



**RAPPORT DE GESTION 2013**  
**DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**





Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons convoqués en Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux prescriptions réglementaires et statutaires, pour vous rendre compte de la situation et de l'activité de notre Association durant l'exercice clos le 31 décembre 2013 et soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice.

---

## **SOMMAIRE**

	<b>Pages</b>
1°) Activité d'Action Logement et du groupe CIL.....	3
2°) Activité d'Inicial.....	5
3°) Activité des filiales d'Inicial.....	7
4°) La gouvernance et l'organisation d'Inicial.....	12
5°) Les comptes annuels.....	16
6°) Les événements survenus depuis la clôture de l'exercice.....	17
Perspectives.....	18

ANNEXE



## **1°) ACTIVITE D'ACTION LOGEMENT ET DU GROUPE CIL**

Dans une conjoncture économique encore difficile en 2013 et face à la dégradation du marché du logement, Inicial a pris toute sa part dans la relance du logement locatif social, l'aide à l'accession à la propriété, et les autres aides au logement des salariés.

Au plan national, la baisse des ventes aux investisseurs, aux propriétaires occupants, et dans le secteur de la maison individuelle ont ramené les mises en chantier de logements neufs à moins de 300 000. Dans ces conditions, la production n'a été soutenue que par l'essor du locatif social, qui a atteint 127 300 logements agréés dont 84 500 PLUS / PLAI.

La Bretagne avait été durement touchée par les restrictions du PTZ, qui financent l'accession à la propriété et qui sont passés au plan national de 352 000 prêts en 2011 à 24 200 en 2013, dont 6,5 % pour la région. Les acteurs locaux se sont attachés à développer la location-accession, réservée aux accédants les plus modestes : les 1 038 ventes faites sous ce régime en font la 2<sup>ème</sup> région utilisatrice en 2013, avec 14 % des agréments nationaux. Le logement locatif social a aussi consolidé sa part dans la construction au niveau national, malgré la priorité donnée aux régions les plus tendues, avec près de 6 000 logements agréés (4,7 % du total national), dont 4 724 PLUS / PLAI. Au total, le repli de la construction de logements a été limité à 3,8 %, avec 19 600 mises en chantier logements, quand il atteint 5,2 % en France métropolitaine. C'est néanmoins un recul de 44% depuis le retournement initié en 2007.

Les 23 CIL fédérés dans Action Logement ont pris le relais de l'Etat pour soutenir la construction locative sociale, en lui affectant 1,5 Md € en application de l'engagement pris à la fin de 2012, tout en maintenant leur contribution au renouvellement urbain et aux aides publiques à 1,2 Md €, et en préservant 1,3 Md € d'aides directes aux salariés et 200 M€ à la Foncière Logement. La priorité a été donnée au niveau national aux 3 régions où les salariés ont le plus de difficulté à se loger, et qui ont bénéficié de 80 % des financements locatifs dont 62 % pour la seule Ile de France. La Bretagne a su attirer 21,5 M€ d'investissement locatifs. Ils ont été principalement destinés aux marchés les plus actifs, bien que seulement 23 % de la production régionale ait été réalisée en zone B1.

Les CIL ont contribué à la réalisation des engagements d'Action Logement en contractant pour chaque nature d'intervention un objectif individuel assorti d'une pénalité en cas de non réalisation. Inicial s'est engagé dans les objectifs nationaux de financements locatifs à hauteur de sa part dans les ressources gérées, environ 2 %, d'où une augmentation de près de 40 % de ses aides aux bailleurs sociaux et une augmentation de 3 % du stock de logements réservés pour les salariés de ses adhérents. Il a pris un engagement supérieur pour les aides directes aux salariés, notamment celles destinées à l'accession à la propriété, de façon à maintenir le nombre des prêts accordés à un niveau sensiblement équivalant à celui de 2012 malgré la baisse de l'objectif national. Ayant atteint ces objectifs, Inicial n'aura globalement pas à supporter de pénalité en 2014. En conséquence, près de 3.000 entreprises lui ont renouvelé leur confiance en maintenant leur versement en fin d'année au titre de la PEEC et de la PEAEC.



Cependant, la concurrence accrue entre CIL pour la collecte des plus grandes entreprises avait conduit Inicial à engager en 2012 un rapprochement avec deux CIL territoriaux de taille équivalente et un CIL national, le GIC, pour améliorer la réponse aux besoins de logement des salariés au niveau national, notamment en Ile de France. Cette stratégie a été approuvée par les conseils d'administration respectifs et par les instances d'Action Logement. Elle a été confirmée après des changements à la tête du GIC, avec qui la coopération a démarré en prenant appui sur l'activité de notre filiale Espacil Habitat pour développer l'offre locative en Ile de France. Il reste à évaluer si le degré d'adhésion des 3 CIL territoriaux à cette stratégie est suffisant pour aller jusqu'à leur fusion. Celle-ci interviendrait au second semestre le cas échéant.

Le rapport d'activité d'Action Logement est reproduit en annexe.



## **2°) ACTIVITE D'INICIAL**

Au cours de l'exercice 2013, INICIAL a poursuivi ses travaux de contrôle interne en finalisant ses procédures métiers avant une éventuelle adaptation rendue nécessaire par le changement de logiciel décidé en septembre 2013. Sa mise en œuvre préparée depuis fin 2013 devrait se poursuivre par un démarrage au cours de l'automne 2014. Les bénéfiques attendus par cette migration informatique concernent l'amélioration de la productivité et la qualité des informations nécessaires au pilotage de l'activité.

Ainsi, en 2013 Inicial s'est engagé à participer au financement, auprès de bailleurs sociaux, de 4 965 logements sociaux neufs ou réhabilités pour 6,5 millions euros de subventions, 11,9 millions euros de prêts et 3,9 millions euros en augmentation de capital des filiales, soit un montant supérieur de 30% à celui réalisé en 2012. En contrepartie, le CIL a obtenu la réservation de 995 logements.

Sur un stock de 11 694 logements réservés, dont 1 783 (+6,5%) ont été mis à disposition auprès des bailleurs en 2013, 1 429 logements (+7%) ont été attribués à des salariés, soit 50% de la demande, contre 47% en 2012.

La contribution d'Inicial aux objectifs ANI a permis d'attribuer 544 logements jeunes (+10.6%) pour un objectif de 505 (+7.8%), et de produire 436 logements jeunes (+ 197%) pour un objectif de 288 (+151%).

Concernant les prêts aux particuliers (accession et travaux), 1 183 prêts ont été engagés pour un total de 15,9 millions euros, auxquels s'ajoutent 213 prêts au titre de la participation des entreprises agricoles pour 1,46 million euros. En outre, 7 218 aides Loca-Pass® (-17%) ont été engagées pour 10,5 millions euros, dont 2 271 garanties de loyer pour 8,6 millions euros. 35 autres prêts ont été engagés pour un montant de 0.239 million euros, dont 28 prêts Mobili-Pass®. Ces derniers ne semblent toujours pas répondre à la demande des salariés.

Le nombre de dossiers de prêts gérés à fin 2013 représente 41 370 prêts pour 215 millions euros, dont 138 millions euros de prêts à personnes physiques. A fin 2012, l'encours représentait 47 430 prêts pour 218 millions euros. Si le montant total des provisions de 4,8 millions rapporté à cet encours est de 3,45%, ce ratio atteint 58% pour les Loca-Pass® (3,6 millions de provisions) et 0,9% pour les autres prêts.

Par ailleurs, il a été distribué 127 subventions Mobili-Pass® pour 0,26 million euros pour faciliter l'assistance à la mobilité des salariés et 536 subventions Mobili-Jeunes® pour 0,58 million euros.

Enfin, 285 missions d'assistance aux salariés en difficulté (+16%) ont été signées (engagements réciproques) et ont conduit à différents plans d'action (refinancement, relogement,...). De même 298 dossiers GRL (+7%) ont été reçus dont 164 (+5%) ont fait l'objet d'un traitement amiable.

Pour financer ces emplois, Inicial a utilisé ses ressources constituées principalement de la collecte directe de 2012 (35,443 M€ hors réinvestissement et dont compensation Etat) et des retours des prêts de l'exercice (35,7 M€). En 2013, la collecte directe réalisée auprès de 2 915 entreprises (dont 374 membres actifs) s'est élevée à 35,887 millions euros, en progression de 1,25%. 60 entreprises du secteur agricole y ont contribué pour 2,452 millions euros, en augmentation de 0,96%.

Enfin, il est rappelé dans le tableau ci-dessous la convention d'objectifs 2013 passée avec l'UESL et le comparatif avec sa réalisation. Il convient de noter qu'à l'exception du poste Subventions aides Mobili-Pass® (834 000 euros pour 1 406 000 euros), l'ensemble des objectifs non mutualisés a été réalisé (à plus ou moins 10%) pour un montant global de 41 659 000 euros, soit – 2 %. Cette variation inclut une augmentation de notre objectif en raison d'un transfert d'enveloppe « accession » pour un montant d'1,3 million d'euros en provenance de deux CIL.

### PLAN D'ENGAGEMENTS DEFINITIF 2013

en milliers d'euros

	Réalisé 2013		Plan 2013		Ecart	
	Q.part	Q.part	Q.part	Q.part	Valeur	%
Capitalisation	3 852	2,96%	3 855	2,97%	-3	0%
FP Colocation jeunes	0	0,00%		0,00%	0	
Subvention	3 925	1,82%	4 319	2,00%	-394	-9%
Sub surcharge foncière 2013	2 588	1,96%	2 532	1,92%	56	2%
Prêts à personnes morales - PLUS PLAI	7 569	1,78%	8 152	1,92%	-583	-7%
Prêts à personnes morales - PLS	3 114	1,95%	3 300	2,06%	-186	-6%
Prêts à personnes morales - Rehabilitation	200	0,50%	200	0,50%	0	0%
Prêts à personnes morales - Structures Collectives(FJT-RS..)	994	1,99%	959	1,92%	35	4%
<b>Investissement locatif</b>	<b>22 242</b>	<b>1,75%</b>	<b>23 317</b>	<b>1,83%</b>	<b>-1 075</b>	<b>-5%</b>
PPP Accession et Travaux	15 897	2,65%	14 560	2,43%	1 337	9%
PPP LOCA-PASS®	1 911	2,39%	2 100	2,63%	-189	-9%
Mise en œuvre garantie de loyers	494	0,71%	500	0,71%	-6	-1%
Subventions Aides MOBILI-PASS® et MOBILI-JEUNE®	869	0,97%	1 406	1,56%	-537	-38%
<b>Aides à la personne</b>	<b>19 171</b>	<b>2,28%</b>	<b>18 566</b>	<b>2,21%</b>	<b>605</b>	<b>3%</b>
PPP SECURI-PASS® , refin. prêt onéreux, ATQ et prêts accédants	212	1,06%	380	1,90%	-168	-44%
Financement d'organismes / accès au logt (Ty Al Lévénez, CLHAJ,,,) )	34	0,34%	80	0,80%	-46	-58%
<b>Autres Emplois à caractère social</b>	<b>246</b>	<b>0,82%</b>	<b>460</b>	<b>1,53%</b>	<b>-214</b>	<b>-47%</b>
<b>TOTAL ENGAGEMENTS</b>	<b>41 659</b>	<b>1,94%</b>	<b>42 343</b>	<b>1,98%</b>	<b>-684</b>	<b>-2%</b>



### **3°) ACTIVITE DES FILIALES D'INICIAL**

Inicial dispose d'un pôle immobilier qui est organisé :

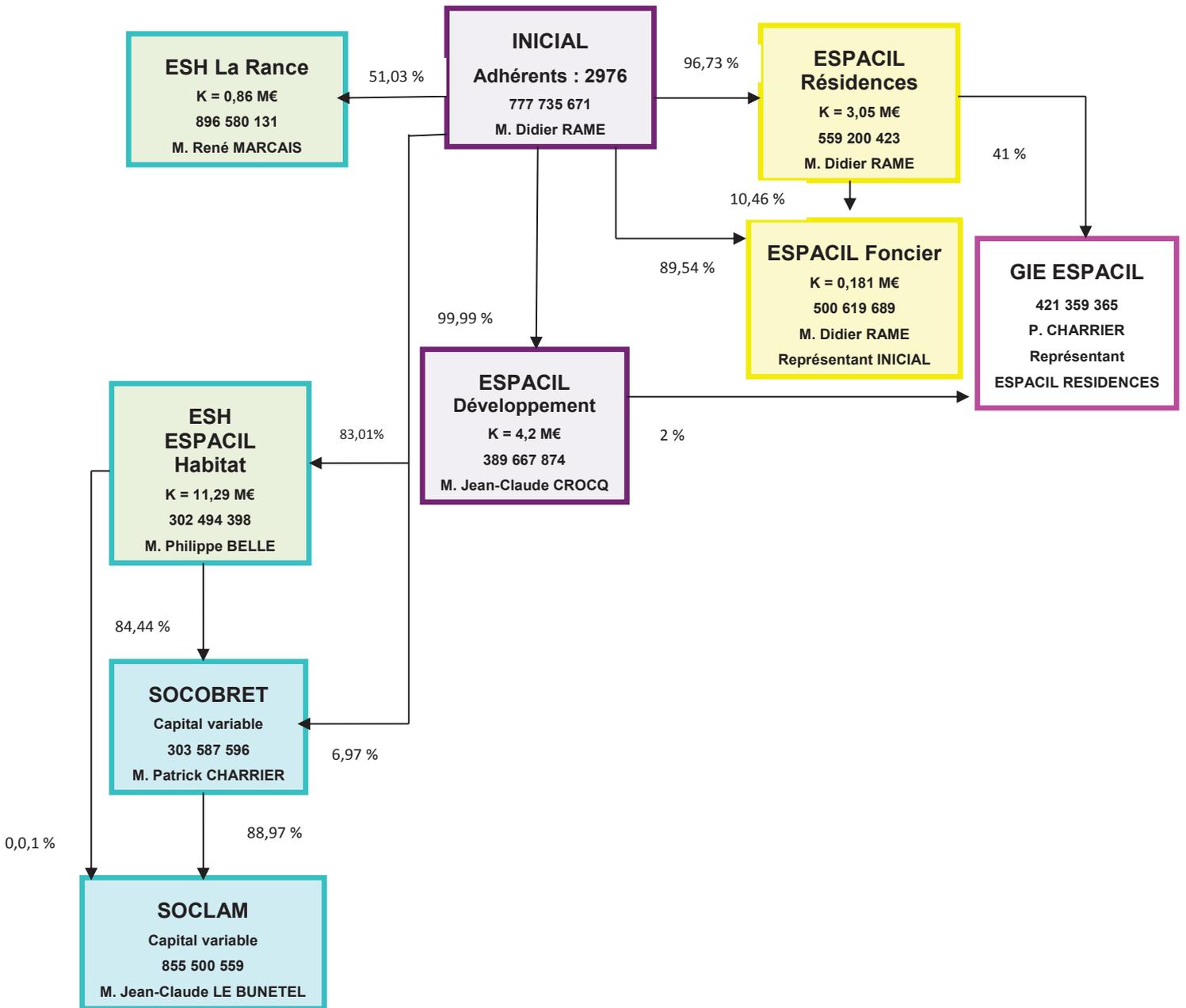
- ✓ d'une part, en une Unité Economique et Sociale (UES) « ESPACIL » fédérée avec le CIL sous une même direction générale et fonctionnant comme une seule entreprise de 414 salariés au sens du droit du travail ;
- ✓ et d'autre part, de structures moins intégrées pour des raisons tenant à l'histoire, à la réglementation ou à la recherche d'optimisation, mais qui concourent au même objet et qui participent à la même dynamique d'entreprise.

Cet ensemble est dédié au logement des salariés aux différentes étapes de leur vie professionnelle et familiale. Il mobilise 67 administrateurs bénévoles et 1 120 salariés à la fin de 2013.

Il intervient dans les domaines :

- ✓ des services complémentaires aux aides du 1% (mobilité, conseil et financement, portage de Pass-Foncier®) : Espacil Développement, filiale à 99,99%, Espacil Foncier, filiale à 89,54%;
- ✓ du logement social à dominante locative et accession sécurisée : ESH Espacil Habitat et La Rance, filiales à 83,01% et 51,03% respectivement, et coopératives Socobret et Soclam, sous-filiales ;
- ✓ de la vente et de la gestion de logements conventionnés ou libres : Espacil Résidences, filiale à 96,73%, et Espacil Construction, sous-filiale ;
- ✓ en s'appuyant sur la Sorrel, participation indirecte, pour l'ingénierie de la construction.

L'organigramme juridique du Groupe (ci-après) présente l'ensemble des filiales des pôles (immobiliers, services...) ainsi que les ESH dont Inicial est actionnaire de référence.





### 3.1. Les filiales

#### 3.1.1 - Les logements locatifs

Au 31 décembre 2013, les deux filiales ESH gèrent un parc de 26 246 logements locatifs sociaux. Son accroissement net de 284 logements (+ 1,09 %) en un an résulte :

- de la livraison de 515 logements, dont 323 logements familiaux, 133 logements pour jeunes et 59 logements en foyers ;
- de la vente de 53 logements aux locataires et de la cession d'un ESAT de 62 logements à son gestionnaire ;
- de la démolition d'un immeuble de 116 logements (« Le Balleroy » à Rennes) ;
- de la conversion d'un logement en logement pour jeunes dans le cadre de la colocation et de la conversion de 4 logements en gestion déléguée en logements familiaux.

Les livraisons de l'exercice se situent dans 6 départements :

- **4 dans les Côtes d'Armor** en pays de Dinan (Languenan) ;
- **53 dans le Finistère** dont 30 en pays de Cornouaille (Landudec) et 23 en pays de Brest (Le Drennec, Brest) ;
- **337 en Ille-et-Vilaine** dont 189 en pays de Rennes (Betton, Chateaugiron, Pacé, Rennes, Saint-Grégoire, Saint-Gilles, Montreuil-sur-Ille) et 148 en pays de Saint-Malo (Cancale, Dol-de-Bretagne, Pleugueneuc, Saint-Symphorien, Saint-Briac sur Mer, Saint-Jouan, Saint-Lunaire, Saint-Malo, Saint-Méloire-des-Ondes, Saint-Père) ;
- **61 dans le Morbihan** dont 43 en pays de Lorient (Gestel, Lorient, Ploemeur, Queven) et 18 en pays de Pontivy (Bréhan) ;
- **4 dans la Manche** en pays de la Baie du Mont-Saint-Michel (Saint-Ovin) ;
- **56 dans les Yvelines** (Maisons-Laffitte)

Après avoir diminué en 2012, le taux de rotation dans les logements familiaux au sein du parc Espacil Habitat est en augmentation. Il ressort à 11,96 % contre 11,13 % en 2012 dont 11,50 % contre 10,40 % en Ille et Vilaine et 9,10 % contre 7,47 % à Rennes.

Il augmente également pour la Rance passant de 9,13 % en 2012 à 10,05 %. Jointe aux mises en service et aux mutations, la rotation a permis d'attribuer 2 832 logements familiaux dont 73 % en Ille-et-Vilaine, et 1 560 logements pour jeunes.

Les impayés des locataires d'Espacil Habitat augmentent à nouveau et passent de 1,20 % des loyers et charges quittancés en 2012 à 1,23 % en 2013. Tandis que la dette des locataires présents continue d'augmenter depuis 2010.

Après une diminution sensible en 2012, la vacance poursuit sa baisse dans le parc d'Espacil Habitat et augmente légèrement dans celui de La Rance. Ainsi, le taux de vacance global exprimé par rapport au quittancement (hors foyers) de l'année est respectivement pour chaque ESH de 3,38% (contre 3,60% en 2012) et de 2,29% (contre 1,95% en 2012). Concernant Espacil Habitat, la vacance commerciale moyenne se stabilise et atteint 266 logements comme en 2012. Après une diminution en 2012, la vacance de plus de 3 mois augmente légèrement; elle concerne 108 logements, comparés à 97 logements. La société maintient ses efforts pour commercialiser les logements locatifs vacants afin de réduire le nombre de ces derniers. Cependant, la précarité des demandeurs de logement et la faiblesse de leurs ressources restent la principale explication de l'évolution des impayés : 82% des entrants disposent de ressources inférieures à 60% des plafonds, plus de la moitié (59%) se situant même à moins de 40%, et plus d'un tiers sont des parents isolés avec un ou plusieurs enfants.



Espacil Résidences dispose d'un patrimoine locatif hors secteur HLM. Le parc de la société comprend 167 logements en 2013, après la cession de 3 logements à Rennes et en périphérie.

### 3.1.2. La vente de logements

A côté de leur offre de logements locatifs sociaux, nos filiales proposent des logements à la vente à des accédants à la propriété et à des investisseurs individuels ou institutionnels (Foncière Logement, ...) qui élargissent l'offre locative. Cette activité dont le niveau de commercialisation s'est stabilisé en 2013 au niveau national a continué de reculer en Bretagne (-13%).

Dans le groupe Espacil, la construction pour la vente réalisée par Espacil Résidences, a généré 158 contrats de réservation pour des appartements ou des maisons groupées, au lieu de 189 en 2012, et 9 contrats de construction d'une maison individuelle contre 10 en 2012. La société a livré 224 appartements ou maisons groupées et 17 maisons individuelles, au lieu de 171 et 21 en 2012. Le stock de 276 logements vendus restant à livrer permet encore de dégager un résultat positif en 2014. La société bénéficie d'une structure financière solide qui est renforcée par un résultat de 2 549 000 euros en 2013. Les actionnaires ont affecté ce bénéfice aux réserves pour le réinvestir en totalité dans l'activité future.

Par ailleurs, au 31 décembre 2013, Espacil Foncier regroupe l'ensemble des 478 terrains et leur financement PASS FONCIER® accordés par Inicial, après 22 levées d'option ( 20 en 2012) réalisées au cours de l'exercice. Elle a dégagé un résultat déficitaire de - 576 euros.

A côté de leur dominante locative, les deux ESH ont aussi exercé une activité de construction pour les accédants à la propriété. Elle a poursuivi son développement, notamment dans Espacil Habitat en réponse au souhait de Rennes Métropole de favoriser le PSLA qui permet de bénéficier du taux réduit de tva. Elle s'est traduite par la vente de 141 logements dont 118 PSLA (55% sur le territoire de Rennes Métropole) et de 18 lots de terrains et par la livraison de 120 logements et de 19 lots.

Par ailleurs, Espacil Habitat a réalisé une augmentation de capital de 3 855 000 euros souscrite par le CIL Inicial à hauteur de 99.93%. Enfin, le bénéfice d'Espacil Habitat ressort à 9 153 000 euros, celui de La Rance atteint 4 786 000 euros.

### 3.1.3 - Les services

En recul depuis fin 2010, l'activité d'assistance à la mobilité professionnelle exécutée par Espacil Développement a connu une nouvelle baisse de 7% du nombre de ses missions, 104 au lieu de 111 en 2012 (152 en 2010). En revanche, l'activité de conseil et financement favorisée par sa nouvelle organisation a accentué sa montée en régime. Elle a permis le quasi-triplement du nombre de ses missions pour le porter à 280, ceci conduit à un résultat bénéficiaire de 135 000 euros pour l'exercice 2013, comparé à -480 euros en 2012.



### **3.2. Les participations minoritaires**

La SOCOBRET est détenue majoritairement par Espacil Habitat. Elle a vu son activité de constructeur de maisons individuelles chuter à 8 réservations (contre 24 en 2012) tout en maintenant son niveau moyen de livraisons à 21 unités. Cependant, la relance de son activité de logements en secteur groupé s'est concrétisée par 31 réservations PSLA. Compte tenu de cette relance, la société a supporté un résultat déficitaire de -29 000 euros. La SOCLAM est la filiale de la SOCOBRET qui intervient dans le Finistère et le Morbihan. Elle a vendu 1 logement sur un total de 2 restant à vendre à fin 2012 et en a livré 2 en dégageant un bénéfice de 56 000 euros. En 2014, il est envisagé de fusionner ces deux structures juridiques ou de céder les parts de la Soclam pour concentrer leurs moyens financiers dans une seule société.

La Coopérative Immobilière de Bretagne, transformée en SACICAP (société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété) en 2008, limite l'activité de sa filiale CIFB à la gestion de l'encours de son portefeuille de prêts. Elle poursuit le pilotage de ses autres activités à travers ses participations : SECIB (promotion immobilière), SA d'HLM Les Foyers et BSB, CIB GI (syndic de copropriétés).

### **3.3. Participations indirectes et structures associées**

Espacil Construction qui avait constaté le retrait de sa clientèle d'investisseurs ces dernières années a conclu 99 contrats de réservation en direct et 163 par l'intermédiaire de sociétés d'opération, au lieu 78 au total en 2012. Elle a livré 67 logements en direct et 17 par des sociétés d'opération. Par ailleurs, elle a conclu 59 transactions de logements existants. La société gère également 1 853 logements pour le compte de propriétaires, particuliers ou institutionnels, ainsi qu'un portefeuille de syndic de copropriétés comptant 515 copropriétés. Au cours de l'exercice, la société a cédé 324 logements et 35 copropriétés localisés à Nantes. Après avoir constaté un déficit de -595 000 euros en 2012, la société a réalisé un bénéfice de 383 000 euros.

Enfin, Inicial et ses filiales ont constitué plusieurs associations pour le logement des personnes retraitées : ARGO, Edilys Armor, Edilys Lyon et Kerélys gèrent ensemble 21 résidences qui logent 853 personnes âgées et qui emploient 649 salariés, et Espacil à Domicile assiste les personnes âgées qui habitent dans son parc rennais de logements familiaux.



## **4°) LA GOUVERNANCE ET L'ORGANISATION D'INICIAL**

### **4.1. La gouvernance d'Inicial**

#### *Conseil d'Administration*

##### *Collège syndicats d'employeurs*

MEDEF (35)	Monsieur Didier RAME	Président
MEDEF (22)	Monsieur Roland MONNERIE	Secrétaire
MEDEF (56)	Monsieur Philippe TATARD	
MEDEF (29)	Monsieur Marc LE BARS	
CGPME Bretagne	Monsieur Philippe BELLE	Vice Président

##### *Collège syndicats de salariés*

CFTC	Monsieur René Alain BAGOT	
FO	Monsieur Hubert VOISIN	
CFE-CGC	Monsieur Jean-Pierre BOUILLON	
CFDT	Monsieur Jacques MARTINIAULT	Vice Président
CGT	Monsieur Olivier BRIAND	

##### *Collège membres élus*

COOPERL 22	Monsieur Jean-Claude COMMAULT	
CCI DE BREST	Monsieur Bernard LE FLOC'H	
CRCA DU MORBIHAN	Monsieur Olivier HOUSSAY	
SERAFEL	Monsieur Jean-Claude CROCQ	Trésorier
CERP 22	Monsieur Alain JAFFRELOT	

Le Conseil d'Administration s'est réuni à 7 reprises.

#### *Comités*

Pour accomplir sa mission et assurer la plus grande transparence dans ses décisions, le Conseil d'Administration s'appuie sur des Comités et Commissions créés en son sein :

▫ Le Comité Paritaire des Emplois présidé par :

Monsieur Didier RAME, MEDEF

Il s'est réuni à deux reprises.

▫ Le Comité Financier présidé par :

Monsieur Didier RAME, MEDEF

Il n'a pas eu besoin de se réunir indépendamment, les points spécifiques étant abordés à l'occasion des réunions du conseil d'administration.

▫ Le Comité d'audit présidé par :

Monsieur René-Alain BAGOT, CFTC

Il s'est réuni à quatre reprises.

▫ Le Comité des rémunérations présidé par :

Monsieur Didier RAME, MEDEF

Il s'est réuni à deux reprises.



▫ La Commission locative est composée de :  
Monsieur Philippe BELLE, CGPME  
Monsieur Philippe TATARD, MEDEF  
Monsieur Hubert VOISIN, FO  
Elle s'est réunie à cinq reprises.

▫ La Commission recours est composée de :  
Monsieur Roland MONNERIE, MEDEF  
Monsieur Hubert VOISIN, FO  
Monsieur Olivier HOUSSAY, CRCA  
Elle n'a pas eu besoin de se réunir.

▫ La Commission d'appel d'offres est présidée par :  
Monsieur Didier RAME, MEDEF  
Elle s'est réunie une fois.  
Par ailleurs, elle s'est réunie une autre fois dans le cadre d'un appel d'offre européen opéré par ESPACIL RESIDENCES avant refacturation à INICIAL.

*Présidence – Direction Générale*

Président : Monsieur Didier RAME  
Directeur Général Monsieur Patrick CHARRIER

*Commissaires aux comptes*

KPMG (titulaire)  
SA FIDAUDIT (suppléant)

*Les contrôles de l'Anpeec*

▫ En juin 2013, un **contrôle comptable** a été réalisé par l'Agence portant sur les processus suivants :

- La conformité et la régularité des sommes prélevées par le CIL sur les ressources de la PEEC et de la PEAEC,
- La conformité et la régularité des montants imputés par le CIL sur les fonds règlementés pour l'arrêté des comptes du 31 décembre,
- La détermination du modèle d'organisation des services concernés par la production de l'information permettant de déterminer les assiettes de calcul.

Ce contrôle est achevé.

▫ En septembre 2013, Inicial a fait l'objet d'un **contrôle thématique portant sur l'évolution de la masse salariale** du CIL et la conformité à la politique de rémunération et de départ des directeurs au sein des CIL, de leurs filiales et GIE.

Ce contrôle thématique est clos.



□ Enfin, fin 2013, un contrôle d'ensemble du CIL, ainsi que sur ses filiales et participations a été engagé par l'Agence. Le CIL a reçu le rapport le 5 juin et dispose d'un délai de 2 mois pour répondre aux observations.

#### **4.2. L'organisation du Groupe**

##### *Les ressources humaines*

Au 31 décembre 2013, le nombre de salariés du Groupe s'élève à 1013 (en équivalents temps plein) décomposé de la manière suivante :

- Nombre de salariés rémunérés par le CIL : 64
- Nombre de salariés rémunérés par les filiales ESH (détention capital > 50%) : 284
- Nombre de salariés rémunérés par les GIE : 59 (dont cil = 0)
- Nombre de salariés rémunérés par les filiales titre V : 4
- Nombre de salariés rémunérés par les autres filiales : 602

Par ailleurs, au cours de l'exercice ont été signés les accords suivants :

- Le 13 février 2013 : protocole d'accord salarial,
- Le 16 avril 2013 : avenant à l'accord de participation n° 3,
- Le 17 avril 2013 : avenant au PEE n° 6,
- Le 20 décembre 2013 : contrat de génération.

Enfin, le contrat d'intéressement du Groupe sera renouvelé en 2014 pour les trois années à venir.

##### *Les agences du CIL*

Le siège social du CIL est situé à RENNES (35), 1 rue du Scorff.

Inicial dispose de 14 points d'accueil permanents et de 4 permanences qui assurent un maillage territorial au cœur des bassins d'emplois et garantit la proximité réelle de son offre.

Ils sont organisés en quatre groupes d'agences :

- ✓ Nord : Saint Brieuc, Saint Malo et les permanences de Loudéac, Pontivy et Paris,
- ✓ Ouest : Brest, Landerneau, Morlaix et Quimper,
- ✓ Sud : Lorient, Nantes, Vannes et la permanence de Redon,
- ✓ Est : Bolbec, Fougères, Rennes siège et centre ville, Vitré





## **5°) LES COMPTES ANNUELS**

Après deux exercices marqués par d'importants travaux d'ajustement des comptabilités générale et auxiliaire à la suite des fusions des comptabilités informatisées, l'exercice 2013 a permis de préparer l'ensemble de la comptabilité y compris les comptes d'engagements pour une migration des données comptables vers un autre logiciel à l'automne 2014. Parallèlement, le recrutement d'un auditeur en septembre 2013 a permis de finaliser les principales procédures composant le guide des procédures comptables.

Par ailleurs, la loi Alur publiée le 26 mars 2014 (article 123) a confirmé l'obligation pour les CIL de combiner leurs comptes avec ceux de leurs filiales à compter de l'établissement des comptes 2015. Un report pour 2016 est en cours de négociation.

En 2013, Inicial a dégagé un excédent de fonctionnement de gestion courante de 228.964,98, en diminution de 248.000 euros. Cette évolution provient d'une augmentation des charges nettes (hors cotisations) de fonctionnement de 164.000 euros, d'une diminution des produits nets d'impôts société de 70.000 euros, d'une dépréciation des titres Espacil Foncier de 95 000 euros et d'une diminution du coût de l'incidence des créances douteuses ou irrécouvrables de 92.000 euros.

Le total des produits de l'exercice, hors reprises de provisions, s'élève à 7.058.000 euros. Ils sont en diminution de 28.000 euros, compte tenu d'une baisse des prélèvements de 563 000 euros au titre des frais généraux (-521 000 euros) incluant une régularisation de -281 000 euros au titre des exercices antérieurs, des frais gestion liés à l'activité des avances Loca-Pass®, des Sécuri-Pass® ou des dossiers Dalo (+22.000 euros) et des cotisations (-64.000 euros). Ce sont les produits financiers qui progressent de 340.000 euros, dont 222.000 euros proviennent de l'augmentation des placements financiers.

Les charges courantes non financières, hors pertes sur créances, d'un montant de 6.115.000 euros augmentent de 90.000 euros, malgré une diminution des cotisations professionnelles de 64.000 euros. Cette variation correspond à l'augmentation des frais de personnels et impôts et taxes rattachés (+ 149.000 euros) qui s'établissent à 3.630.000 euros.

En outre, la quote-part des pertes sur créances irrécouvrables imputées à la gestion courante s'élève à 314.000 euros (-87.000 euros) sur un total de 1.103.000 euros (- 76 000 euros).

Le solde des dotations aux provisions pour dépréciations des créances nettes des reprises de provision ressort positif de 204.000 euros au titre de la gestion courante. Il était de 199.000 euros en 2012. Il inclut notamment en gestion courante une dotation de 410.000 euros (sur un total de 851.000 euros) et une reprise de provisions de 614.000 euros (sur un total de 1.680.000 euros). En outre, une dotation pour dépréciation des titres Espacil Foncier de 95 000 euros a été comptabilisée.

Les produits financiers, hors reprise de provision pour créances des prêts, s'élèvent à 4.920.000 euros. Leur progression de 340.000 euros provient des produits de participations pour 95.000 euros et des produits de placement de la trésorerie pour 222.000 euros.



Enfin, ont été comptabilisés l'intéressement et la participation des salariés aux résultats du groupe pour 218.000 euros, et l'impôt sur la rémunération de certains placements de trésorerie à 24% ou 10% pour 270.000 euros.

Concernant le bilan, l'actif immobilisé s'élève à 289.955.000 euros, en augmentation de 3.914.000 euros. Il est composé essentiellement de titres de participations pour 21.949.000 euros (+21%), de 210.425.000 euros (soit -1%) d'encours de prêts net de provisions (4.812.000 euros : -14.7%) et de créances sur l'UESL pour 57.188.000 euros (+3.8%). Ces dernières comprennent des prêts ou avances consentis en 2013 à l'UESL pour 3.839.000 euros au titre de la Foncière Logement.

Outre les créances d'un montant de 2.923.000 euros (dont 2.624.000 auprès de l'UESL), l'actif circulant est composé de la trésorerie qui s'élève à 55.894.000 euros, en diminution de 646.000 euros. Cependant, le montant de cette trésorerie est à rapporter à celui des engagements pris au 31 décembre qui s'élèvent à 19.000.000 euros, déduction faite de l'emprunt CDC (12.000.000 euros) à recevoir en 2014. Ils étaient de 27.000.000 euros à fin 2012.

Au passif, les fonds propres d'un montant de 72.472.000 euros s'accroissent de 228.000 euros.

Les fonds et dettes issus des versements des employeurs représentent 264.735.000 euros. Ils sont stables et comprennent les subventions reçues, qui cumulées avec les provisions pour les politiques nationales atteignent un montant de 178.467.000 euros, en diminution de 2.701.000 euros. Les financements des politiques nationales sous forme de subventions (23,9 millions en 2013) appauvrissent chaque année les ressources des CIL.

Les fonds reçus sous forme de prêts atteignent 86.268.000 euros, ils progressent de 2.571.000 euros compte tenu notamment de la collecte 2013.

Enfin, les autres dettes et provisions d'un montant de 11.592.000 euros sont en augmentation de 5.949.000 euros.

## **6°) LES EVENEMENTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE**

- La négociation budgétaire entre l'UESL et l'Etat a pris du retard et se déroulera jusqu'à mi-septembre en raison du remaniement ministériel au sein du gouvernement,
- Un projet de convention pluriannuelle d'objectifs du CIL pour la période 2014-2015-2016 a été adressé à l'UESL le 28 février 2014. Les négociations, en vue de sa finalisation, se dérouleront au cours du dernier semestre.



## **PERSPECTIVES**

L'activité d'Inicial est en cours de contractualisation avec Action Logement dans le cadre d'une convention pluriannuelle d'objectifs (CPO) pour la période 2014 – 2016. Le CIL doit y gagner plus de latitude pour produire sa part dans les engagements du mouvement envers l'Etat, et notamment dans l'utilisation de l'emprunt de 3 Mds € souscrit auprès de la Caisse des Dépôts pour financer la construction de logements locatifs sociaux.

Compte tenu de sa situation financière et des engagements financiers qu'il a déjà contractés, Inicial prévoit, pour les aides directes aux salariés, de maintenir une activité supérieure à son poids dans les ressources gérées par Action Logement, et une activité correspondant à sa taille pour le financement du locatif social. La stratégie déployée pendant les dernières années se traduit dès 2013 par une augmentation de la part d'Inicial dans les ressources gérées par l'ensemble des CIL, qui est portée de 1,92 % en 2012 à 1,96 % en 2013.

Dans l'attente de décisions concernant la fusion projetée avec les CIL Atlantique et Val de Loire, Inicial a inclus dans ses propres objectifs la production supplémentaire de logements sociaux visée en Ile de France, au moyen de sa filiale Espacil Habitat pour le logement des jeunes et par l'intermédiaire d'une filiale du GIC, SOGEMAC Habitat, pour le logement familial social et intermédiaire. S'agissant de la principale stratégie qui sous-tend le projet de fusion, son implication financière devrait en réalité être partagée plus équitablement entre les 3 CIL et leurs filiales respectives. Sa mise en œuvre effective reposera aussi sur une organisation opérationnelle à concevoir indépendamment des équilibres qui doivent être ménagés au sein du conseil d'administration du CIL fusionné. Inicial s'y prépare en simplifiant l'organisation juridique de ses filiales, et notamment en resserrant l'actionnariat des activités en secteur concurrentiel autour de la filiale du Titre 5, Espacil Développement.

Par ailleurs, le développement des activités financées par la PEEC est d'ores et déjà accompagné, depuis 2012, par un essor rapide des services proposés sans recourir à cette ressource, comme le courtage pour les salariés qui désirent optimiser le financement de leur achat de logement. Ces services supplémentaires et ceux proposés dans les filiales immobilières contribuent à pérenniser l'action d'Inicial et à sécuriser l'emploi de ses salariés à l'issue de la période actuelle où l'activité est financée par l'emprunt.

Il en va de même de l'ensemble des démarches engagées par le CIL et ses filiales en matière de certification et d'audit : elles répondent de plus en plus à l'attente des grandes entreprises en matière de garantie du niveau des prestations, et elles facilitent l'harmonisation des méthodes entre les CIL avant et après la fusion.

---

Au vu des éléments présentés dans ce rapport, il est proposé à l'Assemblée Générale d'approuver les résolutions qui lui sont soumises.

Le Conseil d'Administration



**KPMG Entreprises**  
**Haute Bretagne**  
Parc Edonia - Bâtiment S  
Rue de la Terre Victoria  
CS 46806  
35768 Saint Grégoire Cedex  
France

Téléphone : +33 (0)2 23 46 34 00  
Télécopie : +33 (0)2 23 46 34 61 ou 63  
Site internet : [www.kpmg.fr](http://www.kpmg.fr)

## Inicial Association

# Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2013  
Inicial Association  
1 rue du Scorff - 35700 RENNES  
*Ce rapport contient 27 pages*  
Référence : ALP/NP/CD/73



**KPMG Entreprises**  
**Haute Bretagne**  
Parc Edonia - Bâtiment S  
Rue de la Terre Victoria  
CS 46806  
35768 Saint Grégoire Cedex  
France

Téléphone : +33 (0)2 23 46 34 00  
Télécopie : +33 (0)2 23 46 34 61 ou 63  
Site internet : [www.kpmg.fr](http://www.kpmg.fr)

## Inicial Association

Siège social : 1 rue du Scorff - 35700 RENNES

## Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2013

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013, sur :

- le contrôle des comptes annuels de l'association Inicial, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

## 1 Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de l'association à la fin de cet exercice.

## 2 Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- **Dépréciation des prêts à personnes physiques et personnes morales**

Votre association constitue des provisions pour dépréciation pour couvrir les risques d'impayés sur les Prêts à Personnes Physiques et les Prêts à Personnes Morales tels que décrits dans la note 2.2 de l'annexe.

Nos travaux ont notamment consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations, à revoir par sondages les calculs effectués par la société, à comparer les estimations comptables des périodes précédentes avec les réalisations correspondantes et à examiner les procédures d'approbation de ces estimations par la direction.

- **Provisions pour engagements à réaliser au titre des politiques nationales 2012 à 2014**

Dans les fonds, provisions et dettes issues de la participation à l'effort de construction, votre association a constitué une provision pour engagements à réaliser au titre des politiques nationales relatives à l'exercice 2014 tels que décrits dans la note 2.3 de l'annexe.

S'agissant de ces engagements, nous avons examiné les procédures en vigueur dans votre association pour leur recensement, leur évaluation et leur traduction comptable dans des conditions satisfaisantes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

## 3 Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux membres sur la situation financière et les comptes annuels.

Saint Grégoire, le 11 juin 2014

KPMG Entreprises  
Département de KPMG S.A.



Antoine Le Penven  
Associé

**I. Bilan**

ACTIF	Notes	Fonds PEEC	Fonds PEAE	Fonds PSEEC	Gestion courante	Total N	Total N-1
<b>Actif immobilisé</b>							
Immobilisations incorporelles	1.2				802 329	802 329	802 329
- Amortissements et dépréciations	1.6 / 2				-745 146	-745 146	-740 608
Immobilisations corporelles	1.1				1 135 638	1 135 638	1 038 590
- Amortissements et dépréciations	1.6 / 2				-970 588	-970 588	-959 619
Participations	1.1	17 775 938		4 268 983		22 044 922	18 061 006
- Dépréciations	2				-95 177	-95 177	
Créances sur l'UESL (1)	1.4	57 138 469			49 366	57 187 835	55 120 777
- Dépréciations	2						
Créances rattachées aux filiales et entreprises liées au CIL (1)	1.5	22 581 726			66 480	22 648 205	22 838 493
- Dépréciations	2						
Créances rattachées aux autres participations (1)	1.5						
- Dépréciations	2						
Prêts aux autres personnes morales et aux autres organismes (1)	1.5	53 756 903		21 235	228 168	54 006 305	50 813 136
- Dépréciations	2				-25 368	-25 368	-26 571
Prêts aux personnes physiques, y compris mandats de gestion (1)	1.5	130 541 441	3 865 082	3 172 263	1 004 390	138 583 176	144 564 661
- Dépréciations	2	-2 906 103	-3 200	-50 654	-1 827 093	-4 787 050	-5 616 391
Autres immobilisations financières (1)	1.1	56 651		16 008	102 213	174 872	149 728
- Dépréciations	2				-4 136	-4 136	-4 136
<b>Total I</b>							
<b>Brut</b>	1.1	281 851 127	3 865 082	7 478 489	3 388 584	296 583 281	293 388 719
<b>Amortissements et dépréciations</b>	1.6 / 2	-2 906 103	-3 200	-50 654	-3 667 508	-6 627 466	-7 347 324
<b>Net</b>		278 945 024	3 861 882	7 427 835	-278 924	289 955 816	286 041 394
<b>Actif circulant</b>							
Créances usagers et comptes rattachés (2)	7.2						
- Dépréciations	2						
Créances pour transferts et subventions à recevoir (2)	7.2	45 580				45 580	
- Dépréciations	2						
Créances UESL - Opérations courantes (2)	7.9	2 623 761				2 623 761	152 112
- Dépréciations	2						
Autres créances (2)	7.1				253 422	253 422	13 899
- Dépréciations	2						
Valeurs mobilières de placement	7.10				41 452 436	41 452 436	40 281 325
- Dépréciations	2						
Disponibilités	7.11				14 442 728	14 442 728	16 258 630
Charges constatées d'avance (2)	7.12				26 176	26 176	3 266
<b>Total II</b>							
<b>Brut</b>		2 669 341			56 174 762	58 844 103	56 709 232
<b>Dépréciations</b>	2						
<b>Net</b>		2 669 341			56 174 762	58 844 103	56 709 232
<b>Comptes de liaison entre fonds (III)</b>	7.14	40 937 184	9 926 342	2 481 101		53 344 627	53 595 022
<b>TOTAL ACTIF (I + II + III)</b>							
<b>Brut</b>		325 457 652	13 791 423	9 959 590	59 563 346	408 772 012	403 692 972
<b>Amortissements et dépréciations</b>	1.6 / 2	-2 906 103	-3 200	-50 654	-3 667 508	-6 627 466	-7 347 324
<b>Net</b>		322 551 549	13 788 223	9 908 936	55 895 838	402 144 546	396 345 648
(1) Dont à moins d'un an (brut)						35 778 212	39 959 415
(2) Dont à plus d'un an (brut)							

PASSIF	Notes	Fonds PEEC	Fonds PEAEC	Fonds PSEEC	Gestion courante	Total N	Total N-1
<b>Fonds propres</b>							
Fonds associatifs sans droit de reprise							
Écarts de réévaluation							
Réserves		69 232 190		3 011 809		72 244 000	71 765 311
Report à nouveau							
Résultat de l'exercice					228 965	228 965	478 689
Subventions d'investissement							
<b>Total I</b>	4	69 232 190		3 011 809	228 965	72 472 965	72 244 000
<b>Fonds, provisions et dettes issus de la participation à l'effort de construction</b>							
Subventions reçues affectées à des emplois		103 240 353	11 330 273	6 034 815		120 605 441	118 002 430
Subventions reçues en instance d'affectation à des emplois		27 532 430	2 452 451	1 150		29 986 032	29 957 047
Fonds reçus sous forme de prêts (1)		85 406 532		861 161	140	86 267 833	83 696 208
Fonds en vue de souscription de titres (1)							
Provisions pour engagements à réaliser		27 875 966				27 875 966	33 208 234
<b>Total II</b>	5	244 055 281	13 782 725	6 897 126	140	264 735 272	264 863 919
<b>Provisions</b>							
Provisions pour risques					217 030	217 030	239 030
Provisions pour charges							
<b>Total III</b>	6				217 030	217 030	239 030
<b>Autres dettes</b>							
Dettes financières (2) (3)	7.5						
Dettes UESL - Opérations courantes (3)	7.9	1 240 149				1 240 149	396 052
Dettes pour transferts et subventions à payer (3)	7.6	8 023 929	5 499			8 029 428	3 399 665
Autres dettes diverses (3)	7.4				2 105 076	2 105 076	1 607 961
Produits constatés d'avance (3)	7.13						
<b>Total IV</b>		9 264 078	5 499		2 105 076	11 374 653	5 403 678
<b>Comptes de liaison entre fonds (V)</b>	7.14				53 344 627	53 344 627	53 595 022
<b>TOTAL PASSIF (I + II + III + IV + V)</b>		322 551 549	13 788 223	9 908 936	55 895 838	402 144 546	396 345 648
(1) Dont à moins d'un an						10 143 191	9 660 425
Dont à plus d'un an						76 124 642	74 035 783
(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque							
(3) Dont à moins d'un an						11 374 653	5 403 678
Dont à plus d'un an							

**II. Compte de résultat**

Charges	Notes	Fonds PEEC	Fonds PEAE	Fonds PSEEC	Gestion courante	Total N	Total N-1
<b>Charges courantes non financières (1)</b>							
Sous-traitance intra-groupe	6				540 342	540 342	592 739
Achats et charges externes (2)	7				1 928 157	1 928 157	1 857 273
Impôts, taxes et versements assimilés	8				318 159	318 159	282 712
Charges de personnel	9				3 312 223	3 312 223	3 197 767
Subventions versées	10						
Politiques nationales		16 623 644				16 623 644	26 135 100
Filiales et entreprises liées au CIL		729 599					181 000
Autres personnes morales		6 061 144				6 061 144	873 066
Personnes physiques		844 584	26 378			870 962	898 570
Fonds versés à d'autres collecteurs financiers		279 431				279 431	681 440
Opérations de péréquation et de mutualisation - Fonds versés à l'UESL	3	2 276 649				2 276 649	715 310
Participation au fonds de garantie ANPEEC							
Prélèvements autorisés sur les ressources de la participation à l'effort de construction	2	1 717 319	144 545			1 861 865	2 424 775
Créances irrécouvrables et transformations	11	788 702			314 390	1 103 092	1 179 241
Dotations aux amortissements, aux dépréciations, aux provisions et pour engagements à réaliser	16						
Dotations aux amortissements					15 507	15 507	56 518
Dotations aux dépréciations		427 161	3 200	10 668		441 029	852 762
Dotations aux provisions et pour engagements à réaliser		26 239 400				26 239 400	30 643 200
Autres charges	12				1 062	1 062	37 884
<b>Total I</b>		55 987 634	174 124	10 668	6 429 839	62 602 264	70 609 357
<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun (II)</b>	15						
<b>Charges financières</b>							
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	16				504 616	504 616	441 081
Intérêts et charges assimilées (3) (4)		227 948			558	228 506	249 070
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement							
<b>Total III</b>	18	227 948			505 173	733 122	690 151
<b>Charges exceptionnelles</b>							
Sur opérations de gestion					20 346	20 346	5
Sur opérations en capital							
Valeurs comptables des éléments immobilisés et financiers cédés							22 554
Autres							
Dotations aux dépréciations et aux provisions	16						
<b>Total IV</b>	19				20 346	20 346	22 558
<b>Participation des salariés aux résultats (V)</b>	20				217 532	217 532	208 415
<b>Impôts sur les sociétés (VI)</b>	21				270 493	270 493	149 802
<b>Transfert des ressources non affectées (VII)</b>	22	27 532 430	2 452 451	1 150		29 986 032	29 957 047
<b>Solde des opérations sur fonds affectés = Excédent (VIII)</b>	23	326 723	2 255 091	21 197		2 603 012	3 264 967
<b>Total des charges (I + II + III + IV + V + VI + VII + VIII)</b>		84 074 736	4 881 666	33 014	7 443 383	96 432 800	104 902 297
Solde créditeur = <b>Excédent</b> (5) (6)					228 965	228 965	478 689
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		84 074 736	4 881 666	33 014	7 672 348	96 661 765	105 380 986
(1) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs					5	5	36 335
(2) Y compris :							
Redevances de crédit-bail mobilier							
Redevances de crédit-bail immobilier							
(3) Dont intérêts concernant les entreprises liées							
(4) Dont intérêts concernant l'UESL		227 948				227 948	248 748
(5) Dont résultat exceptionnel avant impôt							
(6) Dont plus-values et boni de liquidation sur les actifs financés avec les fonds PEEC							

Produits	Notes	Fonds PEEC	Fonds PEAE	Fonds PSEEC	Gestion courante	Total N	Total N-1
<b>Produits courants non financiers (1)</b>							
Production vendue	1						
Production immobilisée	5						
Prélèvement pour frais généraux	2				774 797	774 797	1 295 788
Autres prélèvements pour frais de gestion	2				611 207	611 207	588 915
Prélèvement pour cotisations	2				475 860	475 860	540 073
Subventions d'exploitation	5						
Subventions reçues et fonds assimilés	4						
Subventions reçues		20 282 471	2 452 451	1 150		22 736 073	31 641 233
Fonds échus et prescrits							
Fonds reçus d'autres collecteurs financiers		88 135				88 135	13 062
Opérations de péréquation et de mutualisation - Fonds reçus de l'UESL	3	3 569 838				3 569 838	70 000
Reprises sur amortissements, dépréciations, provisions, engagements à réaliser et transferts de charges	17						
Reprises sur amortissements							
Reprises sur dépréciations		1 048 615		18 040		1 066 656	1 071 979
Reprises sur provisions et engagements à réaliser		31 571 668			22 000	31 593 668	105 175
Transferts de charges					13 350	13 350	14 198
Autres produits	5				240 404	240 404	52 377
<b>Total I</b>		56 560 728	2 452 451	19 190	2 137 619	61 169 989	35 392 799
<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun (II)</b>	15						
<b>Produits financiers</b>							
De participation (2) (3)					648 297	648 297	452 006
De prêts aux personnes morales					784 986	784 986	748 402
De prêts aux personnes physiques					2 348 670	2 348 670	2 464 040
Des valeurs mobilières de placement					1 136 177	1 136 177	735 790
Autres intérêts et produits assimilés					1 558	1 558	1 896
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges	17				614 354	614 354	640 135
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement							178 074
<b>Total III</b>	18				5 534 041	5 534 041	5 220 343
<b>Produits exceptionnels</b>							
Sur opérations de gestion							
Sur opérations en capital							
Produits des cessions d'éléments d'actifs							11 400
Autres					688	688	3 472
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions et transferts de charges	17						
<b>Total IV</b>	19				688	688	14 872
<b>Report des ressources non affectées (V)</b>	22	27 514 008	2 429 215	13 824		29 957 047	29 897 386
<b>Solde des opérations sur fonds affectés = Déficit (VI)</b>	23						34 855 586
<b>Total des produits (I + II + III + IV + V + VI)</b>		84 074 736	4 881 666	33 014	7 672 348	96 661 765	105 380 986
Solde débiteur = Déficit (4) (5)							
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		84 074 736	4 881 666	33 014	7 672 348	96 661 765	105 380 986
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs					194 502	194 502	11 760
(2) Dont produits concernant les entreprises liées							
Revenus des titres de participation					303 220	303 220	110 626
Revenus des autres formes de participation							
Revenus des créances rattachées							
(3) Dont intérêts concernant l'UESL					345 077	345 077	341 381
(4) Dont résultat exceptionnel avant impôt							
(5) Dont plus-values et boni de liquidation sur les actifs financés avec les fonds PEEC							









**4.4 Tableau de variation des fonds propres**

Rubriques	Notes	Situation au bilan de clôture de l'exercice précédent	Change-ment de méthodes comptables	Affectation du résultat et du report à nouveau	Apports, fusions et opérations assimilées	Reprises de subventions et autres variations	Situation au bilan de clôture de l'exercice
Fonds associatifs sans droit de reprise							
Écarts de réévaluation							
Réserve PEEC		68 753 502		478 689			69 232 191
Réserve destinée à l'activité non réglementée de prêts aux personnes physiques							
Réserve destinée aux autres activités non réglementées							
Réserve PSEEC		3 011 809					3 011 809
Report à nouveau							
Résultat de l'exercice		478 689		-478 689		228 965	228 965
Subventions d'investissement							
(-) Subventions d'investissement au compte de résultat							
<b>Totaux</b>		<b>72 244 000</b>				<b>228 965</b>	<b>72 472 965</b>

**4.5.1 Tableau de variation des fonds, provisions et dettes issus de la PEEC**

Rubriques	Notes	Situation au bilan de clôture de l'exercice précédent	Apports, fusions et opérations assimilées	Flux effectifs de ressources et dotations	Flux effectifs d'emplois et reprises	Transformations	Autres variations	Situation au bilan de clôture de l'exercice
<b>Fonds reçus sous forme de subventions ou assimilés</b>								
Subventions reçues affectées à des emplois (A)		102 913 629		326 723				103 240 353
Subventions reçues en instance d'affectation à des emplois (B)		27 514 008						27 532 430
Participation obligatoire directe		24 317 174		24 335 596	24 317 174			24 335 596
Collecte en provenance de l'UESL		3 196 834		3 196 834	3 196 834			3 196 834
Collecte en provenance des collecteurs constructeurs								
<b>Total 1 = A + B</b>		<b>130 427 638</b>		<b>326 723</b>				<b>130 772 783</b>
<b>Fonds reçus sous forme de prêts</b>								
Participation des employeurs (C)		56 066 513		5 966 663	1 563 847	-12 978		60 456 350
Participation obligatoire non échue		50 882 752		5 958 701		-1 706 934		55 134 518
Participation obligatoire échue et non prescrite		5 183 761		7 962	1 563 847	1 693 956		5 321 832
Autres fonds PEEC reçus sous forme de prêts (D)		26 721 939		671 826	2 443 583			24 950 181
Fonds reçus des collecteurs financiers		2 291 926		69 375	154 170			2 207 131
Fonds reçus de l'UESL		24 430 013		602 451	2 289 413			22 743 051
Fonds reçus de l'ANPEEC								
<b>Total 2 = C + D</b>		<b>82 788 451</b>		<b>6 638 488</b>	<b>4 007 430</b>	<b>-12 978</b>		<b>85 406 532</b>
<b>Fonds reçus en vue de souscriptions de titres</b>								
Fonds reçus des employeurs (E)								
Fonds reçus des collecteurs financiers (F)								
<b>Total 3 = E + F</b>								
<b>Provisions pour engagements à réaliser</b>								
Garanties accordées et subventions à verser (G)		33 208 234		26 239 400	31 571 668			27 875 966
Financement de politiques nationales		30 643 200		26 239 400	30 643 200			26 239 400
Filiales et autres entreprises liées								
Autres participations								
Autres personnes morales		196 500			196 500			
Personnes physiques bénéficiaires		2 368 534			731 968			1 636 566
Personnes physiques bailleurs								
Transferts à verser à d'autres collecteurs financiers (H)								
Participation au fonds de garantie ANPEEC (I)								
<b>Total 4 = G + H + I</b>		<b>33 208 234</b>		<b>26 239 400</b>	<b>31 571 668</b>			<b>27 875 966</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2 + 3 + 4)</b>		<b>246 424 323</b>		<b>33 204 612</b>	<b>35 579 098</b>	<b>-12 978</b>		<b>244 055 281</b>

**4.5.2 Tableau de variation des fonds, provisions et dettes issus de la PEAEC**

Rubriques	Notes	Situation au bilan de clôture de l'exercice précédent	Apports, fusions et opérations assimilées	Flux effectifs de ressources et dotations	Flux effectifs d'emplois et reprises	Transformations	Autres variations	Situation au bilan de clôture de l'exercice
<b>Fonds reçus sous forme de subventions ou assimilés</b>								
Subventions reçues affectées à des emplois (A)		9 075 182		2 255 091				11 330 273
Subventions reçues en instance d'affectation à des emplois (B)		2 429 215		2 452 451	2 429 215			2 452 451
<b>Total 1 = A + B</b>		11 504 397		4 707 543	2 429 215			13 782 725
<b>Fonds reçus sous forme de prêts</b>								
Fonds reçus des collecteurs financiers (C)								
<b>Total 2 = C</b>								
<b>Provisions pour engagements à réaliser</b>								
Garanties accordées et subventions à verser (D)								
Filiales et autres entreprises liées								
Autres participations								
Autres personnes morales								
Personnes physiques bénéficiaires								
Transferts à verser à d'autres collecteurs financiers (E)								
<b>Total 3 = D + E</b>								
<b>TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2 + 3)</b>		11 504 397		4 707 543	2 429 215			13 782 725

**4.5.3 Tableau de variation des fonds, provisions et dettes issus de la PSEEC**

Rubriques	Notes	Situation au bilan de clôture de l'exercice précédent	Apports, fusions et opérations assimilées	Flux effectifs de ressources et dotations	Flux effectifs d'emplois et reprises	Transformations	Autres variations	Situation au bilan de clôture de l'exercice
<b>Fonds reçus sous forme de subventions ou assimilés</b>								
Subventions reçues affectées à des emplois (A)		6 013 619		21 197				6 034 815
Subventions reçues en instance d'affectation à des emplois (B)		13 824		1 150	13 824			1 150
<b>Total 1 = A + B</b>		6 027 443		22 347	13 824			6 035 965
<b>Fonds reçus sous forme de prêts</b>								
Participation des employeurs (C)		907 481			46 320			861 161
Participation volontaire non échue		769 956				-46 320		723 636
Participation volontaire échue et non prescrite		137 525			46 320	46 320		137 525
Fonds reçus des collecteurs financiers (D)								
<b>Total 2 = C + D</b>		907 481			46 320			861 161
<b>Provisions pour engagements à réaliser</b>								
Garanties accordées et subventions à verser (E)								
Filiales et autres entreprises liées								
Autres participations								
Autres personnes morales								
Personnes physiques bénéficiaires								
Transferts à verser à d'autres collecteurs financiers (F)								
<b>Total 3 = E + F</b>								
<b>TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2 + 3)</b>		6 934 924		22 347	60 144			6 897 126



#### 4.7.1 État des créances

Rubriques	Notes	Montant brut	Échéances restant à courir		
			Un an au plus	Plus d'un an et cinq ans au plus	Plus de cinq ans
Créances sur l'UESL		57 187 835	2 247 964	7 635 608	47 304 263
Créances rattachées aux filiales et entreprises liées au CIL		22 648 205	1 237 961	4 660 870	16 749 375
Créances rattachées aux autres participations					
Prêts aux autres personnes morales		50 947 986	3 337 582	11 845 885	35 764 518
Prêts à l'ANPEEC					
Prêts aux CIL		3 058 320	290 012	766 550	2 001 757
Prêts aux CCI					
Prêts aux SIN					
Prêts aux autres personnes morales et aux autres organismes		54 006 305	3 627 594	12 612 436	37 766 276
Prêts aux personnes physiques		138 583 176	28 661 586	58 672 597	51 248 993
Prêts dans le cadre d'un mandat de gestion					
Prêts aux personnes physiques, y compris mandats de gestion		138 583 176	28 661 586	58 672 597	51 248 993
Autres immobilisations financières		174 872	3 107	7 269	164 496
<b>Immobilisations financières (I)</b>		<b>272 600 392</b>	<b>35 778 212</b>	<b>83 588 779</b>	<b>153 233 402</b>
Créances usagers et comptes rattachés					
Créances pour transferts et subventions à recevoir		45 580	45 580		
Créances UESL - Opérations courantes		2 623 761	2 623 761		
Autres créances		253 422	253 422		
Charges constatées d'avance		26 176	26 176		
<b>Actif circulant (II)</b>		<b>2 948 939</b>	<b>2 948 939</b>		
<b>Total Créances (I + II)</b>		<b>275 549 331</b>	<b>38 727 151</b>	<b>83 588 779</b>	<b>153 233 402</b>

#### 4.7.4 État des dettes

Rubriques	Notes	Montant	Échéances restant à courir		
			Un an au plus	Plus d'un an et cinq ans au plus	Plus de cinq ans
Fonds PEEC reçus sous forme de prêts		85 406 672	9 958 603	18 771 085	56 676 983
Fonds PSEEC reçus sous forme de prêts		861 161	184 588	192 131	484 442
<b>Fonds PEC reçus sous forme de prêts (I)</b>		<b>86 267 833</b>	<b>10 143 191</b>	<b>18 963 216</b>	<b>57 161 426</b>
Emprunts auprès des établissements de crédit					
Dépôts et cautionnements reçus					
Dettes financières UESL					
Concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque					
Autres Emprunts et dettes financières divers					
Dettes financières					
Dettes UESL - Opérations courantes		1 240 149	1 240 149		
Dettes pour transferts et subventions à payer		8 029 428	8 029 428		
Fournisseurs et comptes rattachés		407 553	407 553		
Dettes fiscales et sociales		1 506 884	1 506 884		
Autres dettes		190 639	190 639		
Autres dettes diverses		2 105 076	2 105 076		
Produits constatés d'avance					
<b>Autres dettes (II)</b>		<b>11 374 653</b>	<b>11 374 653</b>		
<b>Total Dettes (I + II)</b>		<b>97 642 486</b>	<b>21 517 844</b>	<b>18 963 216</b>	<b>57 161 426</b>

## 5.9 Effectifs

Catégories	Notes	Exercice N-1			Exercice N		
		Personnel salarié	Personnel mis à disposition	Total	Personnel salarié	Personnel mis à disposition	Total
Cadres y compris cadres dirigeants		15,0		15,0	15,0		15,0
Agents de maîtrise et professions intermédiaires		18,0	2,0	20,0	25,0	2,0	27,0
Employés et ouvriers		35,0		35,0	25,0		25,0
<b>Total</b>		<b>68,0</b>	<b>2,0</b>	<b>70,0</b>	<b>65,0</b>	<b>2,0</b>	<b>67,0</b>

**6.1 Tableau des flux de trésorerie**

Rubriques	Notes	Fonds PEEC	Fonds PEAEC	Fonds PSEEC	Gestion courante	Total N	Total N-1
<b>Trésorerie initiale</b>							
Trésorerie à l'ouverture						56 539 955	53 942 199
Incidence des fusions et assimilées							
<b>Total I</b>						<b>56 539 955</b>	<b>53 942 199</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de recueil de fonds</b>							
Collecte reçue sous forme de subventions		27 609 019	2 452 451	1 150		30 062 621	30 016 785
Collecte nette reçue sous forme de prêts		4 337 015		-46 320		4 290 695	3 879 960
Collecte nette reçue en vue de souscriptions de titres							
Transferts et rétrocessions entre collecteurs financiers							
Flux nets de subventions		-176 051				-176 051	-668 378
Prêts accordés au CIL (Flux nets)		-100 040				-100 040	125 461
Prêts accordés par le CIL (Flux nets)		-108 986				-108 986	214 116
Fonds nets reçus en vue de souscriptions de titres							
Fonds versés en vue de souscriptions de titres							
Opérations réalisées avec l'ANPEEC							
Flux nets de subventions							
Prêts accordés par l'ANPEEC (Flux nets)							
Prêts accordés à l'ANPEEC (Flux nets)							
Opérations de péréquation et mutualisation UESL							
Flux nets de subventions		-142 272				-142 272	-1 048 694
Prêts accordés par l'UESL (Flux nets)		-1 686 962				-1 686 962	-2 629 199
Prêts accordés à l'UESL (Flux nets)		1 122 225				1 122 225	-47 797
<b>Total II</b>		<b>30 853 948</b>	<b>2 452 451</b>	<b>-45 170</b>		<b>33 261 229</b>	<b>29 842 255</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'emploi des fonds</b>							
Subventions versées		-25 912 795	-20 880			-25 933 675	-26 891 136
Financements et préfinancements accordés							
Flux nets Prêts accordés à l'UESL - Politiques Nationales		-4 399 157				-4 399 157	-6 509 058
Flux nets Prêts accordés aux filiales et entreprises liées au CIL		-23 232		280 000		256 768	714 613
Flux nets Prêts accordés autres participations							
Flux nets Prêts accordés aux personnes morales		-3 108 794		2 065		-3 106 729	-1 364 840
Flux nets Prêts accordés aux personnes physiques		6 045 463	-893 224	1 073 395		6 225 634	16 478 537
Opérations sur titres de participation							
Souscriptions de titres et assimilées		-4 001 004		-1 950		-4 002 954	-7 865 569
Cessions de titres et assimilées							
<b>Total III</b>		<b>-31 399 520</b>	<b>-914 103</b>	<b>1 353 511</b>		<b>-30 960 112</b>	<b>-25 437 453</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de fonctionnement</b>							
Produits courants non financiers (a)					240 404	240 404	52 377
Charges courantes non financières (b)					-6 099 942	-6 099 942	-5 968 375
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun							
Produits financiers (a)					4 919 687	4 919 687	4 580 208
Charges financières (b)		-227 948			-558	-228 506	-249 070
Cessions et réductions d'immobilisations							11 400
Autres produits exceptionnels (a)					388	388	3 472
Charges exceptionnelles (b) (c)					-20 346	-20 346	-5
Participation des salariés aux résultats					-217 532	-217 532	-208 415
Impôt sur les sociétés					-270 493	-270 493	-149 802
Variation du besoin en fonds de roulement					-1 401 484	-1 401 484	-349 728
Acquisitions d'immobilisations					-97 049	-97 049	-7 797
Augmentation de dettes financières							
Remboursement de dettes financières							
Variation des capitaux propres					228 965	228 965	478 689
<b>Total IV</b>		<b>-227 948</b>			<b>-2 717 959</b>	<b>-2 945 907</b>	<b>-1 807 046</b>
<b>Trésorerie de clôture V = I + II + III + IV</b>						<b>55 895 165</b>	<b>56 539 955</b>
(a) Sauf prélèvements, reprises sur amortissements, dépréciations, provisions et engagements à réaliser et transferts de charges							
(b) Hors transferts de charges et sauf dotations aux amortissements, aux dépréciations, aux provisions et aux engagements à réaliser, et créances irrécouvrables ou transformations							
(c) Sauf valeur comptable des immobilisations cédées							

**7.1 Droits de réservation relatifs aux logements occupés**

Rubriques par catégorie de bailleurs	Notes	Stock à la clôture de l'exercice précédent (A)	Apports, fusions et opérations assimilées (B)	Logements libérés au cours de l'exercice (C)	Attributions effectuées au cours de l'exercice (D)	Restitutions tempo-raires aux bailleurs (E)	Droits placés expirés au cours de l'exercice (F)	Stock à la clôture de l'exercice (G=A+B-C+D+E-F)
<i>Filiales et entreprises liées</i>		3 222			413	40		3 675
SA HLM		3 222			413	40		3 675
Coopératives HLM								
Sociétés civiles immobilières (SCI)								
Autres sociétés								
Autres entités								
<i>Autres entités du Groupe</i>								
SA HLM								
SEM de logements sociaux								
Coopératives HLM								
Sociétés civiles immobilières (SCI)								
Autres sociétés								
Autres entités								
<i>Entités hors Groupe</i>		8 097			850	336		8 611
OPH		850			626	290		1 186
SA HLM		7 039			211	41		7 209
SEM de logements sociaux								
Coopératives HLM		46			7	4		49
Sociétés civiles immobilières (SCI)		26			1			27
Autres sociétés								
Autres entités		136			4	1		139
Particuliers bailleurs					1			1
<b>TOTAL (Droit de suite uniquement)</b>		<b>11 319</b>			<b>1 263</b>	<b>376</b>		<b>12 958</b>



**7.3 Droits de réservation obtenus relatifs aux logements non encore livrés**

Rubriques par catégorie de bailleurs	Notes	Stock à la clôture de l'exercice précédent (A)	Apports, fusions et opérations assimilées (B)	Droits de réservation obtenus (1)				Mises à disposition effectives par les bailleurs (E)	Annulations et opérations assimilées (F)	Stock à la clôture de l'exercice (G=A+B+C+D-E-F)
				Financements par prêts		Financements par subventions et apports en capital				
				Nombre de droits (C)	Montants des financements	Nombre de droits (D)	Montants des financements			
<b>Droits de réservation en droit de suite</b>		<b>2 350</b>		<b>513</b>	<b>11 309 000</b>	<b>275</b>	<b>5 177 525</b>			<b>3 138</b>
<i>Filiales et entreprises liées</i>		<b>513</b>		<b>145</b>	<b>3 663 000</b>	<b>54</b>	<b>685 700</b>			<b>712</b>
SA HLM		513		145	3 663 000	54	685 700			712
Coopératives HLM										
Sociétés civiles immobilières (SCI)										
Autres sociétés										
Autres entités										
<i>Autres entités du Groupe</i>										
SA HLM										
SEM de logements sociaux										
Coopératives HLM										
Sociétés civiles immobilières (SCI)										
Autres sociétés										
Autres entités										
<i>Entités hors Groupe</i>		<b>1 837</b>		<b>368</b>	<b>7 646 000</b>	<b>221</b>	<b>4 491 825</b>			<b>2 426</b>
OPH		1 190		213	3 825 000	152	2 641 250			1 555
SA HLM		537		134	3 074 000	69	1 850 575			740
SEM de logements sociaux		10								10
Coopératives HLM		45		9	150 000					54
Sociétés civiles immobilières (SCI)					453 000					
Autres sociétés										
Autres entités		55		12	144 000					67
Particuliers bailleurs										
<b>Droits de réservation en désignation unique</b>		<b>176</b>		<b>135</b>	<b>568 000</b>	<b>72</b>	<b>1 334 916</b>			<b>383</b>
<i>Filiales et entreprises liées</i>				<b>67</b>	<b>100 000</b>	<b>2</b>	<b>43 899</b>			<b>69</b>
SA HLM				67	100 000	2	43 899			69
Coopératives HLM										
Sociétés civiles immobilières (SCI)										
Autres sociétés										
Autres entités										
<i>Autres entités du Groupe</i>										
SA HLM										
SEM de logements sociaux										
Coopératives HLM										
Sociétés civiles immobilières (SCI)										
Autres sociétés										
Autres entités										
<i>Entités hors Groupe</i>		<b>176</b>		<b>68</b>	<b>468 000</b>	<b>70</b>	<b>1 291 017</b>			<b>314</b>
OPH		79		60	268 000	10	419 207			149
SA HLM		97		8	200 000	60	871 810			165
SEM de logements sociaux										
Coopératives HLM										
Sociétés civiles immobilières (SCI)										
Autres sociétés										
Autres entités										
Particuliers bailleurs										
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>2 526</b>		<b>648</b>	<b>11 877 000</b>	<b>347</b>	<b>6 512 441</b>			<b>3 521</b>

(1) Conventions signées au cours de l'exercice

8.2 État des engagements hors bilan

Rubriques	Notes	Exercice N	Exercice N-1
<b>Octroi de prêts</b>			
<i>Fonds PEEC</i>		22 051 199	21 702 721
UESL			
Autres collecteurs financiers			
Filiales et entreprises liées		3 343 000	1 774 000
Autres entités du Groupe			
Entités hors Groupe		15 190 844	12 257 844
Personnes physiques		3 517 355	7 670 878
<i>Fonds PEAC</i>		333 829	325 988
Autres collecteurs financiers			
Filiales et entreprises liées			
Autres entités du Groupe			
Entités hors Groupe			
Personnes physiques		333 829	325 988
<i>Fonds PSEEC</i>		91 177	91 177
Autres collecteurs financiers			
Filiales et entreprises liées			
Autres entités du Groupe			
Entités hors Groupe			
Personnes physiques		91 177	91 177
<b>Garanties accordées (voir tableau de variation)</b>		28 187 528	
<i>Fonds PEEC</i>		28 187 528	19 905 142
UESL			23 773
Autres collecteurs financiers			
Filiales et entreprises liées			
Autres entités du Groupe			
Entités hors Groupe			
Personnes physiques		28 187 528	19 881 369
<i>Fonds PEAC</i>			
Autres collecteurs financiers			
Filiales et entreprises liées			
Autres entités du Groupe			
Entités hors Groupe			
Personnes physiques			
<i>Fonds PSEEC</i>			
Autres collecteurs financiers			
Filiales et entreprises liées			
Autres entités du Groupe			
Entités hors Groupe			
Personnes physiques			
<b>Total des engagements donnés relatifs à la PEC</b>		50 663 734	42 025 028
<b>Avais, cautions, garanties</b>			
<b>Redevances crédit-bail restant à courir</b>			
Crédit-bail mobilier			
Crédit-bail immobilier			
<b>Autres engagements donnés</b>			
Départ à la retraite			
Engagements donnés divers			
<b>Total des engagements donnés de gestion courante</b>			
<b>Total des engagements donnés</b>		50 663 734	42 025 028
<b>Fonds à recevoir sous forme de prêts</b>			
<i>Fonds PEEC</i>		72 356	163 125
UESL		72 356	163 125
Autres collecteurs financiers			
ANPEEC			
<i>Fonds PEAC</i>			
Autres collecteurs financiers			
<i>Fonds PSEEC</i>			
Autres collecteurs financiers			
<b>Garanties reçues</b>			
<i>Fonds PEEC</i>		5 250 622	5 801 522
UESL			
Autres collecteurs financiers			
Filiales et entreprises liées		130 589	174 259
Autres entités du Groupe			
Entités hors Groupe		2 394 678	2 644 527
Personnes physiques		2 725 355	2 982 735
<i>Fonds PEAC</i>			
Autres collecteurs financiers			
Filiales et entreprises liées			
Autres entités du Groupe			
Entités hors Groupe			
Personnes physiques			
<i>Fonds PSEEC</i>			
Autres collecteurs financiers			
Filiales et entreprises liées			
Autres entités du Groupe			
Entités hors Groupe			
Personnes physiques			
<b>Total des engagements reçus relatifs à la PEC</b>		5 322 979	5 964 647
<b>Avais, cautions, garanties</b>			
<b>Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail restant</b>			
Crédit-bail mobilier			
Crédit-bail immobilier			
<b>Autres engagements reçus</b>			
<b>Total des engagements reçus de gestion courante</b>			
<b>Total des engagements reçus</b>		5 322 979	5 964 647

### 8.3 Variations des garanties accordées liées à l'activité

Rubriques	Notes	Situation au bilan de clôture de l'exercice précédent	Apports, fusions et opérations assimilées	Nouveaux engagements	Engagements réalisés	Engagements expirés ou annulés	Autres variations	Situation au bilan de clôture de l'exercice
<b>Fonds PEEC</b>		19 905 142		8 564 747	493 781	23 773	237 960	28 190 295
<i>Garanties locatives (personnes physiques)</i>		19 881 369		8 564 747	493 781		237 960	28 190 295
<i>Garanties non locatives</i>		23 773				23 773		
UESL		23 773				23 773		
Autres collecteurs financiers								
Filiales et entreprises liées								
Autres entités du Groupe								
Entités hors Groupe								
<b>Fonds PEAC</b>								
<i>Garanties non locatives</i>								
Autres collecteurs financiers								
Filiales et entreprises liées								
Autres entités du Groupe								
Entités hors Groupe								
<b>Fonds PSEEC</b>								
<i>Garanties locatives (personnes physiques)</i>								
<i>Garanties non locatives</i>								
Autres collecteurs financiers								
Filiales et entreprises liées								
Autres entités du Groupe								
Entités hors Groupe								
<b>Total des garanties accordées</b>		19 905 142		8 564 747	493 781	23 773	237 960	28 190 295

## 9.2 Ventilation des subventions reçues par régions géographiques

Rubriques	Notes	Montant Exercice N-1	Montant Exercice N				Total
			Région Bretagne	Région Ile de France	Autres régions	Prélèvement FNAL	
Subventions reçues		31 641 233	23 811 649	5 399 916	841 142	-7 316 634	22 736 073
Fonds échus et prescrits							
Fonds reçus d'autres collecteurs financiers		13 062			88 135		88 135
<b>Subventions reçues et fonds assimilés</b>		<b>31 654 295</b>	<b>23 811 649</b>	<b>5 399 916</b>	<b>929 277</b>	<b>-7 316 634</b>	<b>22 824 208</b>

## 9.3 Ventilation des revenus d'activité par régions géographiques

Rubriques	Notes	Montant Exercice N-1	Montant Exercice N			Total
			Région Bretagne	Région Ile de France	Autres régions	
Production vendue						
Produits des participations		452 006		648 297		648 297
Produits des prêts aux personnes morales		748 402		784 986		784 986
Produits des prêts aux personnes physiques		2 464 040		2 348 670		2 348 670
<b>Revenus d'activité</b>		<b>3 664 449</b>		<b>3 781 953</b>		<b>3 781 953</b>

## 9.4 Ventilation des subventions versées par régions géographiques

Rubriques	Notes	Montant Exercice N-1	Montant Exercice N			Total
			Région Bretagne	Région Ile de France	Autres régions	
Politiques nationales		26 135 100		16 623 644		16 623 644
Filiales et entités liées au CIL		181 000	729 599			729 599
Autres entités du Groupe						
Autres entités hors Groupe		873 066	2 100 144	3 699 000	262 000	6 061 144
Personnes physiques		898 570	806 680	945	63 337	870 962
Fonds versés à d'autres collecteurs financiers		681 440		11 132	268 299	279 431
Participation au fonds de garantie ANPEEC						
<b>Subventions versées et fonds assimilés</b>		<b>28 769 176</b>	<b>3 636 423</b>	<b>20 334 721</b>	<b>593 636</b>	<b>24 564 780</b>

## 10.4 Liste des filiales et participations

Raison sociale	Notes	Informations sur les titres détenus								Renseignements sur les entités dont les titres sont détenus								
		Valeur des titres détenus		Prêts et avances		Subventions à verser	Engagements d'octroi de prêts	Garanties accordées	Dividendes perçus	Date de clôture si différent du 31.12.N	Quote-part de capital détenue	Montant du capital	Montant du résultat	Situation nette	Capitaux propres	Intérêts compensateurs à l'actif	Nombre de logements locatifs	Nombre de logements accession
		Valeur brute	Valeur nette	Valeur brute	Valeur nette													
<b>Entités immobilières</b>																		
<i>Filiales et entreprises liées</i>																		
ESPACIL Résidences		4 313 640,81	4 313 640,81	74 011,57	74 011,57		96 000,00			96,73%	3 056 130,00	2 548 425,64	28 521 227,24	29 250 766,54		167	317	
ESPACIL Développement		4 268 983,17	4 268 983,17							99,99%	4 255 545,00	135 745,96	4 170 512,46	4 170 512,46				
ESPACIL Habitat		12 648 982,63	12 648 982,63	20 804 301,05	20 804 301,05	618 149,00	3 868 000,00		286 607,70	83,01%	15 147 162,00	9 153 721,61	129 021 906,30	317 163 146,68	120 333,40	19997	362	
SA d'HLM La Rance		471 447,08	471 447,08	1 703 413,02	1 703 413,02	180 450,00	838 000,00	130 589,21	16 538,40	51,03%	864 000,00	4 785 550,00	55 722 647,19	81 427 852,68	1 078 592,91	6249	24	
ESPACIL Foncier		162 838,31	162 838,31							89,54%	181 936,36	-576,75	75 640,00	75 640,00				
Coopérative Immobilière de Bretagne		194 319,62	194 319,62							18,25%	1 123 416,00							
<i>Autres entités du Groupe</i>																		
<i>Autres participations</i>																		
SEMAEB		32 014,29	32 014,29				507 000,00		72,15	0,74%	2 208 479,00							
SA D'HLM Armorique Habitat		16 855,79	16 855,79	4 165 157,38	4 165 157,38					1,92%	100 000,00							
SOCOBRET		7 652,94	7 652,94							6,97%	108 300,00	-29 066,66	2 442 863,19	2 442 963,19			22	
SOCLAM		15,24	15,24							0,01%	137 260,00	56 170,43	1 745 180,19	1 745 180,19			1	
UESL		650,00	650,00							2,83%	8 003,00							
<b>Entités non immobilières</b>																		
<i>Filiales et entreprises liées</i>																		
<i>Autres entités du Groupe</i>																		
<i>Autres participations</i>																		
<b>Totaux</b>		22117399,88	22117399,88	26746883,02	26746883,02	798599	5309000	130589,21	303218,25		27190231,36	16649970,23	221699976,6	436276061,7	1198926,31	26413	726	

### 10.5 Rémunérations versées aux dirigeants et personnes les mieux rémunérées à raison des fonctions exercées dans le CIL

Rubriques	Notes	Exercice N-1			Exercice N		
		Organes d'administration	Personnes les mieux rémunérées	Total	Organes d'administration	Personnes les mieux rémunérées	Total
Montant des rémunérations de toute nature			535 812	535 812		541 897	541 897
Montant des indemnités et allocations diverses							
Valeur des avantages en nature			12 593	12 593		14 482	14 482
Montant des remboursements de dépenses à caractère personnel							
<i>Sous total</i>			<i>548 405</i>	<i>548 405</i>			<i>556 379</i>
Frais de voyage et de déplacement		12 636	12 546	25 182	18 561	9 331	27 892
Dépenses et charges afférentes aux véhicules et autres biens			37 572	37 572		35 860	35 860
Dépenses et charges afférentes aux immeubles non affectés à l'exploitation							
<b>Total général</b>		<b>12 636</b>	<b>598 523</b>	<b>611 159</b>	<b>18 561</b>	<b>45 191</b>	<b>620 131</b>
<b>Avances et crédits accordés</b>							

### 10.6 Honoraires des commissaires aux comptes et membres du réseau

Rubriques	Notes	Exercice N-1	Exercice N
<b>Audit</b>			
Commissariat aux comptes		36 163	37 008
Autres missions d'audit			
<b>Missions accessoires</b>			
<b>Autres prestations</b>			
Juridique, fiscal et social			
Technologies de l'information			
Audit interne			
Autres			
<b>Total général</b>		<b>36 163</b>	<b>37 008</b>

**ANNEXE AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT**

**DE L'EXERCICE 2013**

## 1. Faits caractéristiques de l'exercice

### 1.1. Faits marquants

- Augmentation de Capital dans ESPACIL HABITAT pour 3 852 325,50 € portant la participation d'INICIAL à 12 648 982,63 €
- Mise en place d'un prélèvement sur la collecte au titre du FNAL d'un montant de 7 316 633,93 €, conduisant à une diminution de la collecte reçue sous forme de subvention.
- Fin du mécanisme d'atténuation de l'impact de la fusion réalisée en 2010 sur le prélèvement sur la collecte, dont l'impact sur les comptes 2013 est estimé à 201 k€ (arrêté du 15/04/210 – article 2).
- Le contrôle réalisé par l'ANPEEC a mis en évidence une anomalie dans le calcul du prélèvement sur la collecte des exercices 2010 à 2012, conduisant à une restitution totale de 281 344 € comptabilisée en diminution du prélèvement sur la collecte.

### 1.2. Evénements postérieurs à la clôture

Néant

## 2. Principes, règles et méthodes comptables

### 2.1. Généralités

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre.
- indépendances des exercices,

et conformément aux règles généralement admises d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Il a été fait application des dispositions particulières du règlement n° 99-01 du Comité de la Réglementation Comptable (CRC) relatif aux modalités d'établissement des comptes annuels des associations et fondations, du règlement n° 2008-16 du Comité de la Réglementation Comptable (CRC) afférent aux règles comptables particulières applicables aux Comités Interprofessionnels du Logement (CIL) et du décret n° 90-101 du 26 janvier 1990 modifié, relatif aux règles de gestion, de dépréciation et de provisionnement des organismes collecteurs agréés mentionnés au deuxième alinéa de l'article L313-18 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

## 2.2. Méthode de dépréciation des immobilisations financières

### 2.2.1. Prêts à Personnes Physiques

La norme minimale prévue par décret est toujours appliquée, à savoir :

- Les prêts, dont les créances échues sont impayées depuis plus de six mois, sont dépréciés en totalité.

Dans le cadre des garanties de loyers, le critère de dépréciation par emprunteur adopté sur l'exercice 2012 est maintenu. Par conséquent, la dépréciation d'une mise en jeu entraîne la dépréciation de la totalité des mises en jeu d'un même emprunteur.

### 2.2.2. Prêts à Personnes Morales

Les prêts, dont les créances échues sont impayées depuis au moins un an sont dépréciés en totalité.

### 2.2.3. Titres de participation

Les titres de participation sont comptabilisés à leur coût d'acquisition. Une dépréciation est constatée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur historique.

Partant de ce principe, une dépréciation des titres ESPACIL FONCIER a été comptabilisée en 2013 à hauteur de 95 177,00 €.

## 2.3. Provisions pour engagements à réaliser

L'association a constatée une provision au titre des politiques nationales 2012 à 2014. Conformément aux préconisations de l'UESL, la provision porte sur les engagements à réaliser au titre des exercices 2014 et son montant a été déterminé en fonction des enveloppes nationales fixées par décret n°2013-777 du 27 août 2013 modifiant le décret n° 2012-353 du 12 mars 2012 et de la part relative d'INICIAL dans la collecte nationale 2013.

Par ailleurs, le projet de Loi de Finances pour 2014 (article 65) a modifié le financement du FNAL, transformant le prélèvement sur collecte en une « contribution ». Par conséquent, une provision a été constatée au titre du financement prévu en 2014 et 2015

## 2.4. Pénalités pour non atteinte d'objectifs

L'association n'a pas atteint certains de ses objectifs fixés par Action Logement au titre des exercices 2012 et 2013. Elle encourt à ce titre le risque de devoir verser des pénalités. A la date d'arrêté des comptes, aucun redressement n'ayant été notifié, aucun passif n'a été comptabilisé.

### 2.5. Retraite

Le montant des droits acquis pour un départ à 62 ans s'élève à 893 249 €uros. Il est couvert par un contrat de gestion d'indemnité de fin de carrière à hauteur de 166 628 €uros.

### 2.6. DIF

Au 31 décembre 2013, le volume d'heures cumulé au titre du DIF s'élève à 6 843 heures.

## **3. Comparabilité des comptes**

Pas de changement comptable avec l'exercice précédent.