur des conventions réglementées existant entre la société et les différentes structures du groupe Adis.

La SCP d'HLM Le foyer romanais et péageois ne respecte pas pleinement l'instruction comptable 92-10 modifiée par avenants n°95-8 et 98-5, applicable aux sociétés anonymes, sociétés coopératives et fondations d'HLM. Les anomalies relèvent souvent d'un manque de contrôle sur la cohérence entre les documents comptables et les annexes réglementaires plutôt que de la méconnaissance des règles stricto sensu. En réponse aux observations provisoires, la société indique avoir répondu, durant l'été 2014, à la demande de la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages du ministère du logement, à la faveur de la saisie des données de la base Harmonia.

La SCP d'HLM Le foyer romanais et péageois bénéficie de la mutualisation des moyens humains et matériels du GIE Adis pour lesquels elle acquitte des redevances

Pour les besoins de l'analyse, les redevances ont été ventilées dans les comptes en fonction de la nature des charges¹¹.

5.2 ANALYSE FINANCIERE

5.2.1 Analyse de l'exploitation : la rentabilité

5.2.1.1 Niveaux du chiffre d'affaires et de l'autofinancement

En 2012, la société a livré son unique programme de 10 logements en accession sociale, l'Espeli, réalisé sur la commune de Donzère. Le chiffre d'affaires a dégagé en 2012 un autofinancement net de près de 13 %, ramené l'année suivante à 2 %.

¹¹ Autres C/61 et C/62 pour les charges diverses et C/64 pour les charges salariales

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Autofinancement net	- 23	- 11	- 13	94	9
Chiffre d'affaires annuel	9	11	7	729	386
Autofinancement net par rapport au chiffre d'affaires	Non significatif			13 %	2 %

Les soldes intermédiaires de gestion permettent de comprendre les étapes successives de la constitution du résultat et son évolution.

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Marge sur accession	0	0	0	137	62
Marge locative	3	3	0	3	3
Marge productions diverses	5	8	4	3	1
Marge brute totale	8	11	4	143	67
Consommation des tiers (dont redevances sur frais généraux)	16	13	16	31	34
Valeur ajoutée	- 8	- 2	- 12	112	33
Frais de personnel (redevances sur charges salariales)	20	14	18	47	49
Excédent brut d'exploitation	- 28	- 16	- 30	65	- 16
Solde provisions d'exploitation	- 5	- 6	17	- 2	12
Résultat d'exploitation	- 32	- 22	- 13	63	- 4
Résultat financier	1	1	9	23	16
Résultat courant	- 31	- 21	- 4	86	12
Résultat exceptionnel	5	5	7	8	11
Résultat de l'exercice	- 26	- 16	3	94	23
<i>Pour mémoire : produits financiers de placement</i>	2	1	9	22	16

5.2.1.2 Analyse des éléments constitutifs de la capacité d'autofinancement

La marge brute totale est constituée essentiellement de celle sur l'accession sociale et de manière très accessoire de celle sur la location de dix garages.

La marge brute accession s'est élevée à 137 k€ en 2012, pour un chiffre d'affaires de 729 k€ généré par la vente de six logements qui a dégagé un taux de marge de 18,9 %. Pour 2013, le chiffre d'affaires s'est élevé à 386 k€ pour trois ventes et la marge à 62 k€, soit 20,6 k€ par logement, montant insuffisant pour couvrir les charges de structure. Le lot restant est annoncé à la vente pour 2014.

Les coûts de gestion (cf. annexe 5) ont fluctué autour d'une moyenne de 34 k€ entre 2009 et 2011, puis ont augmenté à 78 k€ en 2012 et à 83 k€ en 2013.

- Frais généraux

Les frais généraux ont augmenté de 14 k€ en 2009 à 17k€ en 2011, puis à 30 k€ en 2012 et 34 k€ en 2013.

- Coûts salariaux

La masse salariale varie en fonction de la quotité de temps travaillé par les personnels mis à disposition par le GIE Adis. Elle est passée de 34 k€ en 2009 à 78k€ en 2012, puis à 83 k€ en 2013.

La totalité des charges salariales est supportée par le budget de fonctionnement, en l'absence de toute valorisation dans les coûts de production des stocks¹² (cf. §5.1).

¹² Les autres SCP d'HLM du Groupe Adis ont modifié en 2013 leur mode de comptabilisation des charges salariales liées à la valorisation de la maîtrise d'ouvrage

L'excédent brut d'exploitation de 65 k€ en 2012 a chuté à -16 k€ en 2013, reflétant l'absence de couverture des coûts de structure par les produits. Le résultat d'exploitation a suivi la même évolution : positif (63 k€) en 2012, négatif en 2013 (- 4 k€). Le résultat financier (produits financiers générés par le placement des liquidités disponibles à la suite de l'augmentation de capital) et le flux exceptionnel¹³ positif ont amélioré le résultat courant, qui est passé de 94 k€ en 2012 à 23 k€ en 2013, compte tenu du très faible volume de l'activité.

5.2.2 Analyse de la structure financière

Le bilan fonctionnel fait apparaître le fonds de roulement à la fin de chaque exercice et permet d'apprécier le niveau et l'évolution de la situation financière de la société. La situation de haut de bilan s'avère très saine.

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Capitaux propres	74	50	1 054	1 147	1 169
Provisions pour risques et charges (+)	32	36	18	16	4
Amortissements et provisions d'actifs immobilisés (+)	73	75	53	56	56
Dettes financières (+)	262	76	76	54	50
Actif immobilisé brut (-)	419	222	197	175	175
Fonds de Roulement Net Global	22	16	1 003	1 098	1 104
<i>Soit en mois de dépenses mensuelles moyennes</i>	<i>7,2</i>	<i>6,3</i>	<i>200,8</i>	<i>16,7</i>	<i>37,7</i>
Stocks Accession (+)	0	4	28	152	99
Autres actifs d'exploitation (+)	5	3	7	22	19
Provisions d'actifs circulants (-)	4	2	1	1	1
Dettes d'exploitation(-)	21	20	14	135	18
Besoin (+) ou ressource(-) en FR d'exploitation	- 20	- 15	19	39	99
Créances diverses (+)	8	6	6	10	6
Dettes diverses (-)	47	69	65	120	101
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR hors exploitation	- 39	- 63	- 59	- 110	- 95
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	- 58	- 79	- 40	- 71	4
Trésorerie active	80	94	1 043	1 169	1 100
Trésorerie passive (concours bancaires)	0	0	0	0	0
Trésorerie nette	80	94	1 043	1 169	1 100
<i>En mois de dépenses mensuelles moyennes</i>	<i>26,0</i>	<i>37,9</i>	<i>208,8</i>	<i>17,8</i>	<i>37,5</i>

Les capitaux propres sont passés de 74 k€ à 1 169 k€ entre 2009 et 2013, suite à la recapitalisation par la Sacicap intervenue en juin 2011 pour près de 1 M€. Cet apport a offert à la société « en sommeil » depuis plusieurs années de nouvelles capacités d'intervention sur le territoire drômois.

Les autres ressources (provisions pour risques et charges, amortissements et provisions sur actif immobilisé et dettes financières quasiment inexistantes) ont décliné régulièrement. L'adossement au groupe Adis devait permettre à la société de mobiliser ses fonds propres de manière préférentielle vers l'activité d'accession sociale à la propriété, opportunité restée quasi théorique puisqu'elle n'a été saisie que pour une seule opération. Les immobilisations financières sont restées stables et recouvrent pour l'essentiel les participations détenues dans la SCP Logicoop (54,7 k€).

Les stocks accession reconstitués dans le cadre de la réalisation du programme l'Espeli (152 k€ en 2012 contre 7 k€ en 2011), financé intégralement sur fonds propres, ont diminué fortement

¹³ En 2013 notamment grâce aux produits exceptionnels de gestion (C771) solde de prêt 1 %, créances et rentrée sur admission en non-valeur soit un total de 10,5 k€

en 2013 après la livraison des logements. Les autres actifs d'exploitation ont suivi la même évolution.

Les provisions d'actifs circulants sont assez faibles et les dettes d'exploitation qui représentaient 135 k€ en 2012 en phase de production ont très été largement remboursées l'année suivante.

5.2.2.1 Evolution du fonds de roulement net global

Fin 2013, la SCP d'HLM Le foyer romanais et péageois présente un fonds de roulement net global de 1 104 k€ très confortable, représentant 37,5 mois de dépenses mensuelles moyennes.

5.2.2.2 Besoin en fonds de roulement

Depuis 2011, le cycle d'exploitation a dégagé un besoin en fonds de roulement croissant, corollaire de la production mise en œuvre (19 k€ en 2011, 39 M€ en 2012 et 99 k€ en 2013) et correspondant aux stocks produits.

Hors exploitation, les ressources supérieures aux emplois de manière récurrente correspondent au différentiel entre dettes et créances du groupe.

Fin 2013, la situation financière présente une ressource en fonds de roulement de 4 k€, contre un besoin moyen de - 62 k€ entre 2009 et 2012.

5.2.2.3 Trésorerie

Constituée de ressources de haut de bilan, la trésorerie nette de 1,1 M€ représente 37,6 mois de dépenses mensuelles moyennes. Les excédents de trésorerie sont placés exclusivement auprès de la Caisse d'Épargne (livret A).

5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

Dans le cadre de la reprise d'activité, une unique opération en accession sociale a été réalisée et livrée et aucun autre programme n'est prévu, ce qui rend inutile la réalisation d'une analyse financière prévisionnelle.

5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

La recapitalisation de la société par la Sacicap en 2011 a consolidé son assise financière dans l'optique de la relance de son activité dans le domaine de l'accession à la propriété sociale à très sociale. La seule opération de dix logements réalisée sur la commune de Donzère a nécessité trois années de commercialisation pendant lesquelles la société a retrouvé ponctuellement un résultat d'exploitation positif. Sa situation financière et sa trésorerie sont confortables mais peu significatives en l'absence d'activité récurrente.

6. CONCLUSION GENERALE

La SCP d'HLM Le foyer romanais et péageois, dont les droits de vote sont partagés entre le collège des utilisateurs et salariés (51 %) et celui des organismes HLM ou à statut coopératif (49 %) fait partie du groupe Adis. Celui-ci est constitué d'une Sacicap, d'une SA d'HLM, de trois SCP d'HLM et d'un GIE. Il intervient principalement dans les départements de l'Ardèche et de la Drôme où le marché immobilier est globalement détendu.

L'ensemble du personnel du groupe est employé par le GIE, qui facture leur mise à disposition au prorata du temps passé, à l'exception des agents de maintenance, de proximité et de la régie de travaux de la SA d'HLM, représentant 45,5 équivalents temps plein, et pour partie de son temps d'un agent affecté à la Sacicap. En 2013, la société a fait appel aux salariés du GIE à hauteur de 1,0 équivalent temps plein.

Les différentes sociétés disposent de procédures communes et ont obtenu la certification qualité Iso 9001. Elles se partagent les mêmes locaux et ont le même directeur général ou directeur général délégué. Celui-ci cumule ses mandats sociaux, qu'il exerce à titre gratuit, avec un emploi salarié de directeur et directeur financier du GIE. Le conseil d'administration n'est pas informé du montant facturé par le GIE au titre de la rémunération de son directeur général délégué, ni de la rémunération totale qu'il perçoit au titre de son emploi salarié, ce qui est irrégulier aux termes de l'article L. 225-38 du code de commerce.

Au sein du groupe, la société est une filiale de la Sacicap Procivis Vivarais qui l'a recapitalisée en 2011 pour développer une activité sociale, voire très sociale, d'accession à la propriété dans le cadre de ses missions sociales. Après une période d'inactivité de plus de 10 ans, la société a livré en 2012 une petite opération groupée d'accession sociale à la propriété en Vefa de 10 logements, réalisée en l'absence de convention d'utilité sociale. La société doit s'assurer que ses ventes aux investisseurs entrent dans les dispositions réglementaires prévues par l'article 31 du code général des impôts.

La recapitalisation de la société qui devait permettre son développement a consolidé son assise financière. La seule opération réalisée a nécessité trois années de commercialisation pendant lesquelles la société a retrouvé ponctuellement un résultat d'exploitation positif. Sa situation financière et sa trésorerie sont confortables mais peu significatives en l'absence d'activité récurrente.

La Sacicap qui détient 96,9 % du capital de la société, souhaite désormais s'en dégager de 20 %, compte tenu de ses difficultés financières. Le conseil d'administration de la SCP d'HLM a décidé, le 29 octobre 2014, de procéder à sa cession, ce qui apparaît souhaitable tant au regard de la présence d'autres sociétés de promotion immobilière dans le groupe, de l'atonie du marché immobilier que de l'absence de convention d'utilité sociale de la société.

Le directeur général de l'Ancols,

Pascal Martin-Gousset.

Par délégalion,
Le directeur général adjoint
chargé du contrôle et des suites

RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-088

SCP D’HLM LE FOYER ROMANAIS ET PEAGEOIS – DROME

LISTE DES ANNEXES

ANNEXES AU RAPPORT

- 1) Tableau de synthèse des membres du groupe Adis.
- 2) Organigramme capitalistique du groupe Adis.
- 3) Informations générales.

- 6) Sigles utilisés.

RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-088
SCP D’HLM LE FOYER ROMANAIS ET PEAGEOIS – DROME

ANNEXES AU RAPPORT

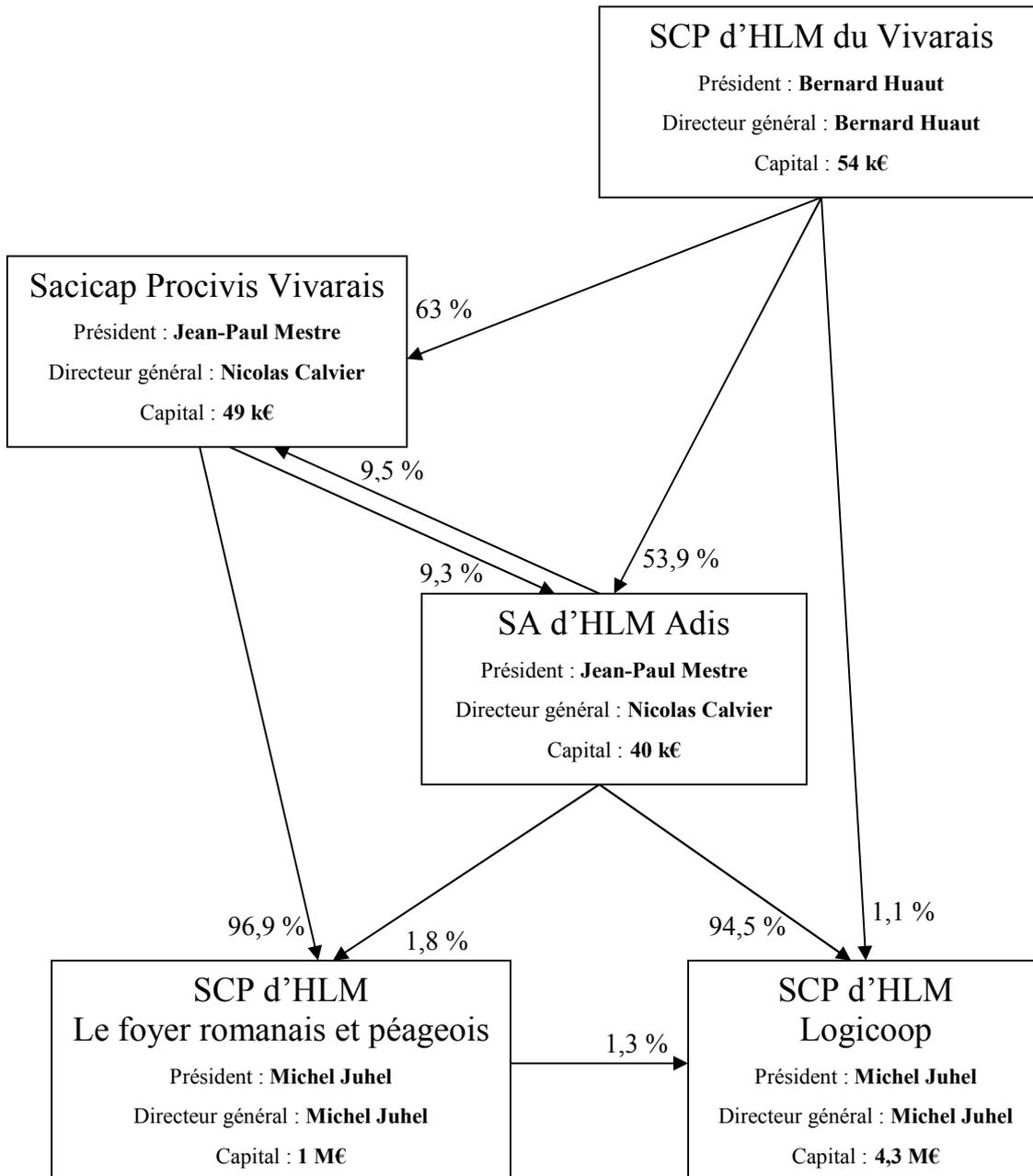
GROUPE ADIS

Le groupe est constitué de 5 sociétés et d'un GIE de 5 membres :

Nom commercial	Hors champ contrôle 2014					
	GIE Adis	SA d'HLM Adis	SCP d'HLM du Vivarais	SCP d'HLM Logicoop	SCP d'HLM Le foyer romanais et péageois	Sacicap Procvivis Vivarais
Date imt. RCS	1/7/1999	16/2/1962	7/1/1957	12/9/1975	8/12/1958	24/9/1957
Date d'entrée dans le groupe	1/7/1999 (création du GIE)	1/7/1999	1/7/1999	1/1/2001	1/1/2001	1/7/1999
Adresse	26, allée de la Guinguette 07200 Aubenas	26, allée de la Guinguette 07200 Aubenas	26, allée de la Guinguette 07200 Aubenas	8, boulevard Marx Dormoy 26100 Romans-sur-Isère	8, boulevard Marx Dormoy 26100 Romans-sur-Isère	26, allée de la Guinguette 07200 Aubenas
Président du CA		Jean-Paul Mestre	Bernard Huaut	Michel Juhel	Michel Juhel	Jean-Paul Mestre
Directeur général		Nicolas Calvier (+ dir financier)	Bernard Huaut	Michel Juhel	Michel Juhel	Nicolas Calvier
DG délégué			Nicolas Calvier	Nicolas Calvier	Nicolas Calvier	
Directeur	Nicolas Calvier					
Contrôleur gestion	Alain Giraud					
Administrateur	Logicoop (rep. par Michel Juhel)					
Activités	Fourniture de services aux 5 membres	Locatif (5 704 logts) Accession à la propriété (promotion groupée) Lotissements	Accession à la propriété (promotion groupée et CCMI) Lotissements	Accession à la propriété (promotion groupée et CCMI) Lotissements Syndic Activité prêteur résiduelle	Reprise d'activité en accession groupée : 1 opération livrée en 2013 Activité prêteur terminée en 2006	Utilisation du dividende social
Personnel salarié en propre (ETP¹ en 2013)	93,7	45,5 (gardiens, employés d'immeuble et ouvriers de la régie)	Pas de personnel ni moyens généraux	Pas de personnel ni moyens généraux	Pas de personnel ni moyens généraux	1 employée à 11,5 % de son temps Pas d'autre personnel ni moyens généraux
Personnel du GIE ayant travaillé pour la société en 2013 (en ETP)		70	6,5	15,6	1	0,6
Total personnel travaillant en 2013 pour la société (en ETP)		115,5	6,5	15,6	1	0,7

¹ Equivalents temps plein

ORGANIGRAMME DU GROUPE ADIS



INFORMATIONS GENERALES

RAISON SOCIALE		SCP d'HLM Le foyer romanais et péageois	
SIEGE SOCIAL			
Adresse du siège :		8, bd Marx Dormoy BP 33	Téléphone : 04 75 72 00 22
Code postal :		26 100	
Ville :		Romans	
PRÉSIDENT DIRECTEUR GENERAL		Michel Juhel	
DIRECTEUR GENERAL DELEGUE		Nicolas Calvier	
ACTIONNAIRE DE REFERENCE		Sacicap Procivis Vivarais	
CONSEIL D'ADMINISTRATION		au 31 décembre 2013	
	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales	
Président	Michel Juhel		
Vice-président	SCP d'HLM du Vivarais Sacicap Procivis Vivarais Yves Carle Mutuelles de la Drôme SA d'HLM Adis Bernard Fambon Alain Giraud Josiane Sadikian Jean-Paul Ranc Annie Pedinotti	Bernard Huaut Jean-Paul Mestre Georges Dumas Gérard Rouméas	
ACTIONNARIAT		Actionnaires les plus importants (% des actions)	
	Capital social	1 032 349 €	Sacicap Procivis Vivarais 96,9 %
	Nombre d'actions	67 695	
	Nombre d'actionnaires :	43	
COMMISSAIRE AUX COMPTES			
EFFECTIFS EN ETP au 31/12/2013		Salariés	Non-salariés
Total		0	15,58 Effectif total : 15,58

SIGLES UTILISES

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