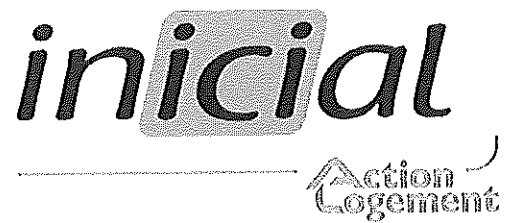


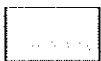


Assemblée Générale

23 juin 2016

RAPPORT DE GESTION – EXERCICE 2015





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 2015 et soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice.

SOMMAIRE

	Pages
1) Activité d'Action Logement et des filiales du CIL.....	3
2) Activité d'Inical.....	5
3) Activité des filiales d'Inical.....	7
4) La gouvernance et l'organisation d'Inical.....	12
5) Les comptes annuels.....	16
6) Evènement survenu depuis la clôture de l'exercice.....	17
7) information annuelle sur les conventions règlementées antérieurement autorisées	18
Perspectives.....	18

ANNEXE



1°) LE CONTEXTE ECONOMIQUE

La croissance du PIB a été très modérée en 2015 (+ 1,1%). L'inflation nulle et les revenus d'activité restés dynamiques ont soutenu le pouvoir d'achat des ménages, qu'ils ont dirigé essentiellement vers la consommation et l'épargne.

Les ventes de logements neufs au plan national ont toutefois progressé, favorisées par des taux d'intérêt à un bas niveau, mais plus portées par les dispositifs de défiscalisation que par les acquéreurs occupants dans l'attente du nouveau PTZ.

Sans retrouver les niveaux de production d'avant la crise de 2008, la reprise de la construction s'est confirmée en 2015, particulièrement en Bretagne : +10,4 % pour les logements autorisés (19 400 dont 10 600 individuels), + 5,1 % pour les logements commencés (19 500 dont 10 100 individuels), contre respectivement +1,8 % et +0,3 % en France.

Le marché de l'accession

Les perspectives sont, au plan national, une reprise de la construction en 2016 et 2017, grâce notamment aux conditions d'emprunt toujours favorables. Il s'agira d'une reprise modérée, le marché de l'accession restant fragile :

- >le dispositif Pinel a porté les ventes et, sauf prorogation, entame sa dernière année,
- >le nouveau PTZ 2016 est élargi et renforcé, mais les acquéreurs occupants sont peu nombreux,
- >en Bretagne, le chômage, même s'il affiche un niveau parmi les plus bas de l'Hexagone, a augmenté en 2015.

Le locatif social

En 2015, 4 899 logements sociaux (3 870 PLUS-PLAI, 1 029 PLS) ont été financés en Bretagne : une augmentation de 9,3 % par rapport à 2014 mais un niveau qui reste inférieur à la moyenne de la décennie, les PLAI en progression, les PLS qui retrouvent les volumes antérieurs à 2014. La part de l'Ille-et-Vilaine atteint 45 % des PLUS-PLAI financés.

Par ailleurs, 1 116 PSLA ont été agréés.

Pour 2016, le projet de programmation régionale atteindrait 4 400 PLUS-PLAI, conforme aux besoins exprimés par les territoires, et 1 100 PLS, en dessous des besoins exprimés à 1 200.

Les dotations de l'Etat en 2016 par logement seront, pour le PLAI, maintenues ou augmentées selon ses catégories, mais pour le PLUS, elles seront quasi nulles en 2016 comme en 2015.

La simplification des règles de construction et d'urbanisme, l'accélération de la libération des fonciers publics et privés, l'apport de foncier par le NPNRU au profit du réseau Action Logement, sont des mesures qui entreront en vigueur en 2016, mais qui ne porteront leurs fruits qu'à moyen terme.



2°) ACTIVITE D'INICIAL – ACTION LOGEMENT

Au cours de l'exercice 2015, INICIAL a bénéficié des nouvelles fonctionnalités attendues à l'occasion du changement de logiciel au cours de l'automne 2014. Ainsi, l'amélioration de la productivité a permis de poursuivre les travaux de contrôle interne en adaptant notamment ses procédures métiers tout en bénéficiant d'une meilleure qualité d'information nécessaire au pilotage de l'activité. Cependant, la réforme Action Logement engagée depuis avril 2015 nécessitera de nouveaux outils informatiques.

Ainsi, en 2015 INICIAL s'est engagé à participer au financement, auprès de bailleurs sociaux, de 9 668 logements sociaux neufs ou réhabilités pour 2 400 000 euros de subventions, 13 600 000 euros de prêts et 2 200 000 euros en augmentation de capital des filiales. En contrepartie, le CIL a obtenu la réservation de 1 027 logements, auxquels s'ajoutent 179 logements au titre des augmentations de capital de 2012 et 2013.

Sur un stock de 11 683 logements réservés, dont 1 927 (+20%) ont été mis à disposition par les bailleurs en 2015, 1 239 logements ont été attribués à des salariés, soit 46% de la demande (équivalent à 2014).

Concernant les prêts aux particuliers (accession et travaux) INICIAL a diminué ses engagements au titre de la PEEC compte tenu de la répartition de l'enveloppe nationale faite entre CIL au prorata de leur fonds collectés. Ainsi 1 092 prêts (-12%) ont été engagés pour un total de 12 100 000 euros (-17%), auxquels s'ajoutent 243 prêts (+34%) au titre de la participation des entreprises agricoles pour 3 100 000 euros (+90%). En outre, 8 769 aides Loca-Pass® (+9%) ont été engagées pour 16 900 000 euros, dont 3 885 garanties de loyer pour 15 000 000 euros. 32 autres prêts ont été engagés pour un montant de 383 000 euros, dont 20 prêts Mobili-Pass®. Ces derniers ne semblent toujours pas répondre à la demande des salariés.

Le nombre de dossiers de prêts gérés à fin 2015 représente 36 456 prêts pour 211 300 000 euros (avant provisions), dont 34 435 prêts à personnes physiques représentant 115 300 000 euros. A fin 2014, l'encours représentait 37 168 prêts pour 214 000 000 euros. Si le montant total des provisions de 3 200 000 euros rapporté à cet encours est de 1,51% (1,74% en 2014 - 2,24% en 2013), ce ratio atteint 47% pour les Loca-Pass® (2 100 000 euros de provisions) et 1% pour les autres prêts à personnes physiques.

Par ailleurs, il a été distribué 150 subventions Mobili-Pass® pour 312 000 euros pour faciliter l'assistance à la mobilité des salariés et 946 subventions Mobili-Jeunes® pour 1 314 000 euros.

Enfin, 312 missions d'assistance aux salariés en difficulté (+28%) ont été signées (engagements réciproques) et ont conduit à différents plans d'action (refinancement, relogement,...), alors que 298 dossiers GRL (-35%) ont été reçus dont 173 (-44%) ont fait l'objet d'un traitement amiable. Cette évolution marque la transition vers un autre dispositif de garantie (Visale) à compter de 2016.

Pour financer ces emplois, INICIAL a utilisé ses ressources constituées principalement de la collecte directe de 2014 (36 500 000 euros dont compensation Etat et reversement HLM) et des retours des prêts de l'exercice (33 900 000 euros). En 2015, la collecte directe réalisée auprès de 2 774 entreprises (dont 324 membres actifs) s'est élevée à 37 525 000 d'euros, en progression de 2,81% globalement et de 3,63% hors compensation Etat, reversement hlm et collecte agricole. 57 entreprises du secteur agricole y ont contribué pour 2 596 000 d'euros, en diminution de 2,66%.

Enfin, il est rappelé dans le tableau ci-après la convention d'objectifs 2015 passée avec l'UESL et le comparatif avec sa réalisation. Il convient de noter qu'à l'exception de la ligne ingénierie sociale pour 89 000 euros (-41%), l'ensemble des objectifs a été réalisé (à plus ou moins 10% ou 2% selon le cas) pour un montant global de 37 842 000 euros, soit -9%. Pour mémoire, la dotation en fonds propres PLI (2 500 000 euros) avait été prévue avant la réforme Action Logement dans le cadre d'un partenariat avec une filiale HLM du GIC, cet objectif est devenu caduque.

PLAN D'ENGAGEMENTS DES FONDS PEEC
en milliers d'euros

	REALISE 2015	Plan 2015 (Validation UESL 21/04/2015 modifié 18/09/2015)	Ecart	REALISE 2014
	Q part*	Q part*	Ecart	Q part*
Capitalisation	2 200	2 200	0	3 199
Programme Offre Jeune et Colocation			0	669
Subvention	2 380	2 500	-120	2 535
Sub surcharge foncière Fam				531
Sub surcharge foncière Jeunes				376
Dotations Fonds Propres - PLI	0	2 500	-2 500	
Prêts à personnes morales - PLI				
Prêts à personnes morales - PLUS PLAI ^{In Fine}	3 182	3 500	-318	
Prêts à personnes morales - PLUS PLAI ^{Amortissable}	9 055	9 900	-845	7 907
Prêts à personnes morales - PLS-PSLA	2 597	2 500	97	3 606
Prêts à personnes morales - Rehabilitation	1 366	1 500	-134	0
Prêts à personnes morales - Structures Collectives(FJT-RS.)	490	800	-310	1 433
Investissement locatif	21 270	25 400	-4 130	20 266
PPP Accession	11 309			13 304
PPP TRAVAUX	841	11 920	230	1 291
PPP LOCA-PASS®	1 899	1 900	-1	1 969
Mise en œuvre garantie de loyers	446	500	-54	506
Subventions Aides MOBILI-PASS® et MOBILI-JEUNE®	1 647	1 500	147	977
Aides à la personne	16 142	15 820	322	18 067
Salariés en difficultés	341	350	-9	291
Ingénierie sociale	89	150	-61	60
Autres Emplois à caractère social	430	500	-70	351
TOTAL ENGAGEMENTS	37 842	41 720	-3 878	38 674
Q part* (des objectifs fixés)				



3°) ACTIVITE DES FILIALES D'INICIAL

INICIAL dispose d'un pôle immobilier, à fin 2015, qui est organisé :

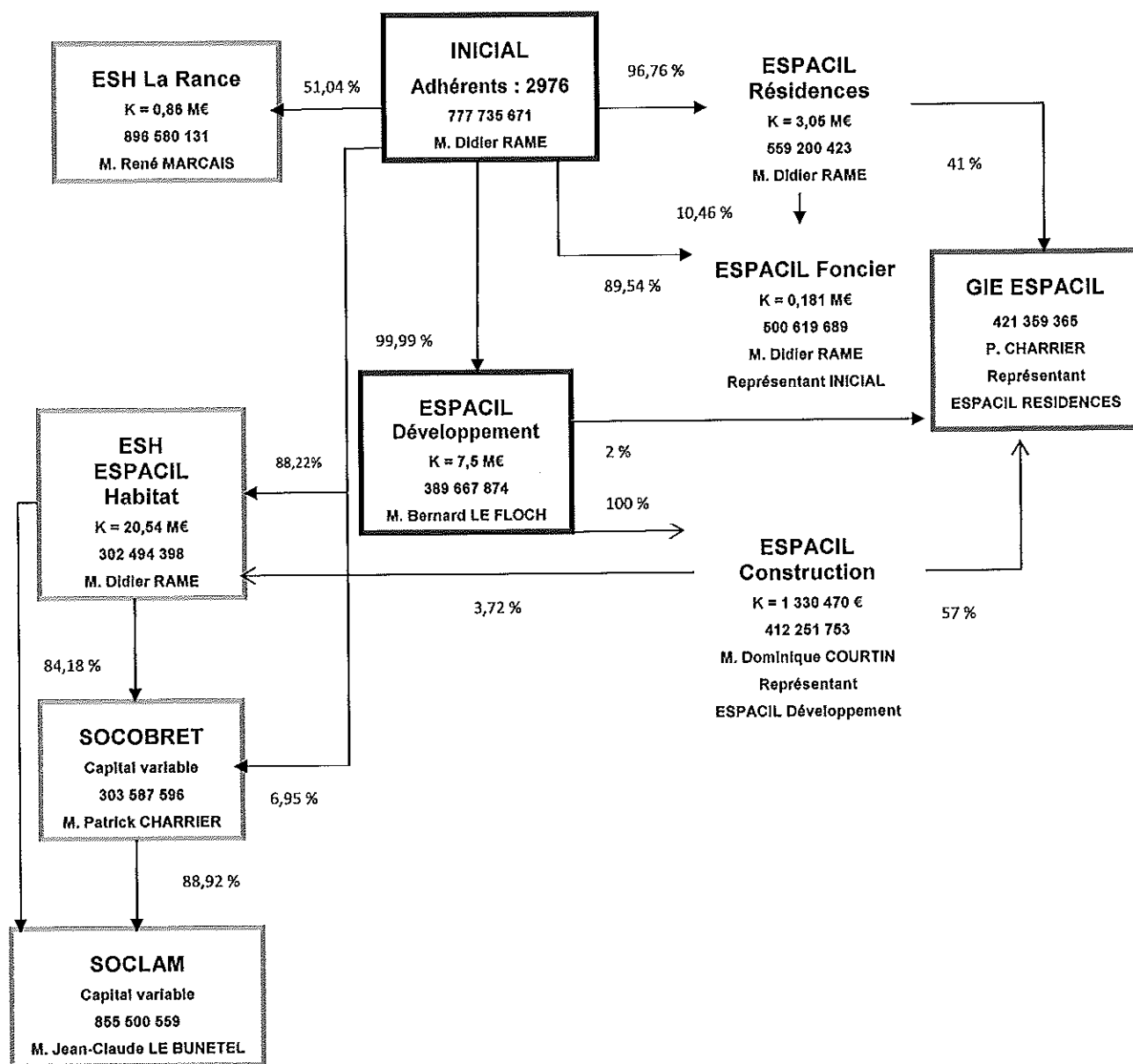
- ✓ d'une part, en une Unité Economique et Sociale (UES) « ESPACIL » fédérée avec le CIL sous une même direction générale et fonctionnant comme une seule entreprise de 449 salariés au sens du droit du travail ;
- ✓ et d'autre part, d'une structure moins intégrée pour des raisons tenant à l'histoire, mais qui concoure 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 59 administrateurs bénévoles et 508 salariés à la fin de 2015.

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 88,22% et 51,04% respectivement, et coopératives SOCOBRET et SOCLAM, sous-filiales ;
- ✓ de la vente et de la gestion de logements conventionnés ou libres : ESPACIL Résidences, filiale à 96,76%, et ESPACIL Construction, sous-filiale à 99,99%.

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 2015, les deux filiales ESH gèrent un parc de 27 375 logements locatifs sociaux. Son accroissement net de 954 logements (+ 3,61 %) en un an résulte :

- de la livraison de 989 logements, dont 458 logements familiaux, 490 logements pour jeunes, 40 logements en foyer pour personnes âgées dépendantes et d'un commerce ;
- de la vente de 27 logements aux locataires ;
- de la démolition de 6 logements et de la conversion d'un logement en cellule de bureau.

Les livraisons de l'exercice se situent dans 9 départements :

- **50 dans les Côtes d'Armor** dont 8 en pays de Dinan (Pleslin-Trivagou, Plouer/Rance), 5 en pays de Saint Brieuc (Plurien), 17 en pays de Saint-Malo (Ploubalay) et 20 en pays de Trégor-Goelo (Paimpol) ;
- **33 dans le Finistère** dont 9 en pays de Cornouaille (Pont-Aven) et 24 en pays de Morlaix (Plouigneau, Saint-Sevé, Plougouven) ;
- **333 en Ile-et-Vilaine** dont 220 en pays de Rennes (Rennes, Saint-Grégoire, L'Hermitage, Chevaigné, Cesson-Sévigné, La Chapelle-Thouarault), 6 en pays de Brocéliande (Breteil), 43 en pays de Vitré-Porte de Bretagne (Vitré, Retiers) et 64 en pays de Saint-Malo (Pleurtaut, Saint-Thual, Saint-Malo, Pleine Fougères, Miniac Morvan, La Boussac) ;
- **169 dans le Morbihan** dont 34 en pays de Lorient (Lanester, Lorient), 65 en pays d'Auray (Auray, Ploemel) et 70 en pays de Vannes (Elven, Sarzeau, Vannes) ;
- **20 dans la Manche** en pays de la Baie du Mont-Saint-Michel (La Godefroy, Saint Martin des Champs) ;
- **132 en Loire-Atlantique** dans le pays de Retz (Rezé)
- **142 dans le Val de Marne** (Champigny sur Marne)
- **98 dans les Hauts de Seine** (Nanterre)
- **12 en Seine Saint Denis** (Villetanneuse)

Depuis 2014, le taux de rotation dans les logements familiaux au sein du parc ESPACIL Habitat est en diminution. Il ressort à 11,07 % contre 11,29 % en 2014 dont 10,22 % contre 10,47 % en Ile et Vilaine et 7,34 % contre 8,14 % à Rennes.

Il se stabilise pour la Rance passant de 9,30 % en 2014 à 9,35 %. Jointe aux mises en service et aux mutations, la rotation a permis d'attribuer 2 898 logements familiaux dont 68 % en Ile-et-Vilaine, et 2 468 logements pour jeunes.

Les impayés des locataires d'ESPACIL Habitat augmentent à nouveau et passent de 1,39 % des loyers et charges quittancés en 2014 à 1,41 % en 2015. Tandis que la dette des locataires présents continue d'augmenter depuis 2010 (+161 000 euros en 2015).

Après une diminution en 2012 et 2013 suivie d'une augmentation en 2014, la vacance diminue dans le parc d'ESPACIL Habitat et elle poursuit sa diminution 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 3,37% (contre 3,54% en 2014) et de 1,55% (contre 1,58% en 2014). Concernant ESPACIL Habitat, après une inversion de tendance la vacance globale s'écarte de la moyenne nationale (proche de 4%) et la vacance commerciale moyenne atteint 262 logements contre 294 en 2014. Après une stabilisation de la vacance de plus de 3 mois à 108 logements en 2014, elle évolue à la baisse pour représenter 83 logements. La société ESPACIL Habitat poursuit ses efforts pour commercialiser les logements locatifs vacants afin de réduire le nombre de ces derniers.

Cependant, la précarité des demandeurs de logement et l'accentuation de la faiblesse de leurs ressources restent la principale explication de l'évolution des impayés : 81% des entrants disposent de ressources inférieures à 60% des plafonds, plus de la moitié (60%) se situant même à moins de 40%, et 27 % 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 165 logements en 2015, après la cession d'un logement dans le périmètre de Rennes-Métropole.

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 a progressé de 13,6% en 2015 au niveau national, tandis qu'elle progressait de 42 % en Bretagne.

Dans le groupe ESPACIL, la construction pour la vente réalisée par ESPACIL Résidences, a généré 202 contrats de réservation pour des appartements ou des maisons groupées, au lieu de 113 en 2014, et 19 contrats de construction d'une maison individuelle contre 13 en 2014. La société a livré 165 appartements ou maisons groupées et 14 maisons individuelles, soit un nombre de logements livrés identique à celui de 2014. Le stock de 163 logements vendus restant à livrer en 2016 et 2017. La société bénéficie d'une structure financière solide qui est renforcée par un résultat de 904 000 euros en 2015. Les actionnaires ont affecté ce bénéfice aux réserves pour le réinvestir en totalité dans l'activité future.

Par ailleurs, au 31 décembre 2015, ESPACIL Foncier regroupe l'ensemble des 406 terrains et leur financement PASS FONCIER® accordés par INICIAL, après 46 levées d'option (26 en 2014) réalisées au cours de l'exercice. Elle a dégagé un déficit de -1 609 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 197 logements dont 161 PSLA (39 % sur le territoire de Rennes Métropole) et de 31 lots de terrains et par la livraison de 269 logements et de 28 lots.

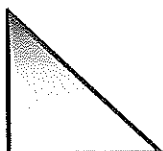
Par ailleurs, ESPACIL Habitat a réalisé une augmentation de capital de 2 200 000 euros souscrite par le CIL INICIAL à hauteur de 99.85%. Enfin, le bénéfice d'ESPACIL Habitat ressort à 22 621 000 euros, celui de La Rance atteint 5 024 000 euros. Il constitue les fonds propres nécessaires au maintien de leur volume de construction et d'amélioration de logements.

3.1.3 - Les services

En recul depuis fin 2010, l'activité d'assistance à la mobilité professionnelle exécutée par ESPACIL Développement avait connu une légère augmentation du nombre de ses missions en 2014. Elles s'accroissent à nouveau de 13%, 122 au lieu de 108 en 2014 (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 d'accroître de 65 % le nombre de ses dossiers pour le porter à 670 (contre 405), ceci conduit à un résultat bénéficiaire de 230 000 euros pour l'exercice 2015.

3.2. Les participations minoritaires

La SOCOBRET est détenue majoritairement par ESPACIL Habitat. Elle a vu son activité de constructeur de maisons individuelles diminuer à un niveau de 8 réservations (contre 15 en 2014) tout en livrant 13 unités. Par ailleurs, son activité de logements en secteur groupé s'est concrétisée par 2 réservations PSLA, en l'attente de lancement de nouvelles opérations en 2016, et par 15 levées d'option de logements PSLA. La société a dégagé un résultat bénéficiaire de 1 942 000 euros, dont 1 608 000 euros de résultat exceptionnel correspondant au transfert des fonds propres de sa filiale la SOCLAM qui intervient dans le Finistère et le Morbihan. Cette opération organisée pour concentrer leurs moyens financiers dans une seule société devrait être suivie, au premier semestre 2016, de la cession des parts de la SOCLAM qui a réalisé un bénéfice de 3 000 euros.

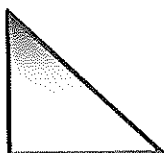


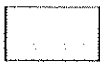


La Coopérative Immobilière de Bretagne, transformée en SACICAP (société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété) en 2008, limite l'activité de sa filiale CIFB à la gestion de l'encours de son portefeuille de prêts. Elle poursuit le pilotage de ses autres activités à travers 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 devenue filiale à 100 % d'ESPACIL Développement, en 2014, a conclu 113 contrats de réservation en direct et 50 par l'intermédiaire de sociétés d'opération, au lieu de 112 au total en 2014. Elle a livré 110 logements en direct et 66 par des sociétés d'opération, comparé à 233 au total en 2014. Par ailleurs, elle a conclu 57 transactions de logements existants. La société gère également 1 846 logements pour le compte de propriétaires, particuliers ou institutionnels, ainsi qu'un portefeuille de syndic de copropriétés comptant 517 copropriétés. La société a réalisé un bénéfice de 628 000 euros.





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 Alain JOLIVEL	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 FLOCH	
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 6 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 une fois.

▫ Le Comité Financier présidé par :

Monsieur Didier RAME, MEDEF

Il s'est réuni une fois.

▫ Le Comité d'audit présidé par :

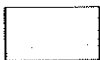
Monsieur René-Alain BAGOT, CFTC

Il s'est réuni à quatre reprises.

▫ Le Comité des rémunérations présidé par :

Monsieur Didier RAME, MEDEF

Il s'est réuni à trois reprises.



▫ La Commission locative est composée de :
Monsieur Alain JOLIVEL, 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.

▫ Le Comité des Marchés est présidé par :
Monsieur Didier RAME, MEDEF
Il s'est réuni une fois.

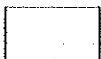
▫ La Commission d'appel d'offres est présidée par :
Monsieur Didier RAME, MEDEF
Elle n'a pas eu besoin de se réunir.

☒ *Présidence – Direction Générale*

Président :	Monsieur Didier RAME
Directeur Général	Monsieur Patrick CHARRIER

☒ *Commissaires aux comptes*

KPMG (titulaire)
CABINET SALUSTRO REYDEL (suppléant)



4.2. L'organisation du Groupe

☒ *Les ressources humaines*

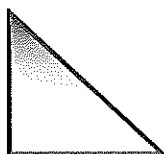
Au 31 décembre 2015, le nombre de salariés du Groupe s'élève à 491 (en équivalents temps plein) décomposé de la manière suivante :

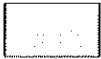
- Nombre de salariés rémunérés par le CIL : 65
- Nombre de salariés rémunérés par les filiales ESH et Coopérative (détention capital > 50%) : 307 (dont LA RANCE = 56 et SOCOBRET = 1,5)
- Nombre de salariés rémunérés par les GIE : 67 (dont cil = 0)
- Nombre de salariés rémunérés par les filiales titre V : 9
- Nombre de salariés rémunérés par ESPACIL Construction : 43

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

- Le 10 février 2015 : protocole d'accord 2015 sur les négociations annuelles obligatoires (NAO),
- Le 26 juin 2015 : accord sur l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes,
- Le 28 septembre 2015 : accord portant révision et prorogation de la durée des mandats des membres élus du comité d'entreprise et des délégués du personnel,
- Le 23 octobre 2015 : protocole d'accord préélectoral des délégués du personnel (DP)
- Le 23 octobre 2015 : protocole d'accord préélectoral du comité d'entreprise commun (CE),
- Le 27 novembre 2015 : accord collectif sur les délais de consultation du comité d'entreprise.

Enfin, la démarche « Qualité de Vie au Travail » lancée début 2014 s'est poursuivie en 2015. Un séminaire de sensibilisation des managers a été organisé et un réseau « Qualité de Vie au Travail » a été mis en place.





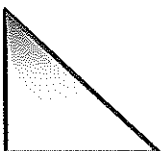
☒ *Les agences du CIL.*

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'emploi et garantit la proximité réelle de son offre.

Ils sont organisés en 4 groupes d'agences :

- Nord : Saint Briec, 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 (fermeture juillet 2015), Rennes (2), Vitré.





5°) LES COMPTES ANNUELS

La mise en place, fin 2014, d'un nouveau logiciel de gestion des services d'Action Logement a permis, au cours de l'exercice 2015, de rendre plus efficace les procédures de gestion du service comptabilité-recouvrement tout en permettant de faire face à la réduction de ses effectifs. En outre, les procédures de contrôle interne ont été renforcées, notamment celles relatives au recouvrement des créances.

Par ailleurs, compte tenu de la réforme Action Logement l'obligation de publier les comptes combinés des CIL avec ceux de leurs filiales est reportée en 2019. Cependant, les travaux de préparation à cette échéance sont toujours en cours et les comptes des filiales sont transmis à l'UESL pour un premier test sur les comptes 2015, à compter de septembre 2016.

En 2015, INICIAL a dégagé un excédent de fonctionnement de gestion courante de 575 571,91 euros, en progression de 220 000 euros. Cette évolution provient d'une diminution des charges de fonctionnement de 213 000 euros, d'une diminution des produits courants nets d'impôts société de 144 000 euros, d'une augmentation des produits exceptionnels nets de charges de 311 000 euros et d'une augmentation du coût de l'incidence des créances douteuses ou irrécouvrables de 160 000 euros.

Le total des produits de l'exercice, hors reprises de provisions, s'élève à 7 255 000 euros. Ils sont en progression de 175 000 euros, compte tenu d'une augmentation des produits non financiers de 92 000 euros dont refacturation au titre des frais généraux (+95 000 euros), d'une diminution des produits financiers de 262 000 euros, dont -109 000 euros proviennent de la baisse des placements financiers et d'une augmentation des produits exceptionnels de 345 000 euros (cession des locaux de Quimper).

Les charges courantes non financières, hors pertes sur créances, d'un montant de 6 150 000 euros diminuent de 219 000 euros. Cette variation correspond notamment à une diminution des loyers et charges d'agences (-27 000 euros), des honoraires de recouvrement de créances (-27 000 euros), des frais de communication (- 34 000 euros) des frais de personnels (directs, par intérim ou mis à disposition par CCI) et impôts et taxes rattachés (- 153 000 euros).

En outre, la quote-part des pertes sur créances irrécouvrables imputées à la gestion courante s'élève à 278 000 euros (-56 000 euros) sur un total de 999 000 euros (- 213 000 euros).

Le solde des dotations aux provisions pour dépréciations des créances nettes des reprises de provision ressort positif de 118 000 euros (avant couverture des pertes sur créances) au titre de la gestion courante. Il était de 334 000 euros en 2014. Il inclut notamment en gestion courante une dotation de 390 000 euros (sur un total de 832 000 euros) et une reprise de provisions de 508 000 euros (sur un total de 1 372 000 euros).

Enfin, ont été comptabilisés l'intéressement et la participation des salariés aux résultats du groupe pour 160 000 euros, et l'impôt sur la rémunération de certains placements de trésorerie à 24% pour 170 000 euros.

Concernant le bilan, l'actif immobilisé s'élève à 302 237 000 euros, en augmentation de 2 991 000 euros. Il est composé essentiellement de titres de participations pour 30 787 000 euros (+8%), de 209 859 000 euros (soit -0,38%) d'encours de prêts net de provisions (3 192 000 euros : -14,5%) et de créances sur l'UESL pour 61 047 000 euros (+1,3%). Ces dernières comprennent des prêts ou avances consentis en 2015 à l'UESL pour 3 977 000 euros au titre de la Foncière Logement.

Outre les créances d'un montant de 176 000 euros (dont 137 000 auprès de l'UESL), l'actif circulant est composé de la trésorerie qui s'élève à 66 283 000 euros, en augmentation de 4 916 000 euros. Cependant, le montant de cette trésorerie est à rapporter à celui des engagements pris au 31 décembre qui s'élèvent à 8 200 000 euros, déduction faite de l'emprunt CDC (20 millions euros) à recevoir en 2016. Ils étaient de 16 000 000 euros à fin 2014.



Au passif, les fonds propres d'un montant de 73 405 000 euros s'accroissent de 576 000 euros.

Les fonds et dettes issus des versements des employeurs représentent 266 273 000 euros. Ils progressent de 2 615 000 euros et comprennent les subventions reçues, qui cumulées avec la provision pour garantie d'engagement pour les Loca-Pass® atteignent un montant de 179 991 000 euros, en légère augmentation de 151 000 euros. En 2015, il n'a pas été inscrit de provisions au titre des politiques nationales, elles représentaient 9 850 000 euros en 2014. Les financements de ces politiques nationales sous forme de subventions (24,7 millions en 2015) appauvrissent chaque année les ressources des CIL.

Les fonds reçus sous forme de prêts atteignent 86 282 000 euros, ils progressent de 2 464 000 euros compte tenu notamment de la collecte 2015.

Enfin, les autres dettes et provisions d'un montant de 29 055 000 euros sont en augmentation de 3 944 000 euros, elles comportent notamment la part de capital due à l'UESL au titre de l'emprunt CDC pour 18 440 000 euros (+ 6,6 millions euros) et les engagements de subventions à verser aux personnes morales pour 7 426 000 euros.

6°) EVENEMENT SURVENU DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Dans le cadre de la réforme d'Action Logement, le conseil d'administration d'INICIAL a nommé un nouveau Directeur Général.



7°) – INFORMATION ANNUELLE SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES ANTERIEUREMENT AUTORISEES

Cf liste annexée.

PERSPECTIVES

Pour l'ensemble des CIL, l'année 2016, qui se décline sous la phase 2 de la réforme d'Action Logement, est une année de transition et de sécurisation. En effet, tout en répondant au calendrier de la réforme, les CIL devront atteindre les objectifs individuels fixés par Action Logement.

Ainsi, les CIL sont responsables des emplois des fonds 2016 et de la qualité de services. Cependant, une harmonisation des règles de distributions et de valorisation des aides et services d'Action Logement devrait être mise en place au cours du premier semestre 2016.

Le projet de réforme d'Action Logement devrait être adopté par une loi avant l'été 2016, puis par une promulgation de l'ordonnance courant de l'automne 2016. De nouvelles structures seront alors créées. Les préfigurateurs régionaux ont pour mission de préparer l'organisation cible de demain et le transfert de l'activité des CIL et de leurs filiales à échéance du 31 décembre 2016. Ils ont également en charge de mettre en œuvre les Comités Régionaux d'Action Logement (CRAL) et d'appliquer le plan de relance. Les CIL devront également répondre au calendrier national sur les nouveaux enjeux qui sont principalement : la réforme des attributions, NPNRU, DALO, SNE.

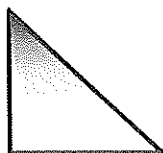
Lors du Conseil d'Administration d'Action Logement du 4 février, les membres des CRAL ont été nommés sur proposition des organisations syndicales patronales et de salariés.

L'installation des CRAL, aura lieu dans chaque région en présence de Monsieur CHANUT, Président de l'UESL et de Monsieur DOLCI, Vice-Président de l'UESL. L'installation du CRAL région Bretagne aura lieu le 8 juillet 2016. Le CRAL, représentation politique locale d'Action Logement, aura la responsabilité de porter la voix d'Action Logement auprès des entreprises, des institutions et des acteurs publics et privés du logement sur la région. Le CRAL aura également la charge de recueillir les besoins des entreprises et des salariés sur les principaux bassins d'emploi, afin que l'offre d'Action Logement soit en parfaite adéquation avec des contextes économiques et sociaux spécifiques à chaque territoire. Afin d'accompagner au mieux les membres des CRAL dans leurs nouvelles fonctions, Action Logement organisera des groupes de formation. Un état des lieux sera présenté au CRAL afin de déterminer les principaux enjeux de la région Bretagne. Les CRAL auront un rôle opérationnel dès 2017.

L'objectif 2016 est de faire de la période transitoire une première étape d'adaptation des pratiques des CIL et de démontrer le potentiel du groupe par des preuves concrètes.

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

Association Inicial

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2015
Association Inicial
1 rue du Scorff - 35000 RENNES
Ce rapport contient 28 pages
Référence : ALP/NP/CD/32



**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

Association Inicial

Siège social : 1 rue du Scorff - 35000 RENNES

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2015

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 2015, 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.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note 3 « Comparabilité des comptes » de l'annexe concernant le changement de méthode comptable concernant les engagements de financement de l'association au titre des politiques nationales, faisant auparavant l'objet de provisions et qui sont maintenant portées en engagements hors bilan.

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 :

- Changement de méthode comptable

Comme mentionné dans la première partie du présent rapport, la note 3 « Comparabilité de comptes » de l'annexe expose le changement de méthode comptable survenu au cours de l'exercice relatif à la comptabilisation des engagements de financement au titre des politiques nationales.

Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, nous nous sommes assurés du bien-fondé de ce changement et de la présentation qui en est faite.

- Dépréciation des Prêts à Personnes Physiques et à 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.

Nous avons procédé à l'appréciation de l'approche retenue par l'association, décrite dans l'annexe, sur la base des éléments disponibles à ce jour, et mis en œuvre des tests pour vérifier, par sondage, l'application de cette approche.

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.

A l'exception de l'incidence des faits exposés dans la première partie de ce rapport, nous n'avons pas d'autres observations 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 avril 2016

KPMG Entreprises
Département de KPMG S.A.



Antoine Le Penven
Associé

ACTIF	Notes	Fonds PEEC	Fonds PEAE	Fonds PSEEC	Gestion courante	Total N	Total N-1
Actif immobilisé							
Immobilisations incorporelles	1.2				331 158,86	331 158,86	508 189,02
- Amortissements et dépréciations	1.6 / 2				-85 916,44	-85 916,44	-211 999,66
Immobilisations corporelles	1.1				500 158,90	500 158,90	1 087 753,71
- Amortissements et dépréciations	1.6 / 2				-388 782,39	-388 782,39	-922 218,88
Participations	1.1	23 362 883,45		7 518 988,17	30 881 871,62	30 881 871,62	28 495 263,62
- Dépréciations	2				-95 177,00	-95 177,00	-95 177,00
Créances sur l'UESL (1)	1.4	61 012 790,59			34 397,57	61 047 188,16	60 240 384,92
- Dépréciations	2				82 597,80		
Créances rattachées aux filiales et entreprises liées au CIL (1)	1.5	29 729 860,73			29 812 458,53	29 812 458,53	25 557 499,82
- Dépréciations	2						
Créances rattachées aux autres participations (1)	1.5						
- Dépréciations	2						
Prêts aux autres personnes morales et aux autres organismes (1)	1.5	66 255 744,70		16 852,47	266 823,02	66 539 420,19	60 920 867,26
- Dépréciations	2				-2 030,72	-2 030,72	-3 230,72
Prêts aux personnes physiques, y compris mandats de gestion (1)	1.5	107 044 710,27	6 739 286,79	1 513 571,05	1 402 738,26	116 700 306,37	127 918 157,12
- Dépréciations	2	-1 734 562,98	-21 519,42	-36 034,51	-1 399 365,95	-3 191 482,86	-3 729 120,37
Autres immobilisations financières (1)	1.1	56 650,76		16 007,62	119 210,56	191 868,94	183 302,25
- Dépréciations	2				-4 136,01	-4 136,01	-4 136,01
Total I	1.1	287 462 640,50	6 739 286,79	9 065 419,31	2 737 084,97	306 004 431,57	304 911 397,72
Amortissements et dépréciations	1.6 / 2	-1 734 562,98	-21 519,42	-36 034,51	-1 975 408,51	-3 767 525,42	-4 965 882,64
Net		285 728 077,52	6 717 767,37	9 029 384,80	761 676,46	302 236 906,15	299 945 515,08
Actif circulant							
Créances usagers et comptes rattachés (2)	7.2				21 812,21	21 812,21	
- Dépréciations	2						
Créances pour transferts et subventions à recevoir (2)	7.2						
- Dépréciations	2						
Créances UESL - Opérations courantes (2)	7.9	136 828,98				136 828,98	203 475,03
- Dépréciations	2						
Autres créances (2)	7.1				17 545,64	17 545,64	56 491,47
- Dépréciations	2						
Valeurs mobilières de placement	7.10				41 647 208,67	41 647 208,67	51 535 406,57
- Dépréciations	2						
Disponibilités	7.11				24 636 426,41	24 636 426,41	9 832 250,22
Charges constatées d'avance (2)	7.12				36 307,03	36 307,03	26 634,72
Brut		136 828,98			66 359 299,96	66 496 128,94	61 654 258,01
Dépréciations							
Total II	2						
Net		136 828,98			66 359 299,96	66 496 128,94	61 654 258,01
Comptes de liaison entre fonds (III)							
TOTAL	7.14	51 623 033,69	11 769 341,90	943 382,03	69 096 384,93	64 335 757,62	59 433 214,66
ACTIF		339 222 503,17	18 508 628,69	10 008 801,34	136 828,98	436 836 318,13	425 998 870,39
(I + II + III)	1.6 / 2	-1 734 562,98	-21 519,42	-36 034,51	-1 975 408,51	-3 767 525,42	-4 965 882,64
Net		337 487 940,19	18 487 109,27	9 972 766,83	67 120 976,42	433 068 792,71	421 032 987,75
(1) Dont à moins d'un an (brut)		27 678 980,23	978 928,34	493 742,68	1 786 556,65	30 938 207,90	33 592 490,19
(2) Dont à plus d'un an (brut)							

PASSIF	Notes	Fonds PEEC	Fonds PEAC	Fonds PSEEC	Gestion courante	Total N	Total N-1
Fonds propres							
Fonds associatifs sans droit de reprise							
Écarts de réévaluation							
Réserves		69 817 524,34		3 011 809,35		72 829 333,69	72 472 964,50
Report à nouveau							
Résultat de l'exercice					575 571,91	575 571,91	356 369,19
Subventions d'investissement							
Total I	4	69 817 524,34		3 011 809,35	575 571,91	73 404 905,60	72 829 333,69
Fonds, provisions et dettes issus de la participation à l'effort de construction							
Subventions reçues affectées à des emplois		125 597 705,45	15 888 715,20	6 212 077,37		147 698 498,02	138 215 235,17
Subventions reçues en instance d'affectation à des emplois		28 297 431,72	2 596 365,07	32 612,32		30 926 409,11	30 320 674,74
Fonds reçus sous forme de prêts (1)		85 561 962,98		716 267,79	3 786,81	86 282 017,58	83 818 165,13
Provisions pour engagements à réaliser		1 366 147,00				1 366 147,00	11 304 231,00
Total II	5	240 823 247,15	18 485 080,27	6 960 957,48	3 786,81	266 273 071,71	263 658 306,04
Provisions							
Provisions pour risques					277 806,65	277 806,65	225 528,82
Provisions pour charges							
Total III	6				277 806,65	277 806,65	225 528,82
Autres dettes							
Dettes financières (2) (3)	7.5	18 439 854,45				18 439 854,45	11 807 853,08
Dettes UESL - Opérations courantes (3)	7.9	983 278,98				983 278,98	2 664 599,19
Dettes pour transferts et subventions à payer (3)	7.6	7 424 035,27	2 029,00			7 426 064,27	8 499 360,49
Autres dettes diverses (3)	7.4				1 928 053,43	1 928 053,43	1 914 791,78
Produits constatés d'avance (3)	7.13						
Total IV		26 847 168,70	2 029,00		1 928 053,43	28 777 251,13	24 886 604,54
Comptes de liaison entre fonds (V)	7.14				64 335 757,62	64 335 757,62	59 433 214,66
TOTAL PASSIF (I + II + III + IV + V)		337 487 940,19	18 487 109,27	9 972 766,83	67 120 976,42	433 068 792,71	421 032 987,75
(1) Dont à moins d'un an		6 675 997,13		104 756,57	3 786,81	6 784 540,51	6 506 915,98
Dont à plus d'un an		78 885 965,85		611 511,22		79 497 477,07	77 311 249,15
(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque							
(3) Dont à moins d'un an		8 879 551,75	2 029,00		1 928 053,43	10 809 634,18	13 375 676,46
Dont à plus d'un an		17 967 616,95				17 967 616,95	11 510 928,08

II. Compte de résultat

Charges	Notes	Fonds PEEC	Fonds PEAEC	Fonds PSEEC	Gestion courante	Total N	Total N-1
Charges courantes non financières (1)							
Sous-traitance intra-groupe	6				352 555,12	352 555,12	490 810,47
Achats et charges externes (2)	7				1 837 044,87	1 837 044,87	2 014 961,00
Impôts, taxes et versements assimilés	8				313 140,02	313 140,02	410 336,37
Charges de personnel	9				3 387 488,15	3 387 488,15	3 352 968,85
Subventions versées	10						
Politiques nationales		24 661 243,92				24 661 243,92	23 768 437,07
Filiales et entreprises liées au CIL		386 000,00				386 000,00	755 969,50
Autres personnes morales		2 070 391,00				2 070 391,00	3 022 714,48
Personnes physiques		1 603 654,94	27 005,89			1 630 660,83	982 790,29
Fonds versés à d'autres collecteurs financiers		105 341,00	46 000,00			151 341,00	447 600,96
Opérations de péréquation et de mutualisation - Fonds versés à l'UESL	3	3 996 436,13				3 996 436,13	3 112 090,06
Prélèvements autorisés sur les ressources de la participation à l'effort de construction	2	2 039 957,68	166 297,40			2 206 255,08	2 207 533,96
Créances irrécouvrables et transformations	11	718 388,76	147,66	3 199,50	278 085,50	999 821,42	1 212 668,85
Dotations aux amortissements, aux dépréciations, aux provisions et pour engagements à réaliser	16						
Dotations aux amortissements					79 145,80	79 145,80	35 969,28
Dotations aux dépréciations		420 985,15	14 524,23	6 688,11		442 197,49	2 213 753,48
Dotations aux provisions et pour engagements à réaliser					52 277,83	52 277,83	9 858 998,82
Autres charges					129 069,89	129 069,89	55 613,59
Total I	12	36 002 398,58	253 975,18	9 887,61	6 428 807,18	42 695 068,55	53 943 217,03
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun (II)	15						
Charges financières							
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	16				390 561,25	390 561,25	1 518 597,61
Intérêts et charges assimilées (3) (4)		70 989,17			4 769,61	75 758,78	214 123,08
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement							
Total III	18	70 989,17			395 330,86	466 320,03	1 732 720,69
Charges exceptionnelles							
Sur opérations de gestion					17,45	17,45	8,64
Sur opérations en capital							
Valeurs comptables des éléments immobilisés et financiers cédés					33 538,78	33 538,78	
Autres							
Dotations aux dépréciations et aux provisions	16						
Total IV	19				33 556,23	33 556,23	8,64
Participation des salariés aux résultats (V)	20				159 886,32	159 886,32	148 792,08
Impôts sur les sociétés (VI)	21				169 532,00	169 532,00	195 610,00
Transfert des ressources non affectées (VII)	22	28 297 431,72	2 596 365,07	32 612,32		30 926 409,11	30 320 674,74
Solde des opérations sur fonds affectés = Excédent (VIII)	23	6 825 057,79	2 413 595,90	46 158,66		9 284 812,35	17 609 793,73
Total des charges (I + II + III + IV + V + VI + VII + VIII)		71 195 877,26	5 263 936,15	88 658,59	7 187 112,59	83 735 584,59	103 950 816,91
Solde créditeur = Excédent (5) (6)					575 571,91	575 571,91	356 369,19
TOTAL GÉNÉRAL		71 195 877,26	5 263 936,15	88 658,59	7 762 684,50	84 311 156,50	104 307 186,10
(1) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs						0,66	89,95
(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		70 989,17				70 989,17	204 072,39
(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 PEAEC	Fonds PSEEC	Gestion courante	Total N	Total N-1
Produits courants non financiers (1)							
Production vendue	1				193 738,64	193 738,64	123 222,09
Production immobilisée	5						
Prélèvement pour frais généraux	2				1 069 127,00	1 069 127,00	1 067 782,00
Autres prélèvements pour frais de gestion	2				601 659,20	601 659,20	605 101,20
Prélèvement pour cotisations	2				535 468,88	535 468,88	534 650,76
Subventions d'exploitation	5						
Subventions reçues et fonds assimilés	4						
Subventions reçues		28 297 431,72	2 596 365,07	32 612,32		30 926 409,11	30 864 568,01
Fonds échus et prescrits		171 682,45				171 682,45	4 304 707,53
Fonds reçus d'autres collecteurs financiers		48 000,00				48 000,00	122 000,00
Opérations de péréquation et de mutualisation - Fonds reçus de l'UESL	3	4 281 787,64				4 281 787,64	714 806,73
Reprises sur amortissements, dépréciations, provisions, engagements à réaliser et transferts de charges	17						
Reprises sur amortissements		844 674,71	905,08	18 254,27		863 834,06	2 959 957,37
Reprises sur dépréciations		9 938 084,00				9 938 084,00	26 422 234,76
Reprises sur provisions et engagements à réaliser					3 751,05	3 751,05	5 195,99
Transferts de charges					65 235,70	65 235,70	40 996,23
Autres produits	5						
Total I		43 579 660,52	2 597 270,15	50 866,59	2 468 980,47	48 696 777,73	57 765 222,67
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun (II)	15						
Produits financiers							
De participation (2) (3)					910 981,78	910 981,78	985 043,87
De prêts aux personnes morales					614 370,95	614 370,95	548 406,50
De prêts aux personnes physiques					2 204 046,31	2 204 046,31	2 348 730,86
Des valeurs mobilières de placement					710 544,98	710 544,98	819 890,05
Autres intérêts et produits assimilés					782,86	782,86	1 259,40
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges	17				507 762,19	507 762,19	1 852 461,48
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement							
Total III	18				4 948 489,07	4 948 489,07	6 555 792,16
Produits exceptionnels							
Sur opérations de gestion							
Sur opérations en capital							
Produits des cessions d'éléments d'actifs					339 766,54	339 766,54	
Autres					5 448,42	5 448,42	139,59
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions et transferts de charges	17						
Total IV	19				345 214,96	345 214,96	139,59
Report des ressources non affectées (V)							
Solde des opérations sur fonds affectés = Déficit (VI)	22	27 616 216,74	2 866 666,00	37 792,00		30 320 674,74	29 986 031,68
Total des produits (I + II + III + IV + V + VI)	23	71 195 877,26	5 263 936,15	88 658,59	7 762 684,50	84 311 156,50	104 307 186,10
Solde débiteur = Déficit (4) (5)							
TOTAL GÉNÉRAL		71 195 877,26	5 263 936,15	88 658,59	7 762 684,50	84 311 156,50	104 307 186,10
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs							5 687,88
(2) Dont produits concernant les entreprises liées							
Revenus des titres de participation					326 570,74	326 570,74	347 505,19
Revenus des autres formes de participation							
Revenus des créances rattachées					252 289,35	252 289,35	295 670,73
(3) Dont intérêts concernant l'UESL					332 121,69	332 121,69	341 867,95
(4) Dont résultat exceptionnel avant impôt							
(5) Dont plus-values et boni de liquidation sur les actifs financés avec les fonds PEEC							

INITIAL

129A

ANNEXE AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

DE L'EXERCICE 2015

1. Faits caractéristiques de l'exercice

1.1. Faits marquants

Réforme Action Logement

En avril 2015, les partenaires sociaux et l'Etat ont engagé la réforme Action Logement. La réforme est destinée à faire d'Action Logement un groupe plus lisible, réactif et au plus près des besoins des entreprises. Le futur groupe Action Logement se fixe des objectifs ambitieux de construction de logements sociaux et intermédiaires pour faciliter l'accès au logement des ménages, notamment l'emploi. A ce titre, l'exercice 2016 verra la création de 3 structures :

- Action Logement Groupe pilotera le groupe, les relations avec l'Etat, la communication institutionnelle ;
- Action Logement Services assurera la collecte et la distribution des aides et services aux entreprises, regroupera les salariés actuels des CIL et filiales non immobilières. Action Logement Services sera présent sur le territoire avec des délégations régionales ;
- Action Logement Immobilier portera l'ensemble des participations des actuels CIL dans les ESH et autres structures immobilières.

Financement des politiques nationales

En 2015, le CIL INICIAL a contribué au financement des politiques nationales à hauteur de 23 553 k€ sous forme de subvention :

- ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine)	16 906 k€
- FNAL (Fonds National d'Aide au Logement)	5 512 k€
- ADIL / ANIL	143 k€
- ANAH (Agence Nationale de l'Habitat)	992 k€

1.2. Autres faits marquants

- Augmentation de Capital dans ESPACIL HABITAT pour 2 196 633 € portant la participation d'INICIAL à 18 204 553,63 € (Fonds PEEC).
- INICIAL a contracté auprès de l'UESL un emprunt appelé « emprunt CDC » pour un montant de 7 012 500 € sur 40 ans sans intérêt. L'emprunt est garanti par un nantissement de créances dont le montant net à fin 2015 s'élève à 29 241 424 €.

1.3. 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 les exercices précédents 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.

De ce fait, la dépréciation des titres ESPACIL FONCIER est maintenue à hauteur de 95 177 €.

2.3. Retraite

Le montant des droits acquis pour un départ à 62 ans s'élève à 934 129 Euros. Il est couvert par un contrat de gestion d'indemnité de fin de carrière à hauteur de 791 Euros.

2.4. Provision pour Risques et Charges

- Fonds de Protection :

Depuis 2014, l'association INICIAL n'a plus recours à une assurance extérieure pour la couverture du risque de non recouvrement sur les prêts accession et prêts travaux.

A ce jour, l'association ne dispose d'aucune base statistique concernant la fréquence et le coût potentiel des sinistres. Il n'est pas possible de déterminer avec fiabilité le risque auquel elle est exposée au 31/12/2015.

Il a donc été décidé de doter en provision le montant des primes perçues au cours de l'exercice.

- Pass-Foncier :

L'association INICIAL a constitué en 2010, une provision destinée à couvrir le risque de défaillance des emprunteurs pour les produits Pass-Foncier.

3. Comparabilité des comptes

Comme le recommande l'ANCOLS et du fait de la réforme Action Logement, le financement à venir des politiques nationales, tel que défini par :

La convention quinquennale Etat – UESL du 2 décembre 2014 ;

La loi de finance 2016 ;

La convention Etat – ANRU – UESL d'octobre 2015 relative au PNRU

Est comptabilisé en engagements donnés au « Hors-bilan » pour un montant de 62 406 400 €. Avant l'exercice 2015, ce financement était comptabilisé au bilan en provision.

4.1.1 Tableau des immobilisations

Rubriques	Notes	Situation au bilan de clôture de l'exercice précédent	Apports, fusions et opérations assimilées	Augmentations	Diminutions	Autres variations (Réévaluations, Changement de méthodes, autres)	Situation au bilan de clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles (I)	1.2 / 1.3	508 189,02		2 472,00			331 158,86
Immobilisations corporelles (II)		1 087 753,71		5 107,32			500 158,90
Titres de participations		28 495 263,62		2 386 608,00			30 881 871,62
Autres formes de participation							
Total Participations		28 495 263,62		2 386 608,00			30 881 871,62
Créances sur l'UESL - Avances non consolidées	1.4	9 828 790,16		4 462 297,96			8 531 811,06
Créances sur l'UESL - Prêts et avances consolidées	1.4	50 411 574,76		4 002 142,64			52 515 377,10
Total Créances sur l'UESL		60 240 364,92		4 462 297,96			61 047 188,16
Créances rattachées aux filiales et entreprises liées au CIL	1.5	25 557 499,82		6 021 000,00			29 812 458,53
Créances rattachées aux autres participations	1.5						
Prêts aux autres personnes morales	1.5	57 750 954,33		9 690 732,00			63 285 342,92
Prêts aux collecteurs financiers	1.4	3 169 912,93		390 712,00			3 254 077,27
Total Prêts aux autres personnes morales et aux autres organismes		60 920 867,26		10 081 444,00			66 539 420,19
Prêts aux personnes physiques	1.5	127 918 157,11		18 154 425,09			116 700 306,37
Prêts dans le cadre d'un mandat de gestion	1.5						
Total Prêts aux personnes physiques et mandats de gestion		127 918 157,11		18 154 425,09			116 700 306,37
Titres immobilisés (droits de propriété)		72 656,38					72 658,38
Autres postes d'immobilisations financières		110 643,87		10 170,00			119 210,56
Total Autres immobilisations financières		183 302,25		10 170,00			197 868,94
Immobilisations financières (III)		303 315 454,98		41 115 945,05			305 173 113,81
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)		304 911 397,71		41 123 524,37			306 004 431,57

4.1.6 Tableau des amortissements

Rubriques	Notes	Situation au bilan de clôture de l'exercice précédent	Apports, fusions et opérations assimilées	Dotations (1)	Reprises ou diminutions suite à des cessions (1)	Virements de poste à poste	Autres variations (Réévaluations, Changement de méthodes, autres) (2)	Situation au bilan de clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles		211 999,68		53 418,94	179 502,16			85 916,44
Immobilisations corporelles		922 218,88		25 726,86	559 163,35			388 782,39
TOTAL GÉNÉRAL		1 134 218,54		79 145,80	738 665,51			474 698,83
(1) Exploitation				79 145,80	738 665,51			
Exceptionnel								
(2) Dont changement de méthode								

Rubriques	Notes	Situation au bilan de clôture de l'exercice précédent	Apports, fusions et opérations assimilées	Dotations (1)	Reprises (1)	Virements de poste à poste	Autres variations (Réévaluations, Changement de méthodes, autres) (2)	Situation au bilan de clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles (A)								
Immobilisations corporelles (B)								
Titres de participations								
Autres formes de participation								
Total Participations								
Créances sur l'UESL - Avances non consolidées								
Créances sur l'UESL - Prêts et avances consolidées								
Total Créances sur l'UESL		95 177,00						95 177,00
Créances rattachées aux filiales et entreprises liées au CIL								
Créances rattachées aux autres participations								
Prêts aux autres personnes morales		3 230,72			1 200,00			2 030,72
Prêts aux collecteurs financiers								
Total Prêts aux autres personnes morales et aux autres organismes		3 230,72			1 200,00			2 030,72
Prêts aux personnes physiques		1 515 366,89		390 561,25	506 562,19			1 399 365,95
Prêts dans le cadre d'un mandat de gestion								
Total Prêts aux personnes physiques et mandats de gestion		1 515 366,89		390 561,25	506 562,19			1 399 365,95
Titres immobilisés (droits de propriété)		4 136,01						4 136,01
Autres postes d'immobilisations financières								
Total Autres immobilisations financières		4 136,01						4 136,01
Immobilisations financières (C)		1 617 910,62		390 561,25	507 762,19			1 500 709,68
Créances usagers et comptes rattachés								
Créances pour transferts et subventions à recevoir								
Créances UESL - Opérations courantes								
Autres créances								
Valeurs mobilières de placement								
Actif circulant (D)								
TOTAL DÉPRÉCIATIONS : A + B + C + D		1 617 910,62		390 561,25	507 762,19			1 500 709,68
(1) Exploitation								
Financier				390 561,25	507 762,19			
Exceptionnel								
(2) Dont changement de méthode								

4.2.2 Tableau des dépréciations imputées sur les fonds PEAC

Rubriques	Notes	Situation au bilan de clôture de l'exercice précédent	Apports, fusions et opérations assimilées	Dotations	Reprises	Virements de poste à poste	Autres variations (Réévaluations, Changement de méthodes, autres) (1)	Situation au bilan de clôture de l'exercice
Titres de participations								
Autres formes de participation								
Total Participations								
Créances sur l'UESL - Avances non consolidées								
Créances sur l'UESL - Prêts et avances consolidées								
Total Créances sur l'UESL								
Créances rattachées aux filiales et entreprises liées au CIL								
Créances rattachées aux autres participations								
Prêts aux autres personnes morales								
Prêts aux collecteurs financiers								
Total Prêts aux autres personnes morales et aux autres organismes								
Prêts aux personnes physiques		2 158 252,54		420 985,15	844 674,71			1 734 562,98
Prêts dans le cadre d'un mandat de gestion		2 158 252,54		420 985,15	844 674,71			1 734 562,98
Total Prêts aux personnes physiques et mandats de gestion								
Titres immobilisés (droits de propriété)								
Total Autres immobilisations financières								
Immobilisations financières (A)		2 158 252,54		420 985,15	844 674,71			1 734 562,98
Créances pour transferts et subventions à recevoir								
Créances UESL - Opérations courantes								
Actif circulant (B)								
TOTAL DÉPRÉCIATIONS : A + B		2 158 252,54		420 985,15	844 674,71			1 734 562,98
(1) Dont changement de méthode								

4.2.3 Tableau des dépréciations imputées sur les fonds PEAC

Rubriques	Notes	Situation au bilan de clôture de l'exercice précédent	Apports, fusions et opérations assimilées	Dotations	Reprises	Virements de poste à poste	Autres variations (Réévaluations, Changement de méthodes, autres) (1)	Situation au bilan de clôture de l'exercice
Titres de participations								
Autres formes de participation								
Total Participations								
Créances rattachées aux filiales et entreprises liées au CIL								
Créances rattachées aux autres participations								
Prêts aux autres personnes morales								
Prêts aux collecteurs financiers								
Total Prêts aux autres personnes morales et aux autres organismes								
Prêts aux personnes physiques		7 900,27		14 524,23	905,08			21 519,42
Total Prêts aux personnes physiques et mandats de gestion		7 900,27		14 524,23	905,08			21 519,42
Titres immobilisés (droits de propriété)								
Total Autres immobilisations financières								
Immobilisations financières (A)		7 900,27		14 524,23	905,08			21 519,42
Créances pour transferts et subventions à recevoir								
Actif circulant (B)								
TOTAL DÉPRÉCIATIONS : A + B		7 900,27		14 524,23	905,08			21 519,42
(1) Dont changement de méthode								

4.2.4 Tableau des dépréciations imputées sur les fonds PSEEC

Rubriques	Notes	Situation au bilan de clôture de l'exercice précédent	Apports, fusions et opérations assimilées	Dotations	Reprises	Virements de poste à poste	Autres variations (Réévaluations, Changement de méthodes, autres) (1)	Situation au bilan de clôture de l'exercice
Titres de participations								
Autres formes de participation								
Total Participations								
Créances rattachées aux filiales et entités liées au CIL								
Créances rattachées aux autres participations								
Prêts aux autres personnes morales								
Prêts aux collecteurs financiers								
Total Prêts aux autres personnes morales et aux autres organismes								
Prêts aux personnes physiques		47 600,67		6 688,11	18 254,27			36 034,51
Prêts dans le cadre d'un mandat de gestion								
Total Prêts aux personnes physiques et mandats de gestion		47 600,67		6 688,11	18 254,27			36 034,51
Titres immobilisés (droits de propriété)								
Total Autres immobilisations financières								
Immobilisations financières (A)		47 600,67		6 688,11	18 254,27			36 034,51
Créances pour transferts et subventions à recevoir								
Actif circulant (B)								
TOTAL DÉPRÉCIATIONS : A + B		47 600,67		6 688,11	18 254,27			36 034,51
(1) Dont changement de méthode								

4.4 Tableau de variation des fonds propres

Rubriques	Notes	Situation au bilan de clôture de l'exercice précédent	Change-mont 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		69 461 155,15		356 369,19			69 817 524,34
Réserve PSEEC		3 011 809,35					3 011 809,35
Report à nouveau							
Résultat de l'exercice		356 369,19		-356 369,19		575 571,91	575 571,91
Subventions d'investissement							
(-) Subventions d'investissement au compte de résultat							
Totaux		72 829 333,89				575 571,91	73 404 905,60

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
Fonds reçus sous forme de subventions ou assimilées								
Subventions reçues affectées à des emplois (A)		118 574 197,16		7 023 508,29				125 597 705,45
Subventions reçues on instance d'affectation à des emplois (B)		27 560 273,02		28 297 431,72	27 560 273,02			28 297 431,72
Participation obligatoire directe		24 363 438,64		25 058 844,88	24 363 438,64			25 058 844,88
Collecte en provenance de l'UESL		3 196 834,38		3 196 834,38	3 196 834,38			3 196 834,38
Collecte en provenance des collecteurs constructeurs		55 943,72		41 752,46	55 943,72			41 752,46
Total 1 = A + B		146 134 470,18		35 320 940,01	27 560 273,02			153 895 137,17
Fonds reçus sous forme de prêts								
Participation des employeurs (C)		60 448 891,14		6 623 790,57	1 684 929,36			65 397 752,35
Participation obligatoire non échue		58 937 711,45		6 623 790,57		-2 129 756,19		63 431 745,83
Participation obligatoire échue et non prescrite		1 511 179,89			1 684 929,36	2 129 756,19		1 956 006,52
Autres fonds PEEC reçus sous forme de prêts (D)		22 661 644,88		108 000,00	2 595 434,06			20 174 210,53
Fonds reçus des collecteurs financiers		2 208 871,75		108 000,00	304 838,60			2 012 039,15
Fonds reçus de l'UESL		20 452 772,94			2 290 595,46			18 162 177,48
Fonds reçus de l'ANCOLS								
Total 2 = C + D		63 110 535,83		6 731 790,57	4 280 363,42			85 551 962,98
Fonds reçus on vue de souscriptions de titres								
Fonds reçus des employeurs (E)								
Fonds reçus des collecteurs financiers (F)								
Total 3 = E + F								
Provisions pour engagements à réaliser								
Garanties accordées et subventions à verser (G)		11 304 231,00			9 938 084,00			1 366 147,00
Financement de politiques nationales		9 850 500,00			9 850 500,00			
Filiales et autres entreprises liées								
Autres participations								
Autres personnes morales								
Personnes physiques bénéficiaires		1 453 791,00			87 584,00			1 366 147,00
Personnes physiques bailleurs								
Transferts à verser à d'autres collecteurs financiers (H)								
Total 4 = G + H + I		11 304 231,00			9 938 084,00			1 366 147,00
TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2 + 3 + 4)		240 549 237,01		42 052 730,58	41 778 720,44			240 828 247,15

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
Fonds reçus sous forme de subventions ou assimilés								
Subventions reçues affectées à des emplois (A)		13 475 119,30		2 413 595,90				15 888 715,20
Subventions reçues en instance d'affectation à des emplois (B)		2 666 666,00		2 595 365,07	2 666 666,00			2 596 365,07
Total 1 = A + B		16 141 785,30		5 009 960,97	2 666 666,00			18 485 080,27
Fonds reçus sous forme de prêts								
Fonds reçus des collecteurs financiers (C)								
Total 2 = C								
Provisions pour engagements à réaliser								
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)								
Total 3 = D + E								
TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2 + 3)		16 141 785,30		5 009 960,97	2 666 666,00			18 485 080,27

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
Fonds reçus sous forme de subventions ou assimilés								
Subventions reçues affectées à des emplois (A)		6 165 918,71		46 158,66				6 212 077,37
Subventions reçues en instance d'affectation à des emplois (B)		37 792,00		32 612,32	37 792,00			32 612,32
Total 1 = A + B		6 203 710,71		78 770,98	37 792,00			6 244 699,69
Fonds reçus sous forme de prêts								
Participation des employeurs (C)		703 499,79		12 768,00				716 267,79
Participation volontaire non échue		698 277,26		12 768,00		-47 201,94		659 843,32
Participation volontaire échue et non prescrite		10 222,53				47 201,94		57 424,47
Fonds reçus des collecteurs financiers (D)								
Total 2 = C + D		703 499,79		12 768,00				716 267,79
Provisions pour engagements à réaliser								
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)								
Total 3 = E + F								
TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2 + 3)		6 907 210,50		91 538,98	37 792,00			6 990 957,48

4.6 Tableau des provisions non imputées sur les fonds PEC

Rubriques	Notes	Situation au bilan de clôture de l'exercice précédent	Apports, fusions et opérations assimilées	Dotations (1)	Reprises - Provisions utilisées (1)	Reprises - Provisions non utilisées (1)	Virements de poste à poste	Autres variations (Réévaluations, Changement de méthodes, autres) (2)	Situation au bilan de clôture de l'exercice
Provisions pour litiges									
Provisions pour amendes et pénalités									
Provisions pour risques liés à des participations									
Autres provisions pour risques		225 528,82		52 277,83					277 806,65
Provisions pour risques (A)		225 528,82		52 277,83					277 806,65
Provisions pour pensions et obligations similaires									
Provisions pour restructurations									
Provisions pour impôts									
Provisions pour charges à répartir sur plusieurs exercices									
Autres provisions pour charges									
Provisions pour charges (B)									
TOTAL PROVISIONS : A + B		225 528,82		52 277,83					277 806,65
(1) Exploitation									
Financier									
Exceptionnel									
(2) Dont changement de méthode									

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	Plus de cinq ans
Créances sur l'UESL		61 047 188,16	1 933 816,63	7 856 933,91	51 256 437,62
Créances rattachées aux filiales et entreprises liées au CIL		29 812 458,53	1 563 162,96	6 302 088,92	21 947 206,65
Créances rattachées aux autres participations					
Prêts aux autres personnes morales		63 285 342,92	3 552 547,68	13 970 968,78	45 761 826,45
Prêts aux CIL		3 254 077,27	215 469,83	678 591,77	2 360 015,67
Prêts aux SIN					
Prêts aux autres personnes morales et aux autres organismes		66 539 420,19	3 768 017,52	14 649 560,55	48 121 842,12
Prêts aux personnes physiques		116 700 306,37	23 673 210,79	47 017 567,72	46 009 527,86
Prêts dans le cadre d'un mandat de gestion					
Prêts aux personnes physiques, y compris mandats de gestion		116 700 306,37	23 673 210,79	47 017 567,72	46 009 527,86
Autres immobilisations financières		191 868,94	3 577,98	7 497,60	180 793,36
Immobilisations financières (I)		274 291 242,19	30 941 785,88	75 833 648,70	167 515 807,61
Créances usagers et comptes rattachés		21 812,21			
Créances pour transferts et subventions à recevoir					
Créances UESL - Opérations courantes		136 828,98			
Autres créances		17 545,64			
Charges constatées d'avance		36 307,03			
Actif circulant (II)		212 493,86			
Total Créances (I + II)		274 503 736,05	31 154 279,74	75 833 648,70	167 515 807,61

4.7.4 État des dettes

Rubriques	Notes	Montant	Échéances restant à courir		
			Un an au plus	Plus d'un an et cinq ans	Plus de cinq ans
Fonds PEEC reçus sous forme de prêts		85 561 962,98	6 675 997,13	19 120 428,56	59 765 537,29
Fonds PSEEC reçus sous forme de prêts		716 267,79	104 756,57	224 521,16	386 990,06
Fonds PEC reçus sous forme de prêts (I)		86 278 230,77	6 780 753,70	19 344 949,72	60 152 527,35
Emprunts auprès des établissements de crédit					
Dépôts et cautionnements reçus					
Dettes financières UESL		18 439 854,45	472 237,50	1 888 950,00	16 078 666,95
Concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque					
Autres Emprunts et dettes financières divers					
Dettes financières		18 439 854,45	472 237,50	1 888 950,00	16 078 666,95
Dettes UESL - Opérations courantes					
Dettes pour transferts et subventions à payer					
Fournisseurs et comptes rattachés					
Dettes fiscales et sociales					
Autres dettes					
Autres dettes diverses					
Produits constatés d'avance					
Autres dettes (II)		18 439 854,45	472 237,50	1 888 950,00	16 078 666,95
Total Dettes (I + II)		104 718 085,22	7 252 991,20	21 233 899,72	76 231 194,30

Catégories	Notes	Exercice N-1		Exercice N	
		Personnel salarié	Personnel mis à disposition	Total	Total
Cadres y compris cadres dirigeants		15,0		15,0	12,0
Agents de maîtrise et professions intermédiaires		18,0	2,0	20,0	29,0
Employés et ouvriers		35,0		35,0	24,0
Total		68,0	2,0	70,0	65,0

6.1 Tableau des flux de trésorerie

Rubriques	Notes	Fonds PEEC	Fonds PEAEC	Fonds PSEEC	Gestion courant	Total N	Total N-1
Trésorerie initiale						61 367 656,79	55 895 164,79
Trésorerie à l'ouverture							
Incidences des fusions et assimilées							
Total I						61 367 656,79	55 895 164,79
Flux de trésorerie liés aux opérations de recueil de fonds							
Collecte reçue sous forme de subventions			2 596 365,07	32 612,32		30 926 409,11	30 320 674,74
Collecte nette reçue sous forme de prêts				12 768,00		5 123 311,66	4 628 034,64
Collecte nette reçue en vue de souscriptions de titres							
Transferts et rétrocessions entre collecteurs financiers							
Flux nets de subventions		59 341,00	-46 000,00			13 341,00	-325 600,96
Prêts accordés au CIL (Flux nets)		-196 838,90				-196 838,90	1 740,96
Prêts accordés par le CIL (Flux nets)		-90 563,48				-90 563,48	-100 150,36
Fonds nets reçus en vue de souscriptions de titres							
Fonds versés en vue de souscriptions de titres							
Opérations réalisées avec l'ANCOLS							
Flux nets de subventions							
Prêts accordés par l'ANCOLS (Flux nets)		-681 516,01				-681 516,01	1 426 864,01
Opérations de pérquation et mutualisation UESL							
Flux nets de subventions		-2 290 595,46				-2 290 595,46	-2 295 384,40
Prêts accordés par l'UESL (Flux nets)		1 413 557,78				1 413 557,78	1 489 597,93
Prêts accordés à l'UESL (Flux nets)							
Total II		31 621 360,61	2 550 365,07	45 380,32		34 217 106,00	35 145 766,46
Flux de trésorerie liés aux opérations d'emploi des fonds							
Subventions versées			-31 191,89			-28 930 341,58	-28 097 238,67
Financements et préfinancements accordés							
Flux nets Prêts accordés à l'UESL - Politiques Nationales		-3 977 832,83				-3 977 832,83	-4 800 138,63
Flux nets Prêts accordés aux filiales et entreprises liées au CIL		-4 255 439,84				-4 255 439,84	-2 748 594,52
Flux nets Prêts accordés autres participations							
Flux nets Prêts accordés aux personnes morales		-5 529 136,20		4 382,12		-5 524 754,08	-6 989 502,46
Flux nets Prêts accordés aux personnes physiques		11 743 699,07	-1 975 548,65	706 595,48		10 474 745,90	10 919 629,06
Opérations sur titres de participation							
Souscriptions de titres et assimilées		-2 386 593,00		15,00		-2 386 578,00	-6 450 842,00
Cessions de titres et assimilées							
Total III		-33 304 452,49	-2 006 740,54	710 992,60		-34 600 200,43	-38 166 288,32
Flux de trésorerie liés aux opérations de fonctionnement							
Produits courants non financiers (a)					259 974,34	259 974,34	164 219,32
Charges courantes non financières (b)					-6 019 298,05	-6 019 298,05	-6 324 690,28
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun							
Produits financiers (a)					4 440 726,88	4 440 726,88	4 703 330,68
Charges financières (b)					-4 769,61	-4 769,61	-214 123,08
Cessions et réductions d'immobilisations		-70 989,17			33 538,78	33 538,78	139,59
Autres produits exceptionnels (a)					5 448,42	5 448,42	-8,64
Charges exceptionnelles (b) (c)					-17,45	-17,45	-8,64
Participation des salariés aux résultats					-159 886,32	-159 886,32	-148 792,08
Impôt sur les sociétés					-169 532,00	-169 532,00	-195 610,00
Variation du besoin en fonds de roulement					-215 117,06	-215 117,06	-1 380 213,14
Acquisitions d'immobilisations					-7 579,32	-7 579,32	-275 459,78
Augmentation de dettes financières		7 012 500,00			7 012 500,00	7 012 500,00	11 877 000,00
Remboursement de dettes financières		-380 498,63			-380 498,63	-380 498,63	-69 146,92
Variation des capitaux propres					575 571,91	575 571,91	356 369,19
Total IV		6 561 012,20			-1 261 839,48	5 299 072,72	8 493 013,86
Trésorerie de clôture V = I + II + III + IV						66 283 635,08	61 367 656,79
(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 créées							

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 temporaires 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>		4030			426	188	-289	4355
SA HLM		4030			426	188	-289	4355
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>		8482			666	479	-261	9366
OPH		1512			477	313	-41	2261
SA HLM		6740			168	155	-218	6845
SEM de logements sociaux					3	3		6
Coopératives HLM		51			15	8		74
Sociétés civiles Immobilières (SCI)		30						30
Autres sociétés								
Autres entités		145			3		-2	145
Particuliers bailleurs		4						4
TOTAL (Droit de suite uniquement)		12512			1092	867	-550	13721

Rubriques par catégorie de bailleurs	Notes	Stock à la clôture de l'exercice précédent (A)	Apports, fusions et opérations assimilées (B)	Nouveaux droits utilisables obtenus (C)	Réintégration des droits relatifs aux logements libérés au cours de l'exercice (D)	Attributions effectuées au cours de l'exercice (E)	Restitutions tempo-raires aux bailleurs (F)	Droits à placer expirés au cours de l'exercice (G)	Stock à la clôture de l'exercice (H=A+B+C+D-E-F-G)
Droits de réservation en droit de suite									
<i>Filiales et entreprises liées</i>									
SA HLM		10		55		-426	-188		-549
Sociétés civiles immobilières (SCI)		10		55		-426	-188		-549
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>									
OPH		2		249		-666	-479		-894
SA HLM		2		149		-477	-313		-641
SEM de logements sociaux				98		-168	-155		-223
Coopératives HLM						-3	-6		-23
Sociétés civiles immobilières (SCI)						-15	-8		-23
Autres sociétés									
Autres entités				2		-3			-1
Particuliers bailleurs									
Droits de réservation on désignation unique									
<i>Filiales et entreprises liées</i>									
SA HLM						-147			-147
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>									
OPH						-147			-147
SA HLM									
SEM de logements sociaux									
Coopératives HLM									
Sociétés civiles immobilières (SCI)									
Autres sociétés									
Autres entités									
<i>Entités hors Groupe</i>									
OPH						-77	-1		-78
SA HLM						-62	-18		-80
SEM de logements sociaux									
Coopératives HLM									
Sociétés civiles immobilières (SCI)									
Autres sociétés									
Autres entités									
Particuliers bailleurs									
TOTAL GENERAL		12		304		-1239	-667		-1590
Loyers d'incorporation versés aux bailleurs									
		Exercice N-1	Exercice N						

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 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			
Droits de réservation en droit de suite Filiales et entreprises liées SA HLM Coopératives HLM Sociétés civiles immobilières (SCI) Autres sociétés Autres entités Autres entités du Groupe SA HLM SEM de logements sociaux Coopératives HLM Sociétés civiles immobilières (SCI) Autres sociétés Autres entités Entités hors Groupe OPH SA HLM SEM de logements sociaux Coopératives HLM Sociétés civiles immobilières (SCI) Autres sociétés Autres entités Particuliers bailleurs Droits de réservation en désignation unique Filiales et entreprises liées SA HLM Coopératives HLM Sociétés civiles immobilières (SCI) Autres sociétés Autres entités Autres entités du Groupe SA HLM SEM de logements sociaux Coopératives HLM Sociétés civiles immobilières (SCI) Autres sociétés Autres entités Entités hors Groupe OPH SA HLM SEM de logements sociaux Coopératives HLM Sociétés civiles immobilières (SCI) Autres sociétés Autres entités Particuliers bailleurs TOTAL GÉNÉRAL		3996		734	15637000	138	2380000	-304	4564	
		938		97	2192000	28	386000	-55	1008	
		938		97	2192000	28	386000	-55	1008	

(1) Conventions signées au cours de l'exercice

Rubriques	Notes	Exercice N	Exercice N-1
Octroi de prêts		20 754 130,26	20 618 700,74
<i>Fonds PEEC</i>		20 268 711,10	20 279 564,33
UESL			81 100,00
Autres collecteurs financiers			
Filiales et entreprises liées		2 921 150,00	6 451 000,00
Autres entités du Groupe			
Entités hors Groupe		15 487 578,00	11 181 662,00
Personnes physiques		1 859 983,10	2 565 802,33
<i>Fonds PEAEC</i>		485 419,16	339 136,41
Autres collecteurs financiers			
Filiales et entreprises liées			
Autres entités du Groupe			
Entités hors Groupe			
Personnes physiques		485 419,16	339 136,41
<i>Fonds PSEEC</i>			
Autres collecteurs financiers			
Filiales et entreprises liées			
Autres entités du Groupe			
Entités hors Groupe			
Personnes physiques			
Garanties accordées (voir tableau de variation)		31 172 767,01	25 831 585,64
<i>Fonds PEEC</i>		31 172 767,01	25 831 585,64
UESL			
Autres collecteurs financiers			
Filiales et entreprises liées			
Autres entités du Groupe			
Entités hors Groupe			
Personnes physiques		31 172 767,01	25 831 585,64
<i>Fonds PEAEC</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			
Total des engagements donnés relatifs à la PEC		51 926 897,27	46 450 286,38
Avais, cautions, garanties		29 241 424,24	12 997 474,00
Redevances crédit-bail restant à courir			
Crédit-bail mobilier			
Crédit-bail immobilier			
Autres engagements donnés			
Départ à la retraite			
Engagements donnés divers			
Total des engagements donnés de gestion courante		29 241 424,24	12 997 474,00
Total des engagements donnés		81 168 321,51	59 447 760,38
Fonds à recevoir sous forme de prêts			
<i>Fonds PEEC</i>			
UESL			
Autres collecteurs financiers			
ANCOLS			
<i>Fonds PEAEC</i>			
Autres collecteurs financiers			
<i>Fonds PSEEC</i>			
Autres collecteurs financiers			
Garanties reçues		4 880 006,55	5 906 857,15
<i>Fonds PEEC</i>			
UESL			
Autres collecteurs financiers			
Filiales et entreprises liées		175 695,28	111 556,01
Autres entités du Groupe			
Entités hors Groupe		1 729 893,49	2 023 945,46
Personnes physiques		2 974 217,78	3 771 355,68
<i>Fonds PEAEC</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			
Total des engagements reçus relatifs à la PEC		4 880 006,55	5 906 857,15
Avais, cautions, garanties			
Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail restant			
Crédit-bail mobilier			
Crédit-bail immobilier			
Autres engagements reçus			
Total des engagements reçus de gestion courante			
Total des engagements reçus		4 880 006,55	5 906 857,15

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
Fonds PEEC		38 829 059,64		31 226 522,57	445 656,13	9 195 734,83		60 414 191,25
Garanties locales (personnes physiques)		25 831 585,64		14 982 572,33	445 656,13	9 195 734,83		31 172 767,01
Garanties non locales		12 997 474,00		16 243 950,24				29 241 424,24
UESL		12 997 474,00		16 243 950,24				29 241 424,24
Autres collecteurs financiers								
Filiales et entreprises liées								
Autres entités du Groupe								
Entités hors Groupe								
Fonds PEAC								
Garanties non locales								
Autres collecteurs financiers								
Filiales et entreprises liées								
Autres entités du Groupe								
Entités hors Groupe								
Fonds PSEEC								
Garanties locales (personnes physiques)								
Garanties non locales								
Autres collecteurs financiers								
Filiales et entreprises liées								
Autres entités du Groupe								
Entités hors Groupe								
Total des garanties accordées		38 829 059,64		31 226 522,57	445 656,13	9 195 734,83		60 414 191,25

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	
Subventions reçues		30 864 568,01	24 581 279,66	4 504 655,38	1 840 474,07	30 926 409,11
Fonds échus et prescrits		4 304 707,53	152 937,17	8 082,69	10 662,59	171 682,45
Fonds reçus d'autres collecteurs financiers		122 000,00	46 000,00			46 000,00
Subventions reçues et fonds assimilés		35 291 275,54	24 780 216,83	4 512 738,07	1 851 136,66	31 144 091,56

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		123 222,09	193 738,64			193 738,64
Produits des participations		985 043,87	578 860,09	332 121,69		910 981,78
Produits des prêts aux personnes morales		548 406,50	481 807,75	53 308,67	79 254,53	614 370,95
Produits des prêts aux personnes physiques		2 348 730,86	2 003 988,17	17 289,16	182 768,98	2 204 046,31
Revenus d'activité		4 005 403,32	3 258 394,65	402 719,52	262 023,51	3 923 137,68

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		23 768 437,07		24 661 243,92		24 661 243,92
Filiales et entités liées au CIL		755 969,50	386 000,00			386 000,00
Autres entités du Groupe						
Autres entités hors Groupe		3 022 714,48	1 118 891,00	840 000,00	111 500,00	2 070 391,00
Personnes physiques		982 790,29	1 361 740,11	38 299,60	230 621,12	1 630 660,83
Fonds versés à d'autres collecteurs financiers		447 600,96	46 000,00	10 000,00	95 341,00	151 341,00
Subventions versées et fonds assimilés		28 977 512,30	2 912 631,11	25 549 543,52	437 462,12	28 899 636,75

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 et différent du 31.12.N	Quota-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													
Entités immobilières Filiales et entreprises liées		4 345 014,81	4 345 014,81								97,76%	3 056 130,00	904 150,93	30 269 148,61	30 880 894,78		165	258
ESPAFIL Résidences		7 518 988,17	7 518 988,17								98,99%	7 505 635,00	229 882,81	7 760 213,97	7 760 213,97			
ESPAFIL Développement		18 204 553,63	18 204 553,63	26 889 369,40	4 971 150,00	588 245,00		315 487,04			88,22%	20 548 164,00	22 821 204,24	180 910 960,69	385 916 768,70	63 507,00	21 497	471
ESPAFIL Habitat		471 447,08	471 447,08	2 754 454,33	554 000,00	141 950,00		11 025,60			51,04%	864 000,00	5 023 646,20	65 488 240,00	90 905 034,00	452 675,00	5 878	25
SA d'HLM La Rance		162 898,31	162 898,31								89,54%	81 636,36	-1 608,85	77 217,23	77 217,23			
ESPAFIL Foncier		194 319,62	194 319,62							31/12/2014	17,46%	1 112 704,00	-358 881,00	69 718 723,00	69 733 969,00			
Coopérative Immobilière de Bretagne																		
Autres entités du Groupe																		
Autres participations																		
SEMAEB		32 014,29	32 014,29					48,10			6,95%	108 450,00	1 942 269,03	4 196 385,34	4 196 385,34			36
SA d'HLM Amérique Habitat		16 855,79	16 855,79	4 796 554,22							0,01%	137 260,50	2 827,69	152 193,10	152 193,10			
SOCOBRET		7 652,94	7 652,94	88 037,00														
SOCILAM		15,24	15,24															
UESL		650,00	650,00															
Entités non immobilières Filiales et entreprises liées																		
Autres entités du Groupe																		
Autres participations																		
Totaux		30 954 408,88	30 954 409,88	34 526 414,95	5 525 150,00	790 195,00		328 570,74				33 424 179,86	30 363 192,95	358 471 081,94	569 622 855,12	516 182,00	27 540,00	790

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			613 469,00	613 469,00		621 356,00	621 356,00
Montant des indemnités et allocations diverses							
Valeur des avantages en nature			13 503,00	13 503,00		13 450,00	13 450,00
Montant des remboursements de dépenses à caractère personnel							
<i>Sous total</i>				626 972,00			634 806,00
Frais de voyage et de déplacement		17 308,64	19 392,23	36 700,87	13 079,00	20 300,59	33 379,59
Dépenses et charges afférentes aux véhicules et autres biens			33 643,51	33 643,51		33 626,11	33 626,11
Dépenses et charges afférentes aux immeubles non affectés à l'exploitation							
Total général		17 308,64	53 035,74	697 316,38	13 079,00	53 926,70	701 811,70
Avances et crédits accordés							

10.6 Honoraires des commissaires aux comptes et membres du réseau

Rubriques	Notes	Exercice N-1		Exercice N	
Audit					
Commissariat aux comptes		37 560,00	39 840,00		
Autres missions d'audit		3 600,00			
Missions accessoires					
Autres prestations					
Juridique, fiscal et social					
Technologies de l'information					
Audit interne					
Autres					
Total général		41 160,00	39 840,00		



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

Association Inicial

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015

Association Inicial

1 rue du Scorff - 35000 RENNES

Ce rapport contient 9 pages

Référence : ALP/NP/CD/37

**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

Association Inicial

Siège social : 1 rue du Scorff - 35000 RENNES

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre association, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 612-6 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

1 Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

En application de l'article R. 612-7 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes, mentionnées à l'article L. 612-5 du Code de commerce, qui ont été passées au cours de l'exercice écoulé. Ces conventions ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'administration.

1.1 Conventions de location à Espacil Développement – Loyers et charges

Conseil d'administration du 15 octobre 2015

- Administrateurs communs :

Messieurs Didier Ramé, Jean-Claude Crocq, Bernard Le Floch, Olivier Briand, René-Alain Bagot

- Nature et objet :

L'association Inicial donne en location à la société Espacil Développement des locaux dont Inicial est propriétaire ou locataire :

- Vannes, 7 rue Ella Maillart
- Vitré, 30 rue de Paris
- Lorient, 10 ter boulevard du Général Leclerc

Les loyers et les charges sont répartis au prorata de l'effectif en agence, en prenant en compte le temps de présence réel de chaque personne.

Les conventions de location prennent effet :

- Vannes : à compter du 1^{er} juin 2015 et jusqu'au 31 décembre 2015
- Vitré et Lorient : à compter du 1^{er} juillet 2015 et jusqu'au 31 décembre 2015

Elles seront renouvelables par tacite reconduction annuelle.

- Modalités :

La société Inicial a facturé à Espacil Développement la somme de 5 490 euros TTC au titre des loyers, charges locatives et charges de fonctionnement de l'exercice 2015.

2 Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Conformément aux dispositions statutaires de votre association, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'organe délibérant au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

2.1 Convention de location par Espacil Résidences – Loyer et charges de l'agence Rue de la Chalotais à Rennes

- Nature et objet :

La société Espacil Résidences donne en location à Inicial et à Espacil Développement des locaux dont Espacil Résidences est locataire à Rennes, 19 rue de la Chalotais selon les termes de l'avenant approuvé le 30 avril 2014.

- Modalités :

La société Espacil Résidences a facturé à Inicial 35 461,53 euros TTC au titre des loyers, charges locatives et charges de fonctionnement de l'exercice 2015.

2.2 Convention de location par Espacil Résidences – Loyer et charges de l'agence Rue Jeanne d'Arc à Nantes

- Nature et objet :

La société Espacil Résidences donne en location à Inicial, Espacil Développement, Espacil Construction et Espacil Habitat des locaux dont Espacil Résidences est propriétaire à Nantes, Rue Jeanne d'Arc selon les termes de la convention de location approuvée le 18 février 2014.

- Modalités :

La société Espacil Résidences a facturé à Inicial 1 465 euros TTC au titre des loyers, charges locatives et charges de fonctionnement de l'exercice 2015.

2.3 Convention de location à Espacil Développement – Loyer et charges de l'agence Avenue de Kéradenec à Quimper

- Nature et objet :

L'association Inicial donne en location à la société Espacil Développement des locaux situés Avenue de Kéradenec à Quimper dont Inicial est locataire selon les termes de la convention de location approuvée le 19 décembre 2014.

- Modalités :

L'association Inicial a facturé à Espacil Développement 6 028 euros TTC au titre des loyers, charges locatives et charges de fonctionnement de l'exercice 2015.

2.4 Conventions de location à Espacil Développement – Loyers et charges

- Nature et objet :

L'association Inicial donne en location à la société Espacil Développement des locaux dont Inicial est locataire ou propriétaire selon les termes des conventions de location approuvées le 30 avril 2014 :

- Landerneau, Parc d'Innovation de Mescoat
- Rennes, 43 Square de la Mettrie
- Saint Briec, 5 Place de la Liberté

- Modalités :

L'association Inicial a facturé à Espacil Développement 35 986 euros TTC au titre des loyers, charges locatives et charges de fonctionnement de l'exercice 2015.

2.5 Convention de location par Espacil Habitat – Loyer et charges de l'agence Rue du Chevaleret à Paris 13^{ème}

- Nature et objet :

La société Espacil Habitat donne en location à Inicial des locaux situés Rue du Chevaleret à Paris 13^{ème} dont Espacil Habitat est locataire selon les termes de la convention de location approuvées le 16 octobre 2014.

- Modalités :

Cette convention n'avait pas trouvé à s'appliquer sur l'exercice 2015.

2.6 Convention de location par Espacil Habitat – Loyer et charges des locaux Rue du Scorff à Rennes

- Nature et objet :

La société Espacil Habitat donne en location à Inicial des locaux situés au 1 rue du Scorff à Rennes dont Espacil Habitat est propriétaire.

- Modalités :

La société Espacil Habitat a facturé à Inicial 19 061 euros TTC au titre des loyers, charges locatives et charges de fonctionnement de l'exercice 2015.

2.7 Convention de location par Espacil Résidences – Loyer et charges des locaux Chaussée du Sillon à Saint Malo

- Nature et objet :

La société Espacil Résidences donne en location à Inicial des locaux situés Chaussée du Sillon à Saint Malo dont Espacil Résidences est propriétaire selon les termes de la convention de location signée le 30 avril 2013.

- Modalités :

La société Espacil Résidences a facturé à Inicial 8 018 euros TTC au titre des loyers, charges locatives et charges de fonctionnement de l'exercice 2015.

2.8 Convention de répartition des charges informatiques facturées par Espacil Résidences

- Nature et objet :

Espacil Résidences assure la gestion du système d'information commun au groupe Espacil et notamment :

- Sa conception

- Sa mise en place

- Son exploitation

La quote-part de chaque société est refacturée.

- Modalités :

La société Espacil Résidences a refacturé à Inicial 296 849 euros TTC au titre de l'exercice 2015.

2.9 Convention de répartition des frais de reprographie et de photocopie facturés par Espacil Résidences

- Nature et objet :

Espacil Résidences gère pour le compte des autres sociétés du groupe Espacil, les prestations internes de reprographie (photocopies, reliures, mises sous pli, fournitures de papier...). Les facturations sont effectuées en fonction du prix de revient de chacune des prestations effectuées et des quantités constatées.

- Modalités :

La société Espacil Résidences a facturé à Inicial 6 090 euros TTC au titre de l'exercice 2015.

2.10 Convention de gestion des frais communs à répartir et des frais généraux conclue avec Espacil Résidences

- Nature et objet :

La société Espacil Résidences gère, pour le compte des sociétés Espacil Habitat, Espacil Construction et Espacil Développement ainsi que pour l'association Inicial, les frais communs suivants :

- Frais de téléphone du siège
- Fournitures de bureau du siège
- Salaires et charges de l'hôtesse d'accueil
- Divers frais généraux à répartir

Le mode de répartition adopté est l'effectif du siège au cours de l'exercice.

- Modalités :

La société Espacil Résidences a facturé à Inicial 49 615 euros TTC au titre de l'exercice 2015.

2.11 Convention de la publicité de notoriété du groupe

- Nature et objet :

La société Espacil Résidences gère, pour le compte des sociétés Espacil Habitat, Espacil Construction et Sorrel ainsi que pour l'association Inicial la publicité de notoriété du groupe. Le mode de répartition adopté est le prorata du chiffre d'affaires réalisé au cours de l'exercice ainsi que la répartition au cas par cas en fonction de l'objet.

- Modalités :

La société Espacil Résidences a facturé à Inicial 16 849 euros TTC au titre de l'exercice 2015.

2.12 Convention d'assistance technique pour les prêts à personnes physiques facturée à Espacil Habitat

- Nature et objet :

Inicial effectue pour le compte de la société Espacil Habitat, dans le cadre de la gestion des prêts à personnes physiques, une mission d'assistance technique et notamment :

- L'instruction et l'engagement des prêts
- L'administration et la gestion des dossiers de prêts
- La gestion des contentieux

- Modalités :

Cette convention n'a pas trouvé à s'appliquer sur l'exercice 2015.

2.13 Convention de mise à disposition de moyens matériels et techniques par la CCI de Brest

- Nature et objet :

La CCI de Brest met à disposition d'Inicial des moyens humains, matériels et techniques. La convention a été signée le 9 juillet 2010, et prend effet au 1^{er} janvier 2010 pour une durée d'un an. Elle est renouvelable par tacite reconduction.

- Modalités :

La CCI de Brest a facturé à Inicial 114 467 euros TTC au titre de l'exercice 2015.

2.14 Octroi de prêts à Espacil Habitat

- Nature et objet :

Inicial dans le cadre de sa politique du logement locatif accorde à la société Espacil Habitat des prêts destinés à financer la construction des logements. En contrepartie de ce prêt, le maître d'ouvrage s'engage à réserver au profit d'Inicial, pour la durée de la convention, des logements en droit de suite dans les programmes financés.

- Modalités :

Le capital restant dû au 31 décembre 2015 s'élève à 26 889 369 euros.

2.15 Octroi de prêts à Espacil Résidences

- Nature et objet :

Inicial dans le cadre de sa politique du logement locatif accorde à la société Espacil Résidences des prêts destinés à financer la construction des logements.

- Modalités :

Le capital restant dû au 31 décembre 2015 s'élève à 0 euro. L'emprunt concernant Central Square a été remboursé intégralement par anticipation sur l'exercice 2015.

2.16 Octroi de prêts à La Rance

- Nature et objet :

Inicial dans le cadre de sa politique du logement locatif accorde à la société Espacil Habitat des prêts destinés à financer la construction des logements.

- Modalités :

Le capital restant dû au 31 décembre 2015 s'élève à 2 754 454 euros.

2.17 Octroi de prêts à Socobret

- Nature et objet :

Inicial dans le cadre de sa politique de financement de l'accession accorde à la société Socobret des prêts destinés à financer la construction des logements.

- Modalités :

Des prêts pour l'opération « Le clos des Fontenelles » à Chavagne, et l'opération « les jardins de Céla » à Betton ont été accordés au taux plancher de 0,25 %.

Le capital restant dû au 31 décembre 2015 s'élève à 86 037 euros.

2.18 Convention de garantie dans le cadre de la sécurisation Pass Foncier

- Nature et objet :

Inicial (ex CIL Habitat Ouest) a désigné la société Espacil Résidences pour se porter acquéreur des terrains dans le cadre du dispositif du Pass Foncier avec bail à construction. A ce titre, Espacil Résidences accorde à l'acquéreur du logement une garantie de rachat du bien dans des conditions définies par la réglementation.

Cette garantie porte sur 80 % de la valeur d'achat pendant 5 ans depuis l'arrêté du 10 août 2010. Cette garantie de rachat est complétée par une garantie de relogement qui a été transférée à Espacil Habitat. Espacil Résidences supporte l'achat des terrains et le risque lié à la garantie d'achat. En contrepartie, Inicial s'engage à garantir Espacil Résidences des pertes financières subies à l'occasion de la mise en œuvre de cette garantie. Inicial rétrocède, en outre, à Espacil Résidences, les 100 Euros qu'il est autorisé à percevoir par dossier Pass Foncier.

- Modalités :

Ce risque fait l'objet, dans les comptes d'Inicial, d'une provision pour risques de 217 030 Euros pour les 586 dossiers portés par Espacil Résidences.

Saint Grégoire, le 2 juin 2016

KPMG Entreprises
Département de KPMG S.A.



Antoine Le Penven
Associé