

# **RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE**

N° 2014-056 Novembre 2015

**Société anonyme UES Habitat  
Logement Immobilier (HLI)**

Coquelles (62)

**Rapport définitif de contrôle n°2014-056 Novembre 2015**  
**Société anonyme UES Habitat Logement Immobilier**  
**(HLI)**  
**Coquelles (62)**

# FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF

## N° 2014-056

### SA UES HABITAT LOGEMENT IMMOBILIER (HLI) – 62

Président du Conseil de surveillance : M. Christian Parent  
Président du Directoire : M. Dominique Aerts  
Adresse : 520, boulevard du Parc d’Affaires – 62231 Coquelles

**Présentation générale de l’organisme** LA SA UES HLI, membre du groupe Habitat 62/59 Picardie, intervient dans le domaine très spécifique de la maîtrise d’ouvrage d’insertion en Nord Pas de Calais et sur l’accompagnement de populations présentant des difficultés à se loger. Progressivement, l’activité de la structure tend à se diversifier sur des activités hors champ réglementaire d’habitat très spécifique (personnes âgées, handicapés, malades). HLI a développé son offre locative en reprenant une partie du patrimoine du CAL 62 (Béthune) qui connaît de graves difficultés financières.

- Points forts**
- Une activité soutenue
  - Un rôle social indéniable, renforcé avec le rachat du parc CAL 62 et une mise à niveau du patrimoine immédiate
  - Un service aux locataires de bonne qualité
  - Structure qui a acquis une autonomie financière au sein du groupe

- Points faibles**
- Défaut d’agrément d’intermédiation locative et de gestion locative sociale
  - Non-respect des loyers maximaux des conventions passées avec l’Etat
  - Absence de comptabilité analytique afin de distinguer un résultat sur l’activité réglementée par rapport aux activités libres
  - Absence de prévisionnelle financière sur l’activité MOI

**Conclusion** La SA UES Habitat Logement Immobilier (HLI) intervient dans le domaine de l'habitat spécifique pour des publics de personnes âgées, handicapés ou malades, et du logement très social aidé par l'Etat. Le contrôle de l'Ancols s'inscrit dans le cadre de cette dernière activité.

Le parc locatif social, limité à 285 logements à fin 2013, est composé en partie de logements appartenant au CAL 62, association qui s'est trouvée en grande difficulté financière. Ces logements ont été acquis et améliorés par HLI, à la grande satisfaction des locataires qui bénéficient ainsi des mêmes conditions de gestion efficaces que l'ensemble des locataires.

Cette société relativement récente, créée en 1997, réussit à assurer une vocation sociale affirmée et réelle tout en conservant une situation financière solide et une rentabilité élevée pour l'ensemble de ses activités. Elle devra néanmoins isoler de manière analytique le pôle réglementé de l'activité libre.

Enfin la SA UES HLI régularisera au plus vite les infractions réglementaires relevées au cours du contrôle.

Inspecteurs-auditeurs Ancols :

Délégué territorial, chargé de mission d'inspection :

Précédent rapport de contrôle : n° 2006-180 d'octobre 2007

Contrôle effectué du 10/06/2014 au 05/05/2015

Diffusion du rapport définitif : Novembre 2015

# RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-056

## SA UES HABITAT LOGEMENT IMMOBILIER (HLI) – 62

### SOMMAIRE

<b>1. PREAMBULE : CADRE GENERAL DANS LEQUEL SE DEROULE LE CONTROLE .....</b>	<b>2</b>
<b>2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE .....</b>	<b>2</b>
2.1 L'ORGANISME DANS SON CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE .....	2
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT .....	2
2.2.1 Gouvernance .....	2
2.2.2 Organisation et management .....	5
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE .....	5
<b>3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE .....</b>	<b>5</b>
3.1 POLITIQUE SOCIALE .....	5
3.2 LOYERS ET CHARGES .....	6
3.3 CONCLUSIONS SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE .....	6
<b>4. PATRIMOINE .....</b>	<b>6</b>
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE .....	6
4.2 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE .....	6
4.3 LA MAINTENANCE DU PARC .....	7
4.4 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE .....	7
<b>5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE .....</b>	<b>7</b>
5.1 ORGANISATION DU POLE COMPTABLE ET FINANCIER .....	7
5.2 TENUE DE LA COMPTABILITE .....	8
5.3 ANALYSE FINANCIERE .....	9
5.3.1 Rentabilité de l'exploitation de la période 2009-2013 .....	9
5.4 ANALYSE PREVISIONNELLE .....	12
5.5 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE .....	12
<b>6. CONCLUSION .....</b>	<b>13</b>
<b>7. LISTE DES ANNEXES .....</b>	<b>14</b>

## **1. PREAMBULE : CADRE GENERAL DANS LEQUEL SE DEROULE LE CONTROLE**

L'Ancols exerce le contrôle de la SA UES Habitat Logement Immobilier (HLI) en application de l'article L342-2 du code de la construction et de l'habitation: « l'agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique : le respect, par les organismes (...) des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ; l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'Etat ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ; 2° d'évaluer (...) l'efficacité avec laquelle les organismes s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2 (...), la gouvernance, l'efficacité de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...)».

Les vérifications ont été centrées sur l'activité locative sociale financée par des prêts aidés de l'Etat. Elles n'ont pas porté sur ses autres activités, à l'exception de la partie financière qui est appréciée globalement.

Le dernier rapport de 2007 indiquait que la pérennité de HLI semblait assurée. Il soulignait l'activité en faveur du logement très social. Cependant, le contrôle soulevait des problèmes notamment juridiques dans les différentes relations qui unissent la société et les sociétés d'HLM associées, la SA Habitat 62/59 en particulier, et qui fait l'objet d'un contrôle concomitant, de même que la SCIC HLM Copronord et le GIE Oxalia dont HLI est membre.

## **2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE**

### **2.1 L'ORGANISME DANS SON CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE**

La SA UES HLI, créée en 1997, intervient dans le domaine très spécifique de la maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI) dans la région Nord-Pas de Calais et de l'accompagnement de populations présentant des difficultés à se loger. La MOI est également assurée par la SA UES Habitat PACT qui regroupe les PACT des régions Nord-Pas de Calais et limitrophes.

Elle possédait en propre 285 logements au 31/12/2013.

Cette activité traditionnelle d'HLI se diversifie au profit d'une activité de développement de maîtrise d'ouvrage déléguée pour son propre compte et pour le compte de structures dédiées aux personnes âgées et à des publics handicapés ou malades. La SA réalise également des missions d'étude et de maîtrise d'ouvrage pour le compte de la SA Habitat 62/59 Picardie qui appartient au même groupe qu'HLI, et qui en est son actionnaire majoritaire.

### **2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT**

#### **2.2.1 Gouvernance**

##### *2.2.1.1 Les structures de coopération*

##### **2.2.1.1.1 Le groupe Habitat 62/59 Picardie**

Ce groupe est constitué de 5 entités juridiques, dont le siège social est commun :

- La SA d'HLM Habitat 62/59, dédiée au logement locatif et à l'accès à la propriété de logements collectifs

- Copronord, une SCIC d'HLM qui réalise l'accession sociale à la propriété pour les logements individuels
- HLI (Habitat Logement Immobilier), une SA UES dont l'activité principale est la maîtrise d'ouvrage déléguée de structures pour des publics spécifiques et qui a obtenu l'agrément de maîtrise d'ouvrage d'insertion.
- Une SAS holding SORRIMO, actionnaire de référence de la SA d'HLM avec la ville de Calais et la SCP d'HLM Notre Cottage
- Une association loi 1901, DOMOPALE, dont les membres sont issus de l'environnement et de sociétés en lien avec les sociétés d'HLM, entreprises, prestataires de services... Ce groupement est constitué sans GIE ni association de gestion. Si le capital de la SA d'HLM est détenu à 60 % par la SAS SORRIMO, c'est la SA d'HLM qui est actionnaire majoritaire de Copronord à hauteur de 98 % et d'HLI à hauteur de 79,04 %. Outre les liens capitalistiques, les mandataires sociaux sont communs.

M. Christian Parent, président d'HLI est également président de la SA d'HLM et de DOMOPALE, et représente cette dernière à la présidence de la SAS holding SORRIMO. Il est également membre du conseil de la SCIC Copronord. Plusieurs autres mandataires sociaux sont représentés au sein des différentes sociétés du groupe. Compte tenu des activités et prestations entre ces différentes entités, vente de terrain, prestations de services, marchés de travaux, cette situation pourrait présenter un risque de conflits d'intérêt.

La présidence du directoire d'HLI est assurée par M. Dominique Aerts, également président du directoire de la SA d'HLM Habitat 62/59 Picardie. Les quatre autres membres exercent des fonctions de direction au sein de la société.

#### 2.2.1.1.2 Les regroupements en réseau

A l'instar d'autres sociétés régionales qui n'appartiennent pas aux groupes constitués autour des collecteurs d'Action Logement ou des groupes nationaux, le groupe Habitat 62/59 Picardie participe à des structures destinées à mener des réflexions et des actions communes, qui conduisent à des participations financières :

- Le réseau Oxalia, constitué en 2010 et qui comprend une UES et un GIE, ce dernier ayant pour objet la gestion de moyens communs. Elle a pour vocation de développer des actions communes, opérationnelles, de communication, juridiques, se rattachant à l'objet de ses membres; les premières actions concrètes portent sur le lancement de marchés d'exploitation communs et sur les procédures d'appel d'offres correspondantes. Une opération commune de 160 logements à Lomme est en cours de réalisation, dont 23 PSLA pour Habitat 62/59. Les trois autres adhérents sont des groupes régionaux constitués d'une SA d'HLM et d'une coopérative associée, à savoir le Cottage Social des Flandres, Logis Métropole, Habitat du Nord. Les deux structures de coopération d'Oxalia sont la SA UES Oxalia ainsi que le GIE Oxalia, qui fait l'objet d'un contrôle conjointement aux sociétés du groupe Habitat 62/59 Picardie. La SA UES HLI n'est pas adhérente au GIE.
- La SAS Habitat Réuni, créée en septembre 2011 qui regroupe 27 organismes d'HLM à l'échelon national représentant 120 000 logements, dont les membres d'Oxalia. Au-delà de réflexions et appels d'offres réalisés en commun, il s'agit également de participations financières. Dans le cadre d'Habitat Réuni, la SA UES HLI a pris une participation minoritaire dans une société coopérative d'HLM, Le Col, dont le siège social se situe à Anglet en région Aquitaine. Cette coopérative a procédé à une augmentation de capital passant de 610k€ à 5 000k€ en janvier 2014.

### 2.2.1.2 Les conditions d'exercice de la coopération au sein du groupe Habitat 62/59 Picardie :

En l'absence de toute structure de mise en commun des moyens, chaque société d'HLM dispose d'un personnel en propre et d'un organigramme distinct.

Différents moyens ont été mis en place pour permettre le fonctionnement en groupe :

- Les directoires sont constitués de cadres du groupe ;
- Les salariés qui interviennent sur plusieurs sociétés ont des contrats de travail multiples ;
- Les relations entre les 2 sociétés d'HLM et la SA UES HLI sont régies par des conventions de prestations, générales pour les fonctions support assurées par le personnel de la SA, et de multiples conventions relatives à des prestations de gestion locative, d'assistance à maîtrise d'ouvrage, pour des opérations particulières ;
- Plus ponctuellement, sont passées des conventions de mise à disposition de personnel C'est le cas de la convention du 13/03/2014 de mise à disposition d'un agent d'HLI pour la préparation d'audits norme ISO.

L'organisme ne dispose pas des moyens permettant de s'assurer du respect de la réglementation en matière de prêt de main d'œuvre.

Il s'engage à porter désormais une attention toute particulière aux modalités de refacturation, sans pour autant mettre en place une comptabilité analytique. Si la convention rappelle effectivement le principe d'absence de but lucratif, l'absence de comptabilité analytique ne permet pas de s'en assurer.

### 2.2.1.3 La gouvernance de la SA UES HLI

La SA UES « HLI » est une société coopérative sous forme d'union d'économie sociale qui a pour objet « une coopération entre ses membres dans le but de l'insertion et de la prise en charge de populations fragiles ». Elle a obtenu l'agrément de maîtrise d'ouvrage d'insertion en mai et septembre 2011 pour les régions Nord-Pas de Calais et Picardie. Le capital social de 1 701 375€ au 31/12/2013, détenu par 36 actionnaires, est réparti en 2 collèges :

- Le collège A est constitué d'acteurs sociaux de statut associatif, mutualiste ou coopératif qui, bien que minoritaires en capital, détiennent 65 % des droits de vote en assemblée générale et représentent plus de la moitié des membres du conseil de surveillance ;
- Le collège B est composé de sociétés, notamment de sociétés d'HLM qui apportent l'essentiel des capitaux ainsi que de quelques personnes physiques.

M. Christian Parent, également président des autres sociétés du groupe, exerce la présidence du conseil de surveillance. Le directoire était présidé par M. Frédéric Loison jusqu'au 19/09/2014, date à laquelle il a été remplacé par M. Aerts, également président du directoire de la SA d'HLM. Il comprend 4 autres membres qui exercent des fonctions d'encadrement dans les différentes sociétés du groupe, dont M. Degruter en est le directeur général.

La stratégie de développement de la structure s'est intensifiée. HLI couvre désormais un large champ de prestations en matière de maîtrise d'ouvrage d'insertion pour son compte et celui d'autres organismes, mais également de gestion.

Par contre, il a été décidé lors du conseil du 11/12/2014 de transférer vers la SA d'HLM Habitat 59/62 trois opérations lourdes qu'HLI devait réaliser.

La SA UES a également entrepris d'assister le CAL 62, une association qui est confrontée à de graves difficultés financières. Elle a fait procéder au rachat du siège social par la SA Habitat 62/59 pour y héberger le personnel de l'agence locale du groupe, et à une partie du patrimoine, 61 logements à fin 2014.

La SA UES HLI gère indûment des logements appartenant à des organismes d'HLM et d'organismes chargés de la gestion de service d'intérêt économique général (article R-365-1 3° du CCH).

HLI ne dispose pas de l'agrément d'intermédiation locative et de gestion locative sociale.

Il s'agit des logements et foyers gérés pour le compte de :

- La SA d'HLM Le Logement du Travailleur (LTO) - 141 logements ;
- La SA d'HLM Habitat 62/59 Picardie - comme les foyers « St-Martin » à Bergues et « l'Etoile » à Rang-du-Fliers ;
- Le CAL 62 - 183 logements.
- Elle assure également la gestion au cours de la phase locative de PSLA pour le compte de la SCIC du groupe Copronord.

Une demande d'agrément d'intermédiation locative et de gestion locative sociale, déposée en date du 21/04/2015, est en cours d'instruction.

### 2.2.2 Organisation et management

L'association dispose d'un personnel en propre. En 2013, l'effectif était de 18 salariés pour un équivalent temps plein de 12. Certains d'entre eux disposent de 2 contrats de travail à temps partiel, l'un pour HLI, l'autre pour une des autres sociétés du groupe.

Les prestations assurées par la SA 62/59 pour le compte d'HLI sont régies par une convention de prestations administratives.

### 2.3 CONCLUSION DE LA PRÉSENTATION GÉNÉRALE

La SA UES HLI exerce une activité de maîtrise d'ouvrage d'insertion, complémentaire à l'activité de production de logement locatif social et d'accession sociale à la propriété réalisées par la SA d'HLM et la SCIC HLM du groupe Habitat 62/59 Picardie. Elle poursuit une stratégie de développement dynamique, avec un accroissement important de ses différentes activités.

Elle a entrepris le rachat d'une partie du patrimoine du CAL 62, association qui œuvre également dans le champ du logement très social et qui connaît de graves difficultés financières.

## 3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

### 3.1 POLITIQUE SOCIALE

La vocation spécifique du patrimoine détermine une occupation très sociale :

- 53 % des occupants ont des revenus inférieurs à 20 % des plafonds de ressources fixés pour l'attribution des logements sociaux, 89 % des revenus inférieurs à 60 % des plafonds ;
- 30 % des ménages comptent 3 enfants et plus, 26 % des ménages sont monoparentaux ;
- 80 % des locataires perçoivent l'APL.

HLI, bien qu'elle n'y soit pas soumise réglementairement, a mis en place une commission qui procède aux différentes attributions pour le parc locatif social hors procédure FSL.

Il a été constaté au cours de la visite du patrimoine la qualité du service rendu aux locataires qui est très satisfaisante pour les logements qu'elle gère, à l'image de la gestion assurée par la SA d'HLM Habitat 62/59 Picardie auprès de ses locataires. Les réclamations sont traitées régulièrement et les travaux d'entretien courant assurés.

### 3.2 LOYERS ET CHARGES

Le patrimoine de logements ordinaires géré par HLI y compris pour le compte de divers PACT est constitué d'opérations très sociales à loyer minoré, pour l'essentiel financées en PLAI. Le niveau de loyer évalué au m<sup>2</sup> de surface corrigée est donc faible. Il s'établit à 3,23€ mensuel en 2014 et 4,4€ au m<sup>2</sup> de surface utile. A titre de comparaison, le loyer moyen des bailleurs sociaux de la région en 2014 est de 5,30€ au m<sup>2</sup>/SH. En l'absence de données fiables, il n'a pas été possible de calculer un taux moyen au m<sup>2</sup> de surface habitable.

S'agissant de logements de grande taille à destination de familles nombreuses, le montant mensuel moyen est relativement élevé, 434,8€.

Les augmentations annuelles de loyers sont équivalentes ou légèrement inférieures à l'augmentation de l'IRL du 3<sup>ème</sup> trimestre.

	2011	2012	2013	2014	2015
Augmentation annuelle HLI	1,10 %	1,50 %	2,00 %	0,90 %	0,42 %
Recommandations en 2009 et 2010, obligation ensuite	1,10 %	1,90 %	2,15 %	0,90 %	0,47 %

La SA UES HLI ne respecte pas les loyers maximaux des conventions passées avec l'Etat. (article L.442-1-1 du CCH).

Il a été constaté 14 dépassements de plafonds de loyers des conventions actualisées compris entre 3 % et 15 %. Cela concerne les logements acquis auprès du CAL 62. HLI devra procéder à la régularisation des loyers auprès des locataires depuis la date d'acquisition, ce qu'elle s'engage à réaliser avec le quittancement de septembre 2015.

### 3.3 CONCLUSIONS SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

Le rôle social d'HLI est indéniable : des loyers modérés et une occupation par des ménages de ressources modestes. Cette vocation sociale s'exerce dans le cadre d'une gestion globalement performante et efficace, avec une bonne qualité de service rendu aux locataires.

## 4. PATRIMOINE

### 4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Le patrimoine comprend, au 31 décembre 2013, 285 logements ordinaires en propriété, dont 14 logements sous financement ANAH. Il s'agit en quasi-totalité de logements individuels acquis et améliorés, localisés principalement dans le bassin minier ; un quart des logements familiaux est situé sur la commune de Béthune.

Outre les logements familiaux, HLI est propriétaire de 17 structures, pensions de famille, centres éducatifs fermés, plates-formes médico-sociales, CHRS... représentant 814 équivalents-logements. Ces logements ne rentrent pas dans le champ du contrôle de l'Ancols.

### 4.2 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

Entre 2009 et 2013, le patrimoine s'est accru de 103 logements supplémentaires sur 285 existants au 31/12/2013. Cet accroissement provient principalement d'acquisitions, dont 44 auprès du CAL 62 en 2012 et 2013.

Les opérations en cours et en projet concernaient 69 logements nouveaux à fin 2013.

Le prix de revient est limité, tout particulièrement en ce qui concerne le parc racheté au CAL 62, 70k€ y compris les travaux à réaliser. Il faut souligner pour les locataires le réel bénéfice que représente le changement de propriétaire. En effet, les travaux réalisés suite au rachat ont permis de leur offrir des conditions de logement décentes, installation de chauffage, isolation, travaux lourds de gros-œuvre...

L'exercice de la maîtrise d'ouvrage appelle une observation.

L'organisme ne respecte pas les dispositions de l'ordonnance 2005-649 concernant les règles de mise en concurrence.

En tant que pouvoir adjudicateur, la SA UES HLI y est soumise. Si elle a bien mis en place un règlement intérieur des achats, celui-ci ne prévoit pas pour les marchés de maîtrise d'œuvre de mise en concurrence pour les montants inférieurs au seuil communautaire. Les architectes sont donc choisis sans mise en concurrence, ce choix étant validé par le conseil.

L'absence de monopole exercé par un ou plusieurs maîtres d'œuvre ne garantit pas, comme le considère l'organisme, le respect des règles de la commande publique. Par ailleurs, en tant que pouvoir adjudicateur, cette obligation s'étend à l'ensemble de son activité.

#### **4.3 LA MAINTENANCE DU PARC**

Le patrimoine est composé de logements, certes anciens, mais qui ont fait l'objet d'acquisitions-améliorations récentes et qui ne nécessitent pas de travaux lourds, réhabilitation et remplacement de composants. Le budget annuel moyen consacré à la maintenance entre 2009 et 2013 est de 193k€. A l'image de celui de la SA Habitat 62/59, le parc est bien entretenu. Cependant, les budgets prévisionnels sont limités à 3 ans et la société n'a pas entrepris d'établir un plan stratégique de patrimoine (PSP).

#### **4.4 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE**

La maîtrise d'ouvrage est exercée dans des conditions satisfaisantes pour ce patrimoine de logements locatifs sociaux anciens limité à 285 logements. Il faut souligner l'effort particulier de reprise d'une partie du patrimoine du CAL 62 en difficulté financière, pour le plus grand bénéfice des locataires.

### **5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE**

#### **5.1 ORGANISATION DU POLE COMPTABLE ET FINANCIER**

La comptabilité de la SA UES HLI est assurée par une équipe dédiée à l'activité de la structure au sein du groupe Habitat 62/59. Cette dernière est également en charge du suivi comptable de la structure Copronord qui développe l'activité accession du groupe.

L'équipe est accompagnée sur le volet « investissements » par un agent de la SA Habitat 62/59 particulièrement affecté à la reprise du patrimoine du CAL 62 depuis 2011.

Le pôle comptable, pour fonctionner, exploite le progiciel de gestion locative du groupe Habitat 62/59. Il en ressort toutefois des difficultés de traitement analytique des deux pôles d'activités de la structure : l'habitat social adapté (champs réglementé) et l'immobilier spécialisé. A la date du contrôle, une seule exploitation analytique avait été mise en place depuis 2012 au regard des besoins identifiés dans la déclaration à la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS) pour calculer la cotisation additionnelle. Cette ventilation n'est pas exploitée dans le cadre des remontées d'informations à la gouvernance sur les évolutions des deux pôles d'activité de la SA UES HLI.

Une comptabilité analytique devra être mise en place afin de distinguer un résultat sur l'activité réglementée par rapport aux activités libres.

Le service comptable de la SA UES d'HLI isole à partir de l'exercice 2012, pour sa déclaration CGLLS, les comptes de classe 6 et 7 sur l'activité réglementée. L'objectif pour la structure est d'identifier un résultat « gestion locative maîtrise d'ouvrage d'insertion ». Il apparaît désormais souhaitable que la SA UES puisse exploiter un applicatif comptable paramétré analytiquement sur les différentes activités de la SA UES. En 2012, les produits de la SA UES se déclinent à 40,67 % sur l'activité locative et à 59,33 % sur de l'immobilier spécialisé. Une démarche de mise à niveau du système d'information du groupe Habitat 62/59 est en cours via la consultation

de plusieurs éditeurs. Les besoins de la SA UES restent intégrés, mais ne pourront être traités qu'à moyen terme.

Depuis 2014, le service comptable d'HLI est engagé dans un suivi rigoureux des délais de règlements des fournisseurs au titre d'une démarche qualité. Le contrôle a permis de constater que la structure s'astreint à suivre mensuellement le nombre de retards de paiement et à analyser les cas de dépassements.

## **5.2 TENUE DE LA COMPTABILITE**

La tenue de la comptabilité générale n'appelle pas de commentaires particuliers à l'exception d'une mise à niveau nécessaire de l'applicatif comptable permettant d'isoler les deux pôles d'activités d'HLI. L'information financière de la gouvernance d'HLI en serait des plus lisibles. Cette remarque avait été formulée lors du précédent contrôle, elle apparaît justifiée afin de connaître les différents niveaux de rentabilité des missions de la structure : mandat de gestion, activité locative en propre en progression dans le cadre du rachat progressif du patrimoine du CAL 62, et enfin l'habitat spécifique.

Enfin il sera nécessaire pour HLI de faire remonter annuellement à l'autorité administrative en vertu de l'article R. 365-7 du code de la construction et de l'habitation, un compte rendu de l'activité concernée (champ réglementé de l'activité locative) ainsi que les comptes financiers de l'organisme via la plate-forme d'échanges Harmonia.

### 5.3 ANALYSE FINANCIERE

#### 5.3.1 Rentabilité de l'exploitation de la période 2009-2013

##### 5.3.1.1 Autofinancement net

Le niveau de la rentabilité est analysé sur la base de l'autofinancement net. Sa structure et son évolution sur les 5 exercices sont chiffrées dans le tableau ci-dessous.

L'analyse intègre le niveau d'autofinancement HLM sur la base du remboursement des emprunts locatifs et l'autofinancement net par le solde des remboursements d'emprunts hors activité réglementée.

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Prestation de services / autres produits de promotion	4	5	5	4	5
Produits sur gestion	96	112	134	125	215
Loyers	2 293	2 512	2 741	3 090	3 674
Coût de gestion hors entretien	-800	-1 039	-1 020	-919	-1 074
Entretien courant	-139	-128	-186	-189	-193
GE	-126	-7	0	0	0
TFPB	-29	-34	-35	-60	-84
Flux financier	3	3	6	48	70
Flux exceptionnel	0	19	22	-128	-135
Autres produits d'exploitation	342	272	265	334	363
Pertes créances irrécouvrables	-8	-26	-7	-14	-25
Intérêts opérations locatives	-721	-742	-831	-988	-1 176
Remboursements d'emprunts locatifs	-126	-267	-308	-315	-355
<b>Autofinancement net<sup>1</sup>HLM</b>	<b>787</b>	<b>679</b>	<b>787</b>	<b>988</b>	<b>1 281</b>
% du chiffre d'affaires	30,69%	24,25%	26,06%	29,53%	31,89%
Offre nouvelle de logements sociaux + CAL 62	+15	+4	+7	+48	+21
Remboursement des emprunts hors locatifs	-68	-179	-205	-244	-326
<b>Autofinancement net de tous les emprunts</b>	<b>718</b>	<b>500</b>	<b>582</b>	<b>744</b>	<b>955</b>
% du chiffre d'affaires	28%	17,8%	19,26%	22,23%	23,76%

cf. annexe 7

Évolution de l'autofinancement net de l'organisme

Sur la période, l'autofinancement de la SA UES HLI reste soutenu et élevé dans un contexte de développement important de la structure. Concernant l'activité réglementée, les produits locatifs sur logements conventionnés progressent de 40 % en partie grâce au rachat progressif du parc du CAL 62 en fin de période. L'activité hors champ réglementé (immobilier spécialisé) avec la livraison d'opérations importantes comme l'Institut Médico Educatif de Ville le Marcelet, la SA UES HLI a doublé ces produits.

La SA UES HLI, au regard de son développement, connaît un service de la dette en augmentation. A partir de l'exercice, le niveau d'annuité rapporté aux produits, progresse de 4,8 points pour s'établir à 41,7 % des loyers (activité réglementée et habitat spécifique). La structure de l'autofinancement est directement impactée par cette évolution de l'endettement de la SA UES HLI. Toutefois, la gestion des emprunts nouveaux reste particulièrement efficace et prudente. En effet les financements sont obtenus avec un différé d'amortissement de 2 ans. Par voie de conséquence, les opérations mises en service dégagent immédiatement du résultat.

<sup>1</sup> L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés).

L'analyse des variations de l'autofinancement de la SA UES HLI s'explique également par l'évolution des coûts de fonctionnement.

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Coût de gestion / produits	34,9%	41,4%	37,2%	29,7%	29,3%
Coût de gestion sans entretien courant	800	1 039	1 020	919	1 074
Loyers totaux	2 293	2 512	2 741	3 090	3 674

Les charges en personnel restent contenues à 65 % du coût global de gestion sur la période. Les effectifs ont progressé d'un seul poste en fin de période en raison de l'augmentation d'activité au titre d'un nouveau mandat de gestion locative et immobilière. Le niveau élevé des coûts de fonctionnement en 2010 résulte de la forte progression des redevances en crédit-bail (poste au 612) à 98 % hors activité maîtrise d'ouvrage d'insertion.

Certains postes, identifiés dans les frais généraux mais valorisant l'actif, progressent régulièrement, à savoir les coûts liés à la production immobilisée qui doublent entre 2009 et 2013. En 2012, de manière analytique, les coûts internes liés à la production immobilisée représentent 40 % de la production immobilisée totale. Le contrôle n'a pas pu mettre en évidence un suivi dynamique des coûts de gestion au logement, différencié vis-à-vis des autres activités. L'évolution du patrimoine mais aussi des prestations de services divers (assistance à maîtrise d'ouvrage, mandats de gérance, audits, conseils) nécessite une meilleure connaissance du coût de gestion propre.

La taxe sur le foncier bâti reste plus que modérée en début de contrôle, elle connaît sur la période une forte croissance (X 2,8 en valeur entre 2009/2013). Sur la partie parc réglementé, la TFPB reste très en deçà du ratio médian national de 2012 à 211€/log contre 98€/log pour le patrimoine HLI.

## Étude plus particulière des fonds disponibles

## - Bilans fonctionnels

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Capitaux propres	8 633	11 364	15 926	16 233	16 959
Provisions pour risques et charges	234	243	47	78	97
<i>Dont PGE</i>	207	207	0	0	0
Amortissements, et provisions (actifs immobilisés)	2 870	3 646	4 509	5 563	6 838
Dettes financières	22 875	25 978	30 337	37 345	43 809
Actif immobilisé brut	- 30 902	- 35 322	- 42 701	- 52 740	- 60 708
<b>Fonds de Roulement Net Global</b>	<b>3 711</b>	<b>5 910</b>	<b>8 120</b>	<b>6 481</b>	<b>6 995</b>
<b>FRNG à terminaison des opérations<sup>2</sup></b>					<b>4 716</b>
Stocks (toutes natures)	0	0	0	0	0
Autres actifs d'exploitation	461	1 009	1 492	1 365	1 114
Provisions d'actif circulant	- 31	- 58	- 67	- 81	- 106
Dettes d'exploitation	- 408	- 399	- 390	- 384	- 428
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation</b>	<b>21</b>	<b>550</b>	<b>1 035</b>	<b>899</b>	<b>579</b>
Créances diverses (+)	3 122	4 882	4 529	3 229	1 994
Dettes diverses (-)	625	1 504	1 220	640	1 574
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation</b>	<b>2 496</b>	<b>3 378</b>	<b>3 309</b>	<b>2 589</b>	<b>420</b>
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR</b>	<b>2 518</b>	<b>3 928</b>	<b>4 344</b>	<b>3 489</b>	<b>1 000</b>
<b>Trésorerie nette</b>	<b>1 193</b>	<b>1 981</b>	<b>3 775</b>	<b>2 991</b>	<b>5 995</b>

cf. annexe 8

La situation nette de la SA UES progresse au rythme de l'incorporation des résultats de chaque exercice ; ces capitaux propres évoluent de la même manière suivant l'intégration des subventions d'investissement qui doublent sur la période (toutes activités confondues).

Logiquement, la structure a engagé divers projets avec des rythmes d'ouvertures de financements qui ont progressé tant sur l'activité locative que sur les activités hors maîtrise d'ouvrage d'insertion

Affectation des nouveaux financements en k€	2010	2011	2012	2013
Opérations locatives	855	2 176	3 066	3 741
Autres destinations	2 537	2 685	5 011	3 399
<b>Total emprunts (hors remboursement anticipé)</b>	<b>3 393</b>	<b>4 861</b>	<b>8 078</b>	<b>7 140</b>

## - L'analyse du cas spécifique de rachat de patrimoine au CAL 62

Le développement activités locatives de la SA UES HLI est marqué sur la période par le rachat du parc occupé CAL 62 en difficulté financière à partir de l'exercice 2012 pour 44 unités à fin 2013.

Le financement de ces opérations est intégralement assuré par un prêt expérimental et complété par un prêt à la réhabilitation sur une durée de 30 ans qui soulage le niveau d'amortissement d'emprunt. Le rythme de ce transfert de patrimoine s'effectue par phase et se poursuit au moment du contrôle (17 acquisitions réalisées en 2014). Les équilibres d'opérations produits regroupant plusieurs acquisitions génèrent des niveaux d'autofinancement élevés en début de période en raison du différé d'amortissement qui court sur deux exercices, puis engagent la SA UES sur des opérations avec un résultat cumulé positif sur l'ensemble de la période de financement.

Les équilibres financiers intègrent des niveaux d'autofinancement différents au logement. En cumulé les groupes de logements dégagent du résultat. Par mesure de prudence, la SA UES HLI

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

affecte dans son projet d'acquisition phasé en différentes tranches une part de fonds propres destinés à anticiper d'éventuels travaux complémentaires aux estimatifs initiaux de travaux.

Sur la base de ce rachat de patrimoine et de développement sur des activités hors MOI, le fonds de roulement de la SA UES HLI s'est réduit de 1,1M€ entre 2011 et 2013. Ce dernier s'établit à 7,5 mois de dépenses, ce qui reste tout à fait honorable.

Sur l'ensemble de la période contrôlée, la progression de 3121k€ du fonds de roulement entre 2009 et 2013 s'explique en grande partie sur le cumul de l'autofinancement 3,7M€ ainsi que sur le solde cumulé de trésorerie d'investissement s'élevant à 910k€.

A terminaison des opérations engagées, le niveau fonds de roulement représente 5,1 mois de dépenses.

#### **5.4 ANALYSE PREVISIONNELLE**

HLI s'engage dès le prochain exercice à mettre en place un exercice prévisionnel sur l'activité Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (MOI) et sur l'activité libre.

La société n'établit pas d'analyse financière prévisionnelle sur l'ensemble de son activité (MOI et activités hors agrément). Lors du précédent contrôle (2006), la structure valorisait en effet une prospective tant sur son activité locative réglementée que sur des opérations hors champ réglementé (immobilier spécialisé, développement de nouvelles formules d'habitat) sur lesquelles elle prévoyait des niveaux d'autofinancement et de résultats annuels. Dans le cadre du rachat du patrimoine CAL 62 il aurait été opportun d'acter à priori le volume des engagements définitifs de la SA UES HLI sur un horizon moyen terme.

#### **5.5 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE**

La société dispose d'une structure financière saine qui la rend progressivement autonome au sein du groupe Habitat 62/59. Les opérations engagées, tant sur l'activité réglementée que sur les opérations dites spécialisées, sont équilibrées à leur lancement et restent sécurisées soit par des réserves en fonds propres ou par la proposition de nouvelles redevances aux gestionnaires.

Par voie de conséquence, la structure dégage un autofinancement net important et croissant.

## 6. CONCLUSION

La SA UES Habitat Logement Immobilier (HLI) intervient dans le domaine de l'habitat spécifique pour des publics de personnes âgées, handicapés ou malades, et du logement très social aidé par l'Etat. Le contrôle de l'Ancols s'inscrit dans le cadre de cette dernière activité.

Le parc locatif social, limité à 285 logements à fin 2013, est composé en partie de logements appartenant au CAL 62, association qui s'est trouvée en grande difficulté financière. Ces logements ont été acquis et améliorés par HLI, à la grande satisfaction des locataires qui bénéficient ainsi des mêmes conditions de gestion efficaces que l'ensemble des locataires.

Cette société relativement récente, créée en 1997, réussit à assurer une vocation sociale affirmée et réelle tout en conservant une situation financière solide et une rentabilité élevée pour l'ensemble de ses activités. Elle devra néanmoins isoler de manière analytique le pôle réglementé de l'activité libre.

Enfin la SA UES HLI régularisera au plus vite les infractions réglementaires relevées au cours du contrôle.

Le Directeur général

Pascal MARTIN-GOUSSET



## **RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-056 SA UES HABITAT LOGEMENT IMMOBILIER (HLI) – 62**

### **7. LISTE DES ANNEXES**

#### **ANNEXES AU RAPPORT**

- 1) Fiche récapitulative du rapport provisoire
- 2) Informations générales
- 3) Organigramme du groupe d'appartenance
- 4) Capital et répartition de l'actionnariat de la société
- 5) Organigramme général de l'organisme
- 6) Dépassements des loyers maximum autorisés
- 7) Autofinancement net par les flux agrégés 2009-2013
- 8) Bilan fonctionnel agrégé 2009-2013
- 9) Sigles utilisés

**RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-056  
SA UES HABITAT LOGEMENT IMMOBILIER (HLI) – 62**

**ANNEXES AU RAPPORT**

**FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT PROVISOIRE  
N° 2014-056  
SA UES HABITAT LOGEMENT IMMOBILIER (HLI) – 62**

**Présentation générale de l'organisme** LA SA UES HLI, membre du groupe Habitat 62/59 Picardie, intervient dans le domaine très spécifique de la maîtrise d'ouvrage d'insertion en Nord-Pas de Calais et sur l'accompagnement de populations présentant des difficultés à se loger. Progressivement, l'activité de la structure tend à se diversifier sur des activités hors champ réglementaire d'habitat très spécifique (personnes âgées, handicapés, malades). HLI a développé son offre locative en reprenant une partie du patrimoine du CAL 62 (Béthune) qui connaît de graves difficultés financières.

**Points forts**

- Une activité soutenue
- Un rôle social indéniable, renforcé avec le rachat du parc CAL 62 avec une mise à niveau du patrimoine immédiate
- Un service aux locataires de bonne qualité
- Structure qui a acquis une autonomie financière au sein du groupe

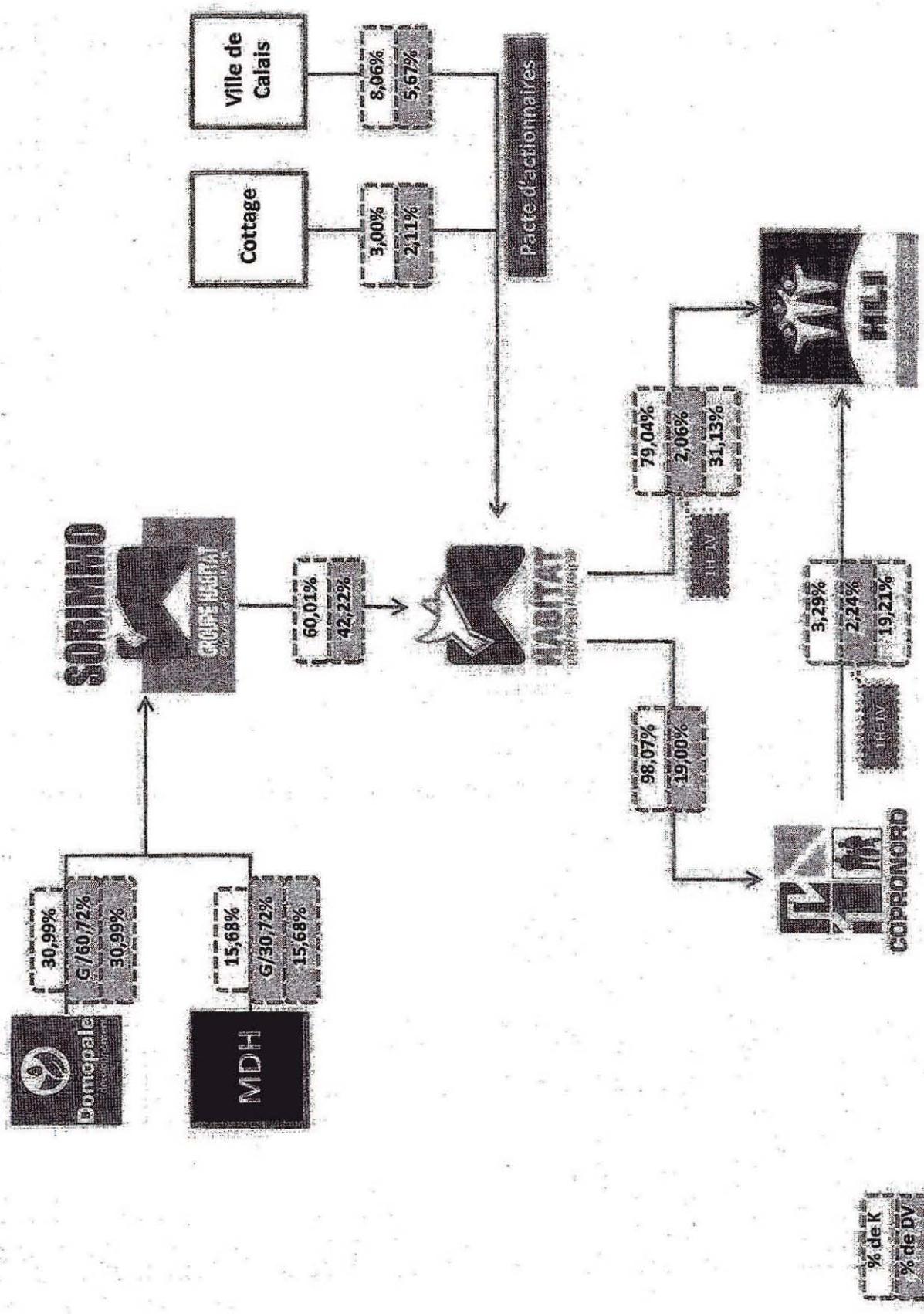
**Points faibles**

- Défaut d'agrément intermédiation locative et de gestion locative sociale
- Non-respect des loyers maximaux des conventions passées avec l'Etat
- Absence de comptabilité analytique afin de distinguer un résultat sur l'activité réglementée par rapport aux activités libres
- Absence de prévisionnelle financière sur l'activité MOI

## INFORMATIONS GENERALES SUR LA SOCIETE (ORGANISME AVEC DIRECTOIRE ET CONSEIL DE SURVEILLANCE)

<b>RAISON SOCIALE :</b> SA UES Habitat Logement Immobilier		
<b>SIEGE SOCIAL :</b>		
Adresse du siège : Parc D'Affaires – 520 Boulevard du Parc	Téléphone : 03.21.00.81.00	
Code postal : 62231	Télécopie : 03.21.00.81.99	
Ville : Coquelles		
<b>CONSEIL DE SURVEILLANCE AU :</b> 12/02/2015		
	<b>Membres (personnes morales)</b>	<b>Représentants permanents pour les personnes morales</b>
<b>Président :</b>	M. Christian Parent	
<b>Vice-Président :</b>	M. Leon Copin	
	Habitat 62 59	M. Philippe Delahousse
	LTO Habitat	Mme. Anne Marie Vancauwelaert
	Caisse d'Epargne Nord de France Europe	M. Christophe Leguay
	Association DOMOPALE Développement	M. Jacques Beauvillain
	Habitat Insertion	M. Hervé Jurczyk
	PACT du Pas de Calais	M. Gilbert Fichaux
	Copronord	M. Gérard Roches
	M. Pascal Van Acker	
	Cap Energie	M. Jean Pierre Dumont
	AFAPEI	M. Michel Bocquet
	AGEFO	M. Olivier Mabilie de Poncheville
	La vie active	M. Jean Marie Alexandre
<b>DIRECTOIRE AU :</b> 12/05/2015		
	<b>Membres (personnes morales)</b>	<b>Représentants permanents pour les personnes morales Collège d'actionnaire d'appartenance</b>
<b>Président :</b>	M. Dominique Aerts	
	M. Christophe Degrutère	
	M. Bruno Roussel	
	M. Bernard Dubois	
	M. Stéphane Boulais	
<b>ACTIONNARIAT</b>		<b>Actionnaires les plus importants (% des actions)</b>
	Capital social : 1 701 375€	Habitat 62/59 avec 79%
	Nombre d'actions : 113 425	
	Nombre d'actionnaires : 46	
<b>COMMISSAIRE AUX COMPTES :</b> KPMG Audit Nord (titulaire), Mme Mizon (suppléant)		
<b>EFFECTIFS AU :</b> 31/12/2013		Total administratif et technique : 18
		Effectif total : 12 équivalents temps plein
<b>AUTRES INFORMATIONS :</b>		
<b>Actionnaire de référence:</b>	SA d'HLM Habitat 62/59 Picardie	
<b>Participation:</b>		

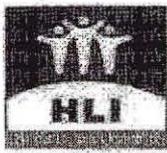
**Groupe Habitat 62/59 Picardie** (situation actuelle)



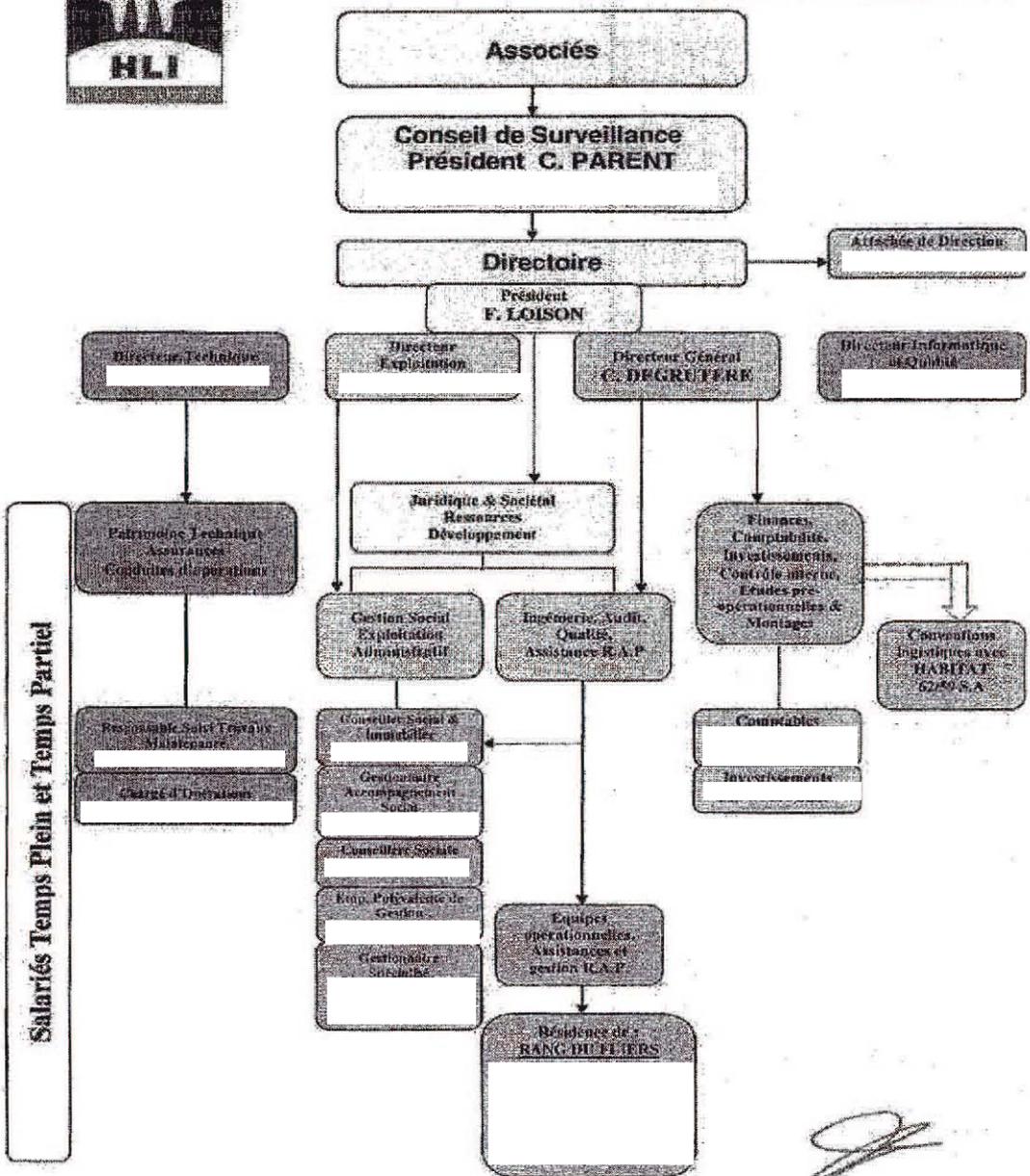
% de K  
% de DV

N° d'ordre	date d'entrée	Noms des actionnaires	Actions ( nominal=15€ & revente=25€ )		
			College	Nombre	Valeur
9	mars-97	HABITAT INSERTION	A	10	150 €
10	mars-97	T.T.S.	A	10	150 €
15	oct-00	PROCVIS NORD	A	2 500	37 500 €
16	mars-03	DOMOPALE Développement Association	A	1 226	18 390 €
17	mars-03	Caisse d'Epargne Nord France Europe	A	4 750	71 250 €
19	nov-03	COPRONORD-Habitat	A	3 732	55 980 €
20	nov-03	SERVICE CONSEIL LOGEMENT	A	10	150 €
30	janv-06	A.B.C.D.	A	2	30 €
31	janv-06	CREDIT COOPERATIF	A	10	150 €
32	janv-06	Association GROUPE HOUZEL	A	2	30 €
36	oct-06	LA VIE ACTIVE	A	2	30 €
37	oct-06	Association YVES LE FEBVRE	A	2	30 €
38	oct-06	A.F.A.P.E.I. du Calais	A	2	30 €
39	mars-07	Association des Usagers d' H.L.I.	A	43	645 €
40	juil-07	CAL-PACT de la région Dunkerquoise	A	2	30 €
41	mai-09	CAZIN-PERROCHAUD	A	2	30 €
42	avr-08	La Sauvegarde de la Marne	A	2	30 €
44	juil-08	Association Les HORTENSIAS	A	2	30 €
45	déc-08	CAP ENERGIE	A	2	30 €
46	mars-09	CIASFPA	A	2	30 €
48	avr-09	APSA	A	2	30 €
50	oct-09	AFEJI	A	2	30 €
54	déc-09	PACT du Pas-de-Calais	A	300	4 500 €
56	mai-10	AGEFO	A	2	30 €
57	juin-10	ASSOCIATION DE VALLOIRES	A	2	30 €
58	mai-11	ASSOCIATION DES PARALYSES DE FRANCE	A	2	30 €
59	juin-11	ASSOCIATION MAHRA - LE TOIT	A	2	30 €
60	févr-12	Association OSLO	A	2	30 €
67		Association OGEC St Pierre			
<i>Total College A</i>			28	12 627	189 405 €
3	mars-97	HABITAT 62/59 Picardie	B	89 657	1 344 855 €
4	mars-97	LTO-HABITAT	B	7 050	105 750 €
12	mars-97	Jean CARDON	B	2	30 €
14	mars-97	S.I.A. Habitat	B	4 000	60 000 €
21	nov-03	Dominique AERTS	B	8	120 €
23	déc-04	Bernard DAVESNE	B	2	30 €
28	mai-05	Christian PARENT	B	2	30 €
29	mai-05	LOGIRYS	B	10	150 €
35	déc-07	POLYLOGIS	B	50	750 €
43	juin-08	Philippe DELAHOUSSE	B	2	30 €
47	mars-09	Léon COPIN	B	2	30 €
49	mai-09	Pascal VAN ACKER *	B	1 *	15 €
51	nov-09	ESH LOGIS METROPOLE	B	2	30 €
55	déc-09	MDH	B	5	75 €
61	juin-12	Muriel MARCHADOUR	B	2	30 €
63	avr-13	Patrice COQUISART	B	1	15 €
64	avr-13	Loïc MAGNIEZ	B	1	15 €
65	mai-13	Claude LENGLEN	B	1	15 €
<i>Total College B</i>			18	100 798	1 511 970 €
			<b>Total =</b>	<b>113 425</b>	<b>1 701 375 €</b>

en crs



Organigramme Janvier 2014



*[Handwritten signature]*

adresse	surface corrigée	Convention			Taux maximum actualisé en 2014 en €	taux de dépassement	date d'acquisition
		Date de signature	Taux maximum initial en FFR	Taux de loyer pratiqué en 2014 en €			
BETHUNE	193,61	juin-98	15,42 FFR	4,48 €	3,91 €	12,73%	28/06/2012
BETHUNE	120,73	juin-98	15,42 FFR	4,63 €	3,91 €	15,52%	28/06/2012
BETHUNE	184,81	févr-98	15,58 FFR	4,44 €	3,91 €	11,88%	28/06/2012
BETHUNE	132,56	juil-97	15,42 FFR	4,57 €	3,91 €	14,42%	17/09/2012
BETHUNE,	136,96	mai-94	13,67 FFR	3,21 €	3,04 €	5,99%	17/10/2013
BETHUNE,	118,69	août-94	13,83 FFR	3,30 €	3,04 €	7,97%	17/10/2013
BETHUNE,	137,43	juin-95	13,83 FFR	3,34 €	3,04 €	8,97%	17/10/2013
BRUAY 42	129,90	août-93	13,67 FFR	3,50 €	3,04 €	13,10%	28/06/2012
CALONNE	105,48	août-95	13,83 FFR	3,42 €	3,04 €	11,21%	17/10/2013
CALONNE	134,71	août-95	13,83 FFR	3,29 €	3,04 €	7,64%	17/10/2013
HAILLICOU	115,29	févr-94	13,67 FFR	3,31 €	3,04 €	8,18%	17/10/2013
MARLES LI	107,15	juin-96	13,83 FFR	3,15 €	3,04 €	3,47%	15/02/2013
MARLES LI	83,85	juin-96	13,83 FFR	3,17 €	3,04 €	4,36%	15/02/2013
BETHUNE	127,70	août-95	13,83 FFR	3,13 €	3,04 €	3,05%	17/09/2012

<b>AUTOFINANCEMENT NET PAR LES FLUX AGREGES</b>					
<b>SA UES Habitat Logement Immobilier</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
MARGE SUR ACCESSION	4 087	5 879	5 981	4 865	5 118
MARGE SUR PRETS	96 084	112 176	134 354	125 833	215 284
LOYERS	2 293 911	2 512 945	2 741 990	3 090 897	3 674 200
COUT DE GESTION HORS ENTRETIEN	-800 837	-1 039 624	-1 020 185	-919 054	-1 074 954
ENTRETIEN COURANT avec régie d'entretien	-139 004	-128 535	-186 514	-189 511	-193 908
GE + GR avec régie d'entretien	-126 721	-7 349	0	0	0
TFPB	-29 413	-34 716	-35 207	-60 037	-84 436
FLUX FINANCIER	3 545	3 188	6 742	48 101	70 135
FLUX EXCEPTIONNEL (Compris impôts/ Bénéfices)	572	19 061	22 323	-128 375	-135 896
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION (1)	342 163	272 375	265 399	334 797	363 351
PERTES CREANCES IRRECOURVABLES	-8 361	-26 000	-7 642	-14 552	-25 034
INTERETS OPERATIONS LOCATIVES (2)	-721 808	-742 844	-831 001	-988 178	-1 176 668
REMBOURSEMENTS D'EMPRUNTS LOCATIFS (Hors RA)	-126 679	-267 022	-308 366	-315 717	-355 467
AUTOFINANCEMENT NET	787 739	679 534	787 873	988 869	1 281 725
% DU CHIFFRE D'AFFAIRES	30,69%	24,25%	26,06%	29,53%	31,89%
offre nouvelle de logements sociaux + cal 62	15	4	7	48	21
remboursement des emprunts hors locatifs	68 752	179 291	205 377	244 301	326 651
AUTOFINANCEMENT NET DE TOUS LES EMPRUNTS	718 990	500 242	582 495	744 567	955 073
% DU CHIFFRE D'AFFAIRES	28,00%	17,80%	19,26%	22,23%	23,76%
(1) HORS INTERETS COMPENSATEURS (C/661123) ET HORS C/722 COMPRIS DANS LE COUT DE GESTION					
(2) COMPRIS DOTATION AUX INTERETS COMPENSATEURS A REPARTIR C/8863 ET COMPRIS VARIATION DES INTERETS COMPENSATEURS SI PAS DE TRANSFERTS.					

<b>BILAN FONCTIONNEL AGREGÉ 2009-2013</b>
---

SA UES HABITAT LOGEMENT IMMOBILIER	2009	2010	2011	2012	2013
<b>CAPITAUX PROPRES (+)</b>	8 633 458	11 364 129	15 926 454	16 233 765	16 959 198
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (+)</b>	234 456	243 598	47 571	78 497	97 053
<i>dont PGR</i>	207 141	207 141	0	0	0
<b>AMORT. ET PROVISIONS (d' Actifs immobilisés) (+)</b>	2 870 870	3 646 309	4 509 727	5 563 870	6 838 302
<b>DETTES FINANCIERES (+)</b>	22 875 037	25 978 830	30 337 372	37 345 471	43 809 559
<b>ACTIF IMMOBILISE BRUT (-)</b>	30 902 125	35 322 299	42 701 089	52 740 171	60 708 260
<b>Fonds de Roulement Net Global Comptable (A)</b>	<b>3 711 696</b>	<b>5 910 566</b>	<b>8 120 036</b>	<b>6 481 432</b>	<b>6 995 851</b>
<b>STOCKS (Toutes natures) (+)</b>	0	0	0	0	0
<b>AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION (+)</b>	461 268	1 009 192	1 492 978	1 365 602	1 114 915
<b>PROVISIONS D'ACTIF CIRCULANT (-)</b>	31 389	58 868	67 463	81 552	106 404
<b>DETTES D'EXPLOITATION (-)</b>	408 074	399 892	390 210	384 087	428 583
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en F.R. d'Exploitation (B)</b>	<b>21 805</b>	<b>550 432</b>	<b>1 035 306</b>	<b>899 963</b>	<b>579 928</b>
<b>CREANCES DIVERSES (+)</b>	3 122 757	4 882 906	4 529 466	3 229 833	1 994 175
<b>DETTES DIVERSES (-)</b>	625 879	1 504 663	1 220 086	640 246	1 574 052
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en F.R. Hors Exploitation (C)</b>	<b>2 496 879</b>	<b>3 378 243</b>	<b>3 309 381</b>	<b>2 589 587</b>	<b>420 123</b>
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en Fonds de Roulement (D = B+C)</b>	<b>2 518 684</b>	<b>3 928 675</b>	<b>4 344 686</b>	<b>3 489 549</b>	<b>1 000 051</b>
<b>TRESORERIE NETTE Comptable (E = A - D)</b>	<b>1 193 012</b>	<b>1 981 892</b>	<b>3 775 349</b>	<b>2 991 883</b>	<b>5 995 800</b>
<b>concours bancaires passif (C/519)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Trésorerie du bilan actif</b>	<b>1 193 012</b>	<b>1 981 892</b>	<b>3 775 349</b>	<b>2 991 883</b>	<b>5 995 800</b>

**SIGLES UTILISES**

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