

# RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2016-005 Octobre 2016

## Union pour le Logement par l'Insertion Sociale et la Solidarité (ULISS)

Nice (06)



**Rapport définitif de contrôle n°2016-005 Octobre 2016**  
**Union pour le Logement par l'Insertion Sociale**  
**et la Solidarité (ULISS)**  
**Nice (06)**

## FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2016-005

### **SARL ULISS – 06**

---

Gérant : Pascal Nicoletti

Adresse : Immeuble Le Phare, 455 Promenade des Anglais CS 23212 06000 NICE

Au 31 décembre 2015	nombre de logements familiaux gérés :	1
	nombre de logements familiaux en propriété :	71
	nombre de places en résidences spécialisées en propriété :	0

- Points forts**
- Appartenance au groupe CIL Méditerranée et capacité de ce dernier à soutenir ULISS
  - Activité répondant aux besoins exprimés dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées des Alpes-Maritimes (2014-2018)

- Points faibles**
- Pas d'agrément
  - Rentabilité insuffisante
  - Diminution mécanique de la trésorerie prévisible
  - Pas de contrôle des gestionnaires

- Irrégularités**
- Diagnostics techniques obligatoires non réalisés

Précédent rapport de contrôle : N° 99-083 (février 2000)

Contrôle effectué du 18 janvier au 23 mars 2016

Diffusion du rapport définitif : Octobre 2016

## RAPPORT DE CONTROLE N° 2016-005

### **SARL ULISS – 06**

---

## SOMMAIRE

Synthèse .....	3
1. Préambule .....	4
2. Présentation générale de l'organisme dans son contexte .....	4
2.1 Contexte socio-économique .....	4
2.2 Gouvernance et management .....	5
2.2.1 Évaluation de la gouvernance .....	5
2.2.2 Relations intra-groupes et extra-groupe .....	6
2.2.3 Évaluation de l'organisation et du management .....	7
2.2.4 Gouvernance financière .....	7
2.3 Conclusion .....	7
3. Patrimoine .....	8
3.1 Caractéristiques du patrimoine .....	8
3.1.1 Description et localisation du parc .....	8
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation .....	9
3.2 Accessibilité économique du parc .....	9
3.2.1 Loyers .....	9
3.2.2 Charges locatives .....	9
3.3 Conclusion .....	10
4. Politique sociale et gestion locative .....	10
4.1 Caractéristiques des populations logées .....	10
4.2 Traitement des impayés .....	10
4.3 Conclusion .....	11
5. Stratégie patrimoniale .....	11
5.1 Analyse de la politique patrimoniale et évolution du patrimoine .....	11

5.2	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage .....	12
5.3	Maintenance du parc.....	12
5.3.1	Entretien du patrimoine.....	12
5.3.2	Exploitation du patrimoine.....	12
5.4	Conclusion.....	13
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière .....	13
6.1	Tenue de la comptabilité.....	13
6.2	Analyse financière .....	14
6.2.1	Analyse de l'exploitation.....	14
6.2.2	Résultats comptables.....	16
6.2.3	Structure financière .....	16
6.3	Analyse prévisionnelle.....	18
6.4	Conclusion.....	19
7.	Annexes .....	20
7.1	Informations générales, capital et répartition de l'actionariat de l'organisme .....	20
7.2	Organigramme général du CIL Méditerranée.....	21
7.3	Organigramme du GIE CIL Méditerranée .....	22
7.4	Analyse des charges 2014.....	23
7.5	Programme de la visite de patrimoine et appréciations .....	24
7.6	Autofinancement par les flux.....	25
7.7	Coût de fonctionnement.....	26
7.8	Bilan fonctionnel.....	27
7.9	Analyse prévisionnelle 2015-2019.....	28
7.10	Sigles utilisés .....	29

## SYNTHESE

La société ULISS est une SARL soutenue par sa maison mère la SAI Parloniam (« *groupe CIL Méditerranée* »). Elle dispose d'un patrimoine diffus de 71 logements, financés en PLA d'insertion et PLA TS, essentiellement loués à des institutionnels spécialisés dans la gestion des personnes concernées par un parcours d'insertion. Elle répond ainsi théoriquement aux exigences des conventions APL de ces logements et aux objectifs du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées des Alpes-Maritimes 2014-2018. Cependant, n'exigeant et ne recevant aucune information de ses gestionnaires, la société ULISS n'est pas en mesure de vérifier l'utilisation conforme de son patrimoine.

La société ULISS ne dispose plus d'agrément depuis la fin 2010, elle n'a ainsi pas été en mesure de se développer sur la période 2010-2015. L'entretien de son patrimoine apparaît comme correct même si la réhabilitation de l'opération « Placette » prévue en 2016 s'avère particulièrement urgente. Pour mener ses différentes opérations d'investissement et d'entretien, la société doit s'attacher à adopter sa propre procédure relative à la commande publique.

Pour ce qui concerne les diagnostics techniques qui engagent la responsabilité des propriétaires de logements, la société doit se mettre en conformité sur la totalité des patrimoines concernés.

Enfin, la société ULISS a une rentabilité structurellement insuffisante et n'est financièrement pas en mesure de se développer. Sans changement important, elle aura besoin à moyen terme, soit d'un soutien financier de sa maison-mère, la SAI Parloniam, soit d'une incorporation à toute société du groupe CIL Méditerranée dûment habilitée pour gérer des logements sociaux. Son rapprochement programmé avec la société SOHLAM constitue une alternative et une opportunité, à la condition que les agréments actuellement détenus par la SOHLAM soient conservés. Il permettrait aussi de sécuriser un encours de 5,4 M€ auprès du CIL Méditerranée, principal prêteur de la SOHLAM. Au moment du contrôle, l'objectif est de disposer d'une nouvelle entité à mi-2016. Compte tenu de la fragilité financière des sociétés ULISS et SOHLAM, un soutien du groupe CIL Méditerranée allant au-delà de la validation du rapprochement apparaît nécessaire pour qu'un développement soit envisageable à moyen terme.

Le Directeur général

Pascal MARTIN-GOUSSET



# 1. PREAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de la SARL ULISS en application de l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation : « l'agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique : le respect, par les organismes (...) des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ; l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'Etat ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ; 2° d'évaluer (...) l'efficacité avec laquelle les organismes s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2 (...), la gouvernance, l'efficacité de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...).

Le précédent rapport d'inspection de la Miilos (n° 99-083 diffusé en février 2000) soulignait les débuts difficiles de cette société créée fin 1995. La situation financière était jugée tendue sans perspective d'amélioration. La société se devait en outre de produire des rapports de gestion complets, d'exercer un meilleur contrôle de ses locataires gestionnaires et d'avoir une efficacité et une maîtrise opérationnelle accrues.

Le présent contrôle, concomitant avec celui de la maison mère, la SAI Parloniam, est effectué en particulier pour analyser le devenir de la société dans le cadre d'un rapprochement avec la SOHLAM.

## 2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME DANS SON CONTEXTE

### 2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Le dynamisme démographique de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA), essentiellement porté par le solde migratoire, en traduit la forte attractivité. Mais la région PACA est également marquée par la précarité. En 2010, l'INSEE indique que plus de 16,3 % de ses habitants (14 % pour la France métropolitaine) vivent sous le seuil de pauvreté.

Avec une population de 1 084 296 habitants<sup>1</sup> et une densité de 251 habitants/km<sup>2</sup>, le département des Alpes-Maritimes est le deuxième de la région PACA en population et en densité. Cette population est principalement concentrée sur la bande littorale autour des grands centres urbains de Nice, Antibes Juan-les-Pins, Cannes, Grasse et Menton. Entre 1999 et 2009, elle présente un solde positif de 0,6 %. L'activité économique, principalement tertiaire et largement tournée vers le tourisme, est en cohérence avec les 23,4 % de résidences secondaires et occasionnelles (moyenne nationale de 9,6 %). En raison du relief et de fortes contraintes d'urbanisation (risques naturels, lois « Montagne » et « Littoral »), les marchés du foncier et du logement sont particulièrement tendus, et rendent l'accès au logement très difficile (PACA est la région la plus chère sur le plan immobilier après l'Île-de-France). Avec 9,3 % du parc total contre 14 % au niveau régional, le parc de logements sociaux est sous-représenté dans le département. De plus, avec 4,3 % de rotation, ce parc social connaît la mobilité la plus faible de France, elle est de 6,05 % pour PACA et de 9,5 % au niveau national. Dans ce département, les demandes de logement social ont progressé ces dernières

---

<sup>1</sup> Données INSEE 2012

années : 25 292 en 2012, 28 278 en 2013, 29 535 en 2014, dont 3 406 satisfaites lors de cette dernière année<sup>2</sup>. Depuis 2002, malgré une hausse de la production annuelle moyenne de logements sociaux, l'offre locative sociale y reste encore nettement insuffisante et ne permet donc pas de répondre aux besoins des ménages à bas revenus.

L'arrêté préfectoral du 14 mars 1996 limite la compétence territoriale de la société ULISS (*Union pour le Logement par l'Insertion Sociale et la Solidarité*) à l'ouest du département des Alpes-Maritimes. Ce territoire comprend Grasse (14 % de logements sociaux) et les communes qui y sont rattachées ainsi que la communauté d'agglomération de Sophia Antipolis (CASA, 5 % de logement social) qui présente un taux de pauvreté de 12,5 % en 2011, inférieur à celui de la France métropolitaine, mais qui a tendance à augmenter (12,2 % en 2007)<sup>3</sup>. Les besoins annuels de la CASA, liés à la progression démographique et à l'évolution de la taille des ménages, ont été estimés à 3 916 logements par an<sup>4</sup>.

## 2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

### 2.2.1 Évaluation de la gouvernance

La société ULISS constituée le 15 décembre 1995 sous la forme d'une union d'économie sociale à la forme de société à responsabilité limitée au capital variable, s'est transformée en société à responsabilité limitée à compter du 1<sup>er</sup> mars 2001.

La société ULISS a pour objet :

- de contribuer par ses activités à la mise en œuvre d'une politique de l'habitat social pour les populations démunies afin de favoriser leur insertion par l'habitat ;
- de mettre en place, animer, coordonner et gérer en commun un ensemble de moyens, produits et services destinés à offrir des logements adaptés pour les populations présentant une difficulté d'accès au logement (*maîtrise d'ouvrage, contribution à la conception de l'accompagnement social et participation à des dispositifs d'insertion de toute nature, ...*) ;
- d'effectuer toutes opérations (*mobilières, immobilières, financières, techniques, commerciales, ...*) directes ou indirectes, liées à l'objet principal de la société et susceptibles d'intéresser les associés ou leurs adhérents.

La société est administrée par un gérant (*fonction exercée gratuitement conformément à l'article 25 des statuts de la société*) et toutes les décisions sont prises en assemblée extraordinaire pour les modifications statutaires ou ordinaire (AGO) dans tous les autres cas. Sur la période 2011-2015, l'AGO s'est réunie une fois par an à la fin du mois de juin, principalement pour prendre connaissance du rapport de gestion et approuver les comptes.

La société ULISS dispose d'un capital de 266 000 € et l'actionnaire principal est la SAI Parloniam. Celle-ci possède 92,86 % des parts selon les derniers statuts approuvés lors de l'assemblée générale du 28 juin 2013 (*Parloniam disposera de 95,14 % lorsque la cession des parts de SEMCAS, en cours au moment du contrôle, sera finalisée*). Les autres actionnaires sont la société Ingénierie de l'Habitat GIPLAM (1,14 %), les associations API PROVENCE (0,86%), Logis des Jeunes de Provence (0,86%), Villa Sainte Camille (0,57 %), l'association TUS (0,86 %), la SARL SOHLAM (0,57%) et la SEMCAS

<sup>2</sup> Source Système national d'enregistrement de la demande de logement social

<sup>3</sup> Source PDALPD 2014-2018 du département des Alpes-Maritimes

<sup>4</sup> Source PLH 2012-2017 de la CASA

(2,28%). Ces actionnaires constituent les associés de la société ULISS et disposent d'un représentant en assemblée et d'un nombre de voix égal à celui des parts sociales détenues.

### **2.2.2 Relations intra-groupes et extra-groupe**

La société ULISS est principalement détenue par la SAI Parloniam (cf. § 2.2.1), elle-même filiale du CIL Méditerranée à 79,18 %. Les sièges sociaux des deux sociétés sont situés à la même adresse (*Immeuble Le Phare, Promenade des Anglais à Nice*).

Le « groupe CIL Méditerranée » (cf. annexe 7.2) est né en 2011 du regroupement du CILVAR (83), du LOGIAM (06), d'UNICIL (13), de la CCIT d'Ajaccio (2A), de la CCIT de Bastia (2B) et de la CCI Habitat Alpes du sud (04). Ce groupe s'organise actuellement autour de trois GIE : le GIE CIL Méditerranée, le GIE UNICIL et le GIE HLM UNICIL qui emploient la majeure partie des personnels opérant dans le CIL et ses filiales, notamment immobilières. La société ULISS était membre depuis sa création du GIE CILAM en lien avec le LOGIAM, elle est devenue membre du GIE CIL Méditerranée à compter du 1<sup>er</sup> avril 2013 (cf. annexe 7.3).

La SAI Parloniam, maison-mère d'ULISS, est pour sa part une société anonyme immobilière constituée en 1955. Elle exploite 2 556 logements au 31 décembre 2014 dont 685 ont été financés par des prêts du type « PLS ». Ce patrimoine permet en particulier de compléter l'offre de logements dans le département des Alpes-Maritimes auprès des salariés dépassant les plafonds de ressources du logement social « PLUS ».

L'Etat souhaitant la mise en œuvre d'une politique locale d'insertion par l'habitat, la société ULISS a initialement reçu un agrément préfectoral dans le cadre de la loi Besson du 31 mai 1990 relative au logement des populations défavorisées. ULISS est ainsi le seul membre du GIE du CIL Méditerranée à avoir constitué un patrimoine de logements très sociaux (*financés en PLA d'insertion ou PLA TS*). La société ne dispose cependant plus de cet agrément depuis le 31 décembre 2010, les services de l'Etat ayant en particulier estimé, dans leur courrier du 28 janvier 2009, que la société « filiale du 1% » n'entrait pas dans la liste des organismes définie par l'article R. 331-14 du code de la construction et de l'habitation qui peuvent se voir attribuer des aides de l'Etat PLUS ou PLAI. ULISS ne dispose pas non plus d'agrément de gestion. Ainsi, au regard de son objet social, la société est actuellement dans une situation de blocage.

Pour faire évoluer cette situation, en 2013, la société ULISS est devenue actionnaire de la SOHLAM en prenant dix actions pour un montant de 1 524,50 €. Elle a ainsi intégré son conseil de surveillance (*dans le même temps, la SOHLAM est devenue actionnaire d'ULISS en acquérant 100 parts pour un montant de 1 520,00 €*). La SOHLAM est une société à responsabilité limitée (SARL) d'Union d'Economie Sociale (UES) à capital variable qui dispose d'un agrément « Loi Besson » et d'un agrément ministériel relatif à la maîtrise d'ouvrage sur le territoire des Alpes-Maritimes. Son objet social est d'améliorer les conditions d'insertion, dans un habitat normal, de populations défavorisées. Elle détient 277 logements, globalement confiés en gestion à l'association AGIS 06, dont près de 80 % sont situés à Nice. En début d'année 2014, suite à une inspection menée fin 2013, le rapport de la MIILOS relevait sa situation financièrement difficilement tenable et concluait ainsi : « *En l'état, l'avenir de SOHLAM est suspendu à un important concours financier extérieur pour lui permettre de poursuivre son activité orientée vers le logement très social* ».

Dans ce contexte, fin 2013, ULISS et Parloniam ont acté dans deux conventions le principe de mise en place d'une avance en compte courant d'associé de 400 k€ à la SOLHAM. Près de 200 k€ étaient mobilisés fin 2014. Cet apport a d'abord permis la sécurisation d'un encours (5,4 M€ au 31 décembre 2015) de la SOLHAM auprès du CIL Méditerranée, son premier bailleur de fonds. Cette avance de trésorerie devait ensuite permettre de relancer la production de logements.

La société ULISS ne respecte pas strictement le code de commerce (*non conforme à l'article L. 223-19 du code de commerce*). En effet, le gérant d'ULISS doit présenter chaque année à l'AGO un rapport sur les deux conventions mentionnées ci-dessus. Cette présentation intervient dans le cadre du rapport de gestion. Cependant, ce rapport fait l'objet d'une approbation à l'unanimité alors que les associés intéressés ne devraient pas prendre part au vote selon l'article L. 223-19 du Code de Commerce. Dans sa réponse, la société s'engage à rectifier ses pratiques.

Le conseil de surveillance de la SOHLAM du 18 décembre 2015 a délibéré favorablement sur la proposition de rapprochement émise par le tandem Parloniam-ULISS. Cette décision constitue une opportunité car elle pourrait permettre à ULISS et SOHLAM de reconstruire une entité agréée capable de développer des logements sociaux « PLAI » en diffus sur le département des Alpes-Maritimes. Au moment du contrôle, les démarches relatives au rapprochement de ces sociétés sont en cours avec l'assistance du cabinet d'avocat de la SOHLAM et de l'expert-comptable Exco Côte d'Azur-Nice. En accord avec la SOHLAM, l'objectif de Parloniam-ULISS est d'obtenir le contrôle de la future entité (*51% des parts par rachat et augmentation de capital si nécessaire*), de ne pas perdre le bénéfice des agréments de la SOHLAM et de disposer des nouveaux statuts validés par les instances respectives en juin 2016.

### **2.2.3 Évaluation de l'organisation et du management**

Le volume d'activité de la société ULISS ne justifie pas qu'elle dispose de personnels à temps plein. Cette société est ainsi gérée au quotidien par des collaborateurs du GIE CIL Méditerranée normalement dédiés à la SAI Parloniam. Seules les rémunérations du directeur général délégué, du directeur de l'exploitation, de la responsable du pôle gestion locative et d'un agent du pôle technique sont refacturés par Parloniam, euro pour euro, 15 675 € en 2013 et 19 407 € en 2014. La rectification de cette situation a été engagée au moment du contrôle afin que les frais de personnel d'ULISS soient facturés directement par le GIE dès l'exercice 2016.

### **2.2.4 Gouvernance financière**

Sous la responsabilité du directeur d'exploitation de la SAI Parloniam, un rapport de gestion complet et sincère est rédigé. Il intègre en particulier la liasse comptable de l'exercice passé et une évolution prévisionnelle du compte de résultat à cinq ans. Il est présenté à l'AGO annuelle par le gérant de la société.

En ce qui concerne la commande de prestations, la société ULISS ne dispose d'aucune procédure écrite. Elle applique cependant les mêmes règles que celles de la SAI Parloniam, elle respecte donc en théorie l'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005 relative à la commande publique depuis début 2011. Il convient cependant qu'elle se dote d'une procédure écrite validée par son AGO. Les investigations de l'équipe de contrôle sur les quelques opérations menées par la société sur la période 2010-2014 n'appellent pas de commentaire particulier autre que ceux formulés au § 5.2.

En ce qui concerne l'affectation des résultats bénéficiaires des exercices comptables, la société n'a opéré aucune répartition entre les associés en conformité avec l'article 33 de ses statuts. Par contre, elle ne respecte pas son article 32 relatif à la constitution d'une réserve légale (*cf. § 6.1*).

## **2.3 CONCLUSION**

La société ULISS est une petite entité soutenue par sa maison mère, la SAI Parloniam avec laquelle elle doit clarifier ses relations. Son activité, essentiellement liée à la location de son patrimoine à des institutionnels spécialisés dans la gestion des personnes défavorisées, participe à la satisfaction du besoin en logements très sociaux en diffus sur le département des Alpes-Maritimes. Cependant, compte tenu de la perte de l'agrément permettant la mise en location de nouveaux logements de

type « PLAI », aucune évolution favorable n'est envisageable en l'état. Le rapprochement avec la SOHLAM est considéré comme une opportunité par les sociétés ULISS et Parloniam, car il permettrait d'une part, de sécuriser un encours auprès du CIL Méditerranée et d'autre part, de récupérer les agréments de la SOHLAM. Ce rapprochement, à l'étude début 2016, devra être validé par le CIL Méditerranée.

## 3. PATRIMOINE

### 3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

#### 3.1.1 Description et localisation du parc

La société ULISS est propriétaire de 71 logements conventionnés (*financés en PLA d'insertion ou PLA TS*), en diffus, répartis sur 22 programmes dont une résidence sociale (« L'Escale » 15 logements à Grasse). Ce parc n'a pas évolué sur la période 2010-2015. En application de l'article L. 353-20 du code de la construction et de l'habitation et dans le cadre de conventions de gestion qui s'appuient sur les conventions APL d'origine, elle loue 70 de ses 71 logements à des institutionnels spécialisés dans le logement très social et l'intermédiation locative (*les associations API Provence, ACTEIL, Centre d'Habitat Fleurquin jusque fin 2014 et AGIS 06 à partir de début 2016, les CCAS de Nice et La Colle sur Loup*). Selon les conventions de gestion, ces entités sous-louent les logements à des personnes bénéficiant d'une procédure d'insertion. Le dernier logement est directement loué par la société. En ce sens, la société ULISS répond positivement aux objectifs du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées des Alpes-Maritimes 2014-2018.

	Places en résidence sociale			Total
	Logements familiaux	Unités autonomes*	Places et chambres**	
Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme	1	0	0	1
Nombre de logements en propriété non gérés par l'organisme	55	15	0	70
Nombre de logements gérés pour compte d'un autre organisme	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>56</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>71</b>

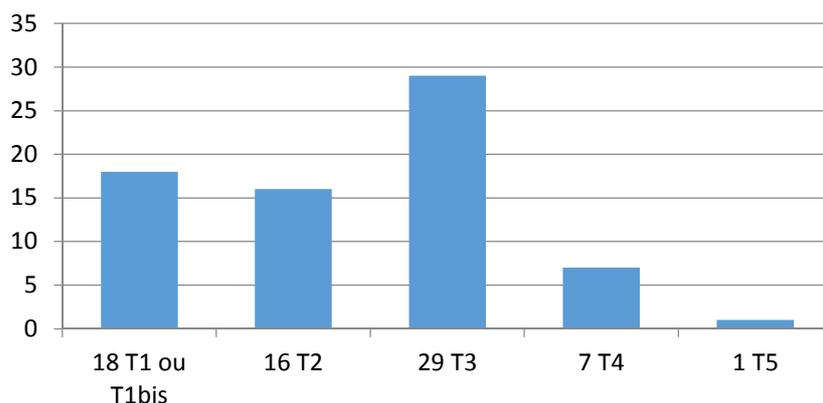
\*équivalence 1 pour 1 \*\*équivalence 1 pour 3

A l'exclusion des programmes « Hôtel Dieu », « Scala », « L'Escale », « Sorenza » et « Télémaque », les logements se situent au sein de copropriétés gérées par des syndicats. Le tableau suivant indique leur répartition sur l'ouest du département des Alpes-Maritimes :

Communes	Cannes	Théoule	Le Cannet	Nice	Grasse	Cagnes	Vallauris	Mougins	Colle / Loup
<b>Nb de logts</b>	7	4	1	5	39	5	1	2	7

Le parc d'âge moyen supérieur à 70 ans apparaît correctement entretenu. La typologie des logements se distribue de la manière suivante :

### ULISS : typologie des logements



#### 3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

La société ULISS ayant confié 70 de ses 71 logements à des gestionnaires, et son dernier logement étant occupé par le même locataire depuis son origine, elle ne dispose pas de données relatives à la vacance et à la rotation sur la période 2010-2014.

## 3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

### 3.2.1 Loyers

Le loyer de l'unique logement géré directement par la société ULISS n'appelle pas de remarque particulière. Pour les 70 autres logements loués à des associations ou CCAS, le loyer moyen pratiqué par la société ULISS ressort à 5,02 € par mois et par mètre carré de surface habitable au 1<sup>er</sup> janvier 2015 à comparer avec la moyenne nationale de 5,38 € pour les logements très sociaux du type « PLAI ».

### 3.2.2 Charges locatives

Le contrôle des charges récupérables a porté sur l'exercice 2014 (cf. annexe 7.4). Etant principalement dépendante des syndicats, la responsable du pôle charges locatives de la direction d'Exploitation effectue la régularisation des charges une fois par an en fin d'année N+1.

Pour les programmes sans syndicat, la société ULISS fait appel à des prestataires externes pour le nettoyage des parties communes des immeubles et la sortie des conteneurs.

Le montant moyen annuel des charges est de 11,35 € par mètre carré de surface habitable (*hors eau individuelle*). Cependant, certains programmes laissent apparaître un niveau de charges largement supérieur à 18 € par mètre carré de surface habitable (*selon l'observatoire des charges locatives de l'Union Sociale pour l'Habitat, 18 € environ par mètre carré de surface habitable correspondent au niveau de charge médian en zone climatique H2-H3 pour une résidence collective avec ascenseur en 2013*) et les écarts annuels entre provisions et charges réelles peuvent être supérieur à 180 € par logement (cf. annexe 7.4). L'opération « Mas Saint-Jean » (5 logements, immeuble ayant subi une fuite d'eau en 2014) est concernée en particulier. Sur ces programmes, la société ULISS doit s'attacher, en liaison avec le syndicat concerné le cas échéant, à étudier les possibilités de mise en œuvre d'économie.

### **3.3 CONCLUSION**

La société ULISS dispose d'un patrimoine diffus de 71 logements, financés en PLA d'insertion et PLA TS, presque intégralement confiés, pour leur gestion, à des tiers spécialisés dans le logement très social et les personnes concernées par un parcours d'insertion. Compte tenu de la fragilité des gestionnaires et des occupants, ULISS doit mettre en œuvre des économies afin de pleinement maîtriser les niveaux de charges récupérables sur l'ensemble de son patrimoine.

## **4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE**

### **4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES**

Sur le périmètre géré par les associations et les CCAS, les logements sont théoriquement sous-loués à des ménages relevant du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.

La société ULISS n'est destinataire d'aucun compte rendu de la part des gestionnaires. Que les gestionnaires y soient tenus, comme par exemple pour la résidence sociale « Escale », ou non, aucun compte-rendu n'est communiqué à la société ULISS qui n'est donc pas en mesure de démontrer que les logements dont elle est propriétaire sont loués conformément aux conventions APL conclues dans le cadre de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation. Dans sa réponse, la société s'engage à demander ces comptes rendus dès l'exercice 2016 et à les présenter à l'Assemblée générale ordinaire.

Jusqu'au 31 décembre 2015, l'association API Provence gérait 57 des logements d'ULISS. Souhaitant se désengager du « diffus », à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, 40 de ces logements font l'objet d'un transfert de gestion au profit de l'association AGIS 06. A la date du contrôle, des nouveaux baux sont en cours d'émission entre d'une part AGIS 06 et ses sous-locataires et d'autre part, entre ULISS et le locataire directement (*les baux supérieurs à deux ans considérés comme non précaires ne sont pas repris par AGIS 06 et glissent donc vers ULISS*). Deux types de convention en découlent : une convention de mise à disposition de logement liant ULISS et AGIS 06 pour les baux ayant un sous-locataire et un mandat de gestion immobilière au profit d'AGIS 06 pour les autres. En prenant en gestion un total de 41 logements (*40 ex API et un ex Centre d'Habitat Fleurquin*), l'association AGIS 06 devient le principal partenaire d'ULISS.

Dans son rapport de 2015 rédigé en vue de la reprise en gestion des 40 logements précités, l'association AGIS 06 avance en conclusion : « Les ménages sont majoritairement satisfaits d'occuper ces logements. La plupart ont pris la mesure du caractère temporaire de la location du logement, cependant souhaitent y rester car ils y sont installés depuis plusieurs années » et précise que sur 28 ménages rencontrés, 17 ont déposé une demande de logement locatif social.

### **4.2 TRAITEMENT DES IMPAYES**

La société ULISS ne gère directement qu'un logement dont le locataire fait l'objet d'un suivi particulier. A la date du contrôle, ce locataire présente un impayé de l'ordre de 300 € suivi par le directeur de l'exploitation. L'impayé est dû à une reddition des charges a priori mal comprise par l'intéressé. La situation devrait être normalisée après un échange direct entre le bailleur et le locataire.

Au-delà, la résidence « Aurélia », gérée par le CCAS de Nice, présente une difficulté de gestion qui se traduit par une créance significative de 7 237 € entièrement provisionnée à fin 2014. La société ULISS est en contact avec le CCAS de Nice et le Trésorier Payeur de Théoule-sur-Mer pour recouvrer la somme qu'elle estime lui être due. A fin 2015, le solde débiteur a été ramené à 5 137 €. A défaut de régularisation complète de la situation, une action en justice devra être menée durant l'année 2016.

### 4.3 CONCLUSION

Selon les conventions APL, les logements d'ULISS sont destinés aux personnes bénéficiant d'une procédure d'insertion. Ne recevant aucune information de ses gestionnaires, la société n'est pas en mesure de vérifier l'utilisation conforme de son patrimoine à cette exigence. Avec la reprise en gestion de 40 logements à partir du début de l'année 2016, l'association AGIS 06 va devenir un partenaire majeur de la société ULISS. Enfin, la créance du CCAS de Nice doit être traitée en 2016.

## 5. STRATEGIE PATRIMONIALE

### 5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE ET EVOLUTION DU PATRIMOINE

La société ULISS ne dispose plus d'agrément depuis le 31 décembre 2010, elle n'est ainsi pas soumise à l'obligation de disposer d'une CUS et d'un PSP. Elle a cependant assis sa politique patrimoniale sur un document d'analyse stratégique de son patrimoine rédigé en 2011 par un prestataire.

Par ailleurs, dans le cadre de la prise en gestion de 41 logements par l'association AGIS 06 au 1<sup>er</sup> janvier 2016, cette dernière a établi un diagnostic technique portant sur 35 de ces logements. Il en ressort que le parc d'ULISS est considéré comme globalement entretenu et que neuf parties privatives de logement devraient bénéficier de travaux de remise à niveau.

Le sujet des remises à niveau lourdes du patrimoine de la société a été systématiquement abordé lors des AGO sur la période 2010-2015. La société ULISS n'est concernée que par l'agrandissement et la réhabilitation de quatre logements, rue de la Poissonnerie à Grasse, opération terminée en 2010, et par des opérations identifiées dans le document d'analyse stratégique, il s'agit principalement :

- de la réhabilitation terminée en 2012 du programme « Scala », 20 logements situés 2, avenue Pierre Sépard à Grasse ;
- de la réhabilitation des programmes « Hôtel Dieu » (7 logements) et « Mon idée » (1 logement) en attente de programmation (cf. § 5.1).

En ce qui concerne l'offre nouvelle, le dernier programme mis en service par la société ULISS est constitué de trois logements acquis le 20 décembre 2004 (*bail à réhabilitation se terminant le 31 décembre 2031, patrimoine propriété de la SAI Parloniam*) au 76, boulevard Pasteur à Nice. La société n'a ainsi pas développé d'offre nouvelle sur la période 2010-2015.

Par ailleurs, aucune vente de patrimoine n'a été conclue par la société ULISS.

## 5.2 EXERCICE DE LA FONCTION MAITRISE D'OUVRAGE

L'engagement et le suivi des quelques opérations menées par la société ULISS (cf. § 5.1) sont effectués par le directeur général délégué et un collaborateur du pôle technique de Parloniam. La réhabilitation du patrimoine immobilier « Scala » (20 logements sur la commune de Grasse) est la seule opération d'investissement significative menée par la société ULISS sur la période 2010-2015. Son examen montre une maîtrise opérationnelle suffisante pour la mener à terme dans des conditions satisfaisantes. En ce qui concerne la commande publique, les lots ont été traités séparément fin 2010 par une commission interne présidée par un administrateur de Parloniam, en s'appuyant sur une consultation large basée sur le carnet d'adresses de la société Parloniam. Il n'y a ainsi pas eu de publicité pour une opération dont les travaux ont finalement avoisiné 213 k€. Dans le sillage de sa maison mère, la société ULISS se doit d'appliquer les principes de la commande publique déclinés dans le cadre d'une procédure interne (cf. § 2.2.4).

## 5.3 MAINTENANCE DU PARC

### 5.3.1 Entretien du patrimoine

Les parties communes du patrimoine sont entretenues par la société ULISS lorsqu'il n'y a pas de syndic : c'est le cas pour les six opérations « Hôtel Dieu », « Placette », « Poissonnerie », « Scala », « Sorenza » et « Télémaque » pour un total de 45 logements sur les 71 de la société.

Un programme de gros entretien (GE), issu du document d'analyse stratégique de son patrimoine, a été mis en œuvre sur la période 2010-2015. A la date du contrôle, seule l'opération significative relative au ravalement du patrimoine « Placette » de la résidence sociale « Escalé » à Grasse reste à effectuer.

La visite de patrimoine qui a porté sur 43 logements (cf. annexe § 7.5) a permis de confirmer que le patrimoine est globalement entretenu, seul le patrimoine « Placette » présente effectivement un besoin important de remise à niveau, en particulier pour ce qui concerne ses parties communes détériorées par une humidité importante et ne pouvant en aucun cas rester en l'état.

### 5.3.2 Exploitation du patrimoine

La société ne respecte pas ses obligations réglementaires concernant l'établissement d'un constat de risque d'exposition au plomb (*non conforme aux articles L. 1334-5 et 7 du code de la santé publique*). En effet, la société n'a pas été en mesure de justifier de la réalisation des constats de risque d'exposition au plomb (CREP) pour les résidences construites avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949. Le contrôleur a constaté qu'au minimum cinq résidences (*en pleine propriété*) sont concernées (« Sorenza », « Placette », « Poissonnerie », « Pouost » et « Hôtel Dieu »). Cela constitue un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager la responsabilité pénale du bailleur. Dans sa réponse, la société s'engage à régulariser cette situation.

Les obligations réglementaires concernant la réalisation de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante et la constitution des documents relatifs à la présence d'amiante, ou encore l'information des occupants ou entreprises, ne sont pas toutes respectées (*non conforme aux articles R. 1334-16 et suivants du code de la santé publique*). A l'exception des dossiers techniques amiante (DTA) d'octobre 2014 portant sur les parties communes des immeubles « Poissonnerie » et « Placette » et des 41 logements faisant l'objet d'un transfert de gestion au profit de l'association AGIS 06 et pour lesquels un ensemble de diagnostics est en cours de réalisation (DTA, DAPP, Surfaces, DPE et état des risques naturels, miniers et technologiques), la société ULISS n'a pas constitué les repérages « amiante » dans les parties privatives et n'a pas pu fournir les DTA éventuellement constitués par les syndics de copropriété. Ces obligations engagent la responsabilité

des propriétaires de logements, quelle que soit la gestion et le statut des immeubles (*syndic de copropriété ou gestion directe*). Dans sa réponse, la société s'engage à régulariser cette situation.

## 5.4 CONCLUSION

Ne disposant plus d'agrément, la société ULISS ne s'est pas développée sur la période 2010-2015. Grâce au concours des moyens humains du GIE, son patrimoine apparaît comme correctement entretenu même si la réhabilitation de l'opération « Placette », prévue en 2016, s'avère être particulièrement urgente. Pour mener ses différentes opérations d'investissement et d'entretien, la société doit adopter sa propre procédure relative à la commande publique. Enfin et pour ce qui concerne les diagnostics techniques, la société doit se mettre en conformité sur la totalité des patrimoines concernés.

# 6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

## 6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La gestion financière et la comptabilité de la société ULISS sont placées sous la responsabilité du directeur d'exploitation de la société mère, la SAI Parloniam. La comptabilité de cette dernière repose sur une équipe de trois personnes dont une apporte son concours à ULISS. Les logiciels SAGE (*Patrimoine, Immobilisation, Financement et Emprunt*) et CADOR (*Comptabilité*) sont utilisés. L'organisation de la chaîne comptable n'appelle aucune observation. La gestion locative est traitée avec un logiciel interne. La société ULISS s'appuie en outre sur un cabinet d'expertise comptable pour la clôture des comptes et leur présentation à l'AGO annuelle.

L'examen de la tenue de la comptabilité de la société ULISS fait ressortir des anomalies (*non conforme aux règles comptables*) :

- sur l'exercice comptable 2010, un prêt de 50 000 € du LOGIAM, conforme à la convention n°2808 du 31/12/2010, a été comptabilisé au niveau d'un compte 16 (*emprunt*) et d'un compte 46 (*débiteur divers*) alors qu'un emprunt ne se comptabilise qu'à l'encaissement des fonds. La situation a été normalisée au début de l'année 2011 ;
- les documents comptables relatifs à l'exercice 2014 mentionnent une subvention de la ville de Grasse d'un montant de 15 176,20 € pour l'opération de réhabilitation du patrimoine « Scala ». Cette subvention est comptablement amortie à tort sur 50 ans alors que les travaux concernés le sont sur une période de 25 ans au maximum ;
- les écritures d'enregistrement des provisions des charges quittancées sont comptabilisées dans un compte de tiers au passif en lieu et place d'un compte de produits. Les comptes de produits intègrent cependant la part des dépenses récupérables enregistrées en charges au cours de l'exercice comptable, ce qui minimise l'impact du défaut d'enregistrement précédent.

Ces différentes anomalies ne sont *in fine* pas de nature à remettre en cause la sincérité des comptes. Dans sa réponse, la société indique avoir rectifié ces anomalies comptables.

La société ULISS ne constitue pas de réserve légale au niveau de son bilan comptable. En effet, l'article 32 des statuts d'ULISS stipule à propos du bénéfice : « *Sur ce bénéfice, diminué le cas échéant des pertes antérieures, il est fait un prélèvement d'un vingtième au moins affecté à la formation d'un fonds de réserve dit "réserve légale". Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque cette réserve atteint le dixième du capital social ...* ». Au 31 décembre 2014, la réserve légale est nulle

et, au regard de la période 2010-2014, la société était en capacité de commencer à constituer cette réserve à compter de 2012. Cette réserve devrait être d'au moins 4 008 € diminuant d'autant le « report à nouveau » (*compte n°11900000*). Dans sa réponse, la société indique avoir rectifié cette situation.

La société ULISS ne disposant pas de salarié et ayant un chiffre d'affaires d'environ 250 k€ (*cf. § 6.2.1*), en application de l'article L. 223-35 du code de commerce, elle n'a pas de commissaire aux comptes pour la certification de ses exercices comptables.

Au moment du contrôle, la date d'arrivée des factures à l'organisme n'est pas enregistrée dans le progiciel de gestion. De plus, si la date d'émission des chèques est traçable (*les chèques sont signés par le seul gérant sur présentation d'un dossier justificatif*), la date du paiement effectif ne l'est pas automatiquement. La société doit mettre en place un dispositif lui permettant d'effectuer le contrôle de ses délais de paiement. Sur un échantillon de vingt factures relatives à l'exercice comptable 2014 choisies par sondage, le délai moyen entre la date de la facture et son mandatement ressort cependant à 19 jours.

## 6.2 ANALYSE FINANCIERE

L'analyse financière présentée dans le présent rapport repose sur les documents comptables communiqués par la société. Pour la bonne compréhension de ce qui suit, il est rappelé ici que, sur la période 2010-2014, la société a disposé d'un patrimoine fixe de 71 logements globalement loués à des institutionnels spécialisés dans le logement très social, eux-mêmes sous-louant ensuite à des personnes éligibles.

### 6.2.1 Analyse de l'exploitation

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Marge sur accession	0	0	0	0	0
Marge sur prêts	0	0	0	0	0
Loyers	233	240	249	256	255
Coût de gestion hors entretien	-45	-59	-53	-50	-56
Entretien courant	-13	-21	-13	-8	-16
GE	-94	-20	-56	-26	-50
TFPB	-14	-17	-15	-25	-26
Flux financier	11	4	2	0	0
Flux exceptionnel	0	1	-8	-19	-3
Autres produits d'exploitation	0	0	0	0	0
Pertes créances irrécouvrables	0	0	0	0	0
Intérêts opérations locatives	-31	-30	-33	-29	-23
Remboursements d'emprunts locatifs	-97	-102	-98	-99	-105
<b>Autofinancement net<sup>5</sup></b>	<b>-50</b>	<b>-4</b>	<b>-26</b>	<b>-1</b>	<b>-23</b>
% du chiffre d'affaires	-21,3 %	-1,6 %	-10,4 %	-0,2 %	-9,0 %

*Évolution de l'autofinancement net de l'organisme*

Analysée comme pour un organisme de logement social (OLS), la rentabilité de la société ULISS est appréciée en tenant compte des remboursements à l'échéance du capital des emprunts locatifs.

<sup>5</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) hors opérations démolies, cédées ou sorties de composants. A partir de 2014, prise en compte de tous les emprunts locatifs, les remboursements anticipés étant toujours exclus.

Cette rentabilité apparaît comme négative avec un autofinancement net annuel moyen de -20,8 k€ sur la période 2010-2014 (*-8,5 % du chiffre d'affaires par an moyen pour une médiane des OLS à +11,8 % en 2013*).

Malgré des loyers payés par les gestionnaires proches des plafonds et une vacance quasi-nulle, la société ULISS ne tire donc aucune ressource de ses cycles d'exploitation en vue d'éventuels investissements.

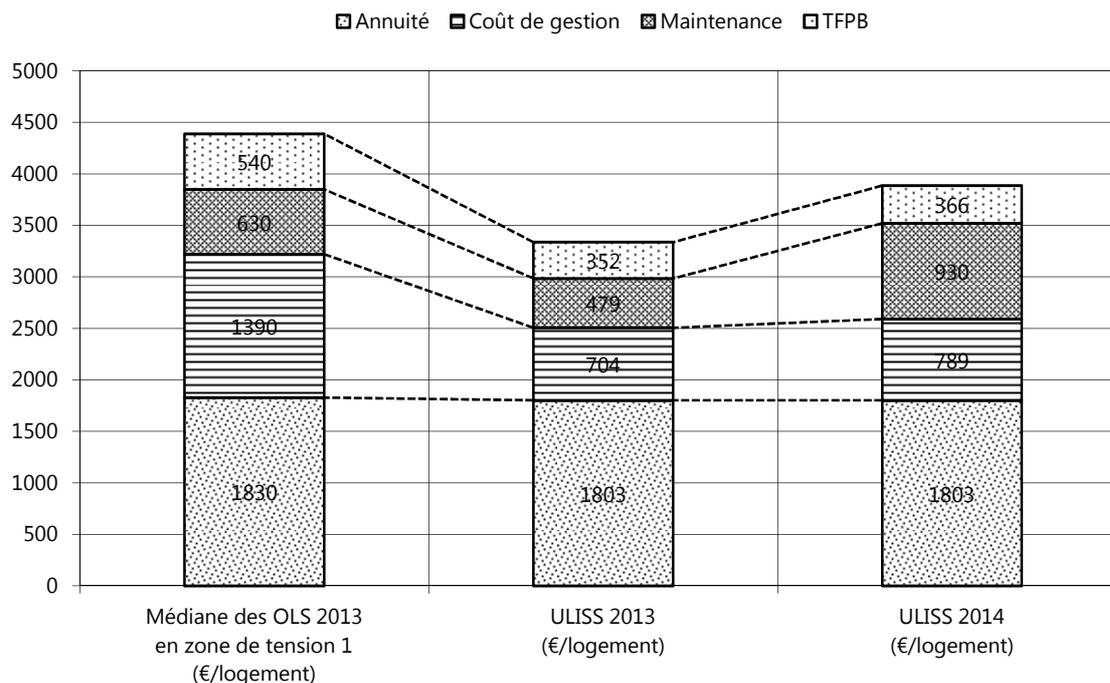
Le produit des loyers augmente de 9,4 % sur la période 2010-2014 sous l'effet des variations de l'indice IRL. Le loyer moyen annuel ressort à 3 591 €/logement en 2013 et 2014 (*médiane 2013 à 4 110 €/logement en zone 1*) en raison du caractère très social des logements concernés et bien entendu du fait que les logements sont loués à des intermédiaires qui les sous-louent ensuite. La société ULISS n'est pas concernée par la vacance structurelle. Elle n'a subi sur la période 2010-2014, ni perte relative à la vacance globale, ni perte issue des admissions en non-valeur.

Les principales dépenses venant impacter l'autofinancement sont décomposées dans le graphique ci-après et comparées à la médiane 2013 des organismes de logement social en zone tendue n°1 (*pour le détail des coûts de fonctionnement, cf. annexe 7.7*).

Les frais de gestion, composés des charges de personnel et des frais de structure, sont globalement stables sur la période 2011-2014 et restent maîtrisés malgré la hausse de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB). Les frais de personnel sont en particulier évalués au plus juste et facturés par la maison mère, la SAI Parloniam. Du fait qu'ULISS n'est pas gestionnaire de son patrimoine, ces frais sont particulièrement faibles (*225 €/logement en 2013 et 268 €/logement en 2014 pour une médiane nationale des organismes de logement social dont le parc est inférieur à 3 000 logements à 730 €/logement*).

L'effort global de maintenance subit des variations importantes liées aux travaux de gros entretien principalement. La provision pour gros entretien, de 81 k€ en 2010, a baissé tout au long de la période et n'est plus que de 32 k€ en 2014 (*montant réservé aux travaux de ravalement du patrimoine « Placette » à Grasse reprogrammés en 2016*).

La taxe foncière sur les propriétés bâties reste inférieure au niveau de la médiane nationale : 352 €/logement en 2013 et 366 €/logement en 2014 (*médiane 2013 à 540 €/logement*) du fait, principalement, de l'ancienneté d'une part significative du parc.



### 6.2.1.1 Gestion de la dette

La société ULISS dispose d'une dette globalement contractée auprès du collecteur 1 % et de la Caisse des dépôts et consignations (*financement de type PLAI*). Aucun produit structuré n'a été mis en œuvre et aucun remboursement anticipé n'a été opéré sur la période 2010-2015.

### 6.2.1.2 Gestion de la trésorerie

La société ULISS place la majeure partie de sa trésorerie sur un compte à terme. Les produits financiers qui en découlent sont en baisse, ils s'établissent en moyenne à moins de 1 500 € sur la période 2011-2014.

## 6.2.2 Résultats comptables

Les résultats comptables ont évolué comme suit :

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Résultats comptables	13,0	37,2	35,5	32,8	5,1
dont part des plus-values de cessions en %	11,5	0,0	0,0	0,0	0,0

La baisse significative du résultat comptable en 2014 par rapport à 2013 s'explique principalement par la baisse des reprises sur provisions pour risques et un surcroît de travaux d'entretien non récupérés.

## 6.2.3 Structure financière

Bilans fonctionnels

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Capitaux propres	1 681	1 675	1 682	1 670	1 631
Provisions pour risques et charges	96	83	42	37	37
<i>Dont PGE</i>	81	83	42	32	32
Amortissements. et provisions ( <i>actifs immobilisés</i> )	1 311	1 429	1 548	1 663	1 778
Dettes financières	2 190	2 088	1 990	1 891	1 786
Actif immobilisé brut	-4 855	-4 858	-5 014	-5 031	-5 036
<b>Fonds de Roulement Net Global</b>	<b>424</b>	<b>416</b>	<b>247</b>	<b>230</b>	<b>196</b>

<b>FRNG à terminaison des opérations<sup>6</sup></b>	<b>196</b>				
Stocks ( <i>toutes natures</i> )	0	0	0	0	0
Autres actifs d'exploitation	196	105	93	86	91
Provisions d'actif circulant	0	0	-3	-3	-8
Dettes d'exploitation	-51	-28	-48	-65	-36
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation</b>	<b>145</b>	<b>77</b>	<b>42</b>	<b>18</b>	<b>46</b>
Créances diverses (+)	0	0	0	160	200
Dettes diverses (-)	-45	-49	-42	-176	-249
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation</b>	<b>-45</b>	<b>-49</b>	<b>-42</b>	<b>-16</b>	<b>-49</b>
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR</b>	<b>100</b>	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>-3</b>
<b>Trésorerie nette</b>	<b>323</b>	<b>388</b>	<b>247</b>	<b>228</b>	<b>198</b>

La baisse des capitaux propres sur la période 2010-2014 (-50 k€ au total) est la conséquence d'une diminution des subventions d'investissement nettes non compensée par les résultats comptables trop faibles de la société. Le fonds de roulement net global (FNRG), qui mesure l'excédent des ressources stables sur les actifs immobilisés, est de 424 k€ en 2010 (374 k€ si on neutralise le prêt LOGIAM de 50 k€ comptabilisé à tort, cf. § 6.1). Il diminue sur la période pour atteindre 230 k€ en 2013 et 196 k€ en 2014 et représenter respectivement 8,6 mois et 7,3 mois de dépenses d'exploitation et d'investissement. Il se situe encore au-dessus de la médiane 2013, soit 4,9 mois pour les organismes de logement social dont le parc est inférieur à 3 000 logements. La société n'ayant pas d'opération d'investissement en cours, le FRNG à terminaison est identique.

Les fonds propres disponibles<sup>7</sup> à fin 2014 pour le développement et l'amélioration du patrimoine sont de 104 k€.

Hors les financements en attente de versements comptabilisés en 2010 (*des subventions et le prêt LOGIAM de 50 k€ comptabilisés à tort, cf. § 6.1, le tout pour l'opération de réhabilitation du patrimoine « Scala »*), le besoin en fonds de roulement n'est pas significatif sur la période 2010-2014.

La diminution de la trésorerie nette entre 2010 et 2014 procède pour l'essentiel de la mobilisation de fonds propres pour les opérations d'investissement, mais il est aussi la conséquence de résultats d'exploitation insuffisants générant une rentabilité négative (cf. § 6.2.1). Le besoin en fonds de roulement (BFR) étant très faible, le niveau de trésorerie suit l'évolution du FRNG et représente 8,5 mois de dépenses en 2013 et 7,4 mois en 2014 pour une médiane 2013 de 4,3 mois pour les organismes de logement social dont le parc est inférieur à 3 000 logements.

### **6.2.3.1 Indépendance financière**

Pour la société ULISS, le ratio fonds propres sur fonds permanents s'améliore pour atteindre 48 % en 2014. Il est meilleur que la moyenne des organismes de logement social ayant un patrimoine inférieur à 3 000 logements, soit 35 % en 2013.

### **6.2.3.2 Variations du FRNG**

La variation du fonds de roulement sur les exercices 2011 à 2014 est présentée dans le tableau qui suit :

<sup>6</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*) y compris les amortissements courus non échus (ACNE) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

<sup>7</sup> FRNG – provisions pour risques et charges – dépôts et cautionnements – dépréciations de haut d'actif – amortissements courus non échus

En k€	Flux de trésorerie	Fonds de roulement
Fonds de roulement fin 2010		<b>424</b>
Autofinancement de 2011 à 2014	-53	
Dépenses d'investissement	-182	
Financements comptabilisés	15	
<b>Autofinancement disponible après investissements</b>	<b>-220</b>	
Remboursement anticipé d'emprunts locatifs	0	
Cessions d'actifs	0	
Remboursement anticipé d'emprunts (démolitions...)	0	
Autres ressources (+) ou emplois (-)	-8	
<b>Flux de trésorerie disponible</b>	<b>-228</b>	
<b>Fonds de roulement fin 2014</b>		<b>196</b>

L'insuffisance de rentabilité de la société et le faible financement mobilisé sur les opérations d'investissement entraînent la baisse du FRNG sur la période 2011-2014.

### 6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

La société ULISS établit chaque année un compte de résultat prévisionnel « au fil de l'eau » sur les cinq ans à venir. Ce travail est présenté à chaque assemblée générale. C'est le prévisionnel 2015-2019, basé sur compte de résultat 2014, qui a été analysé.

Les hypothèses économiques retenues pour l'évolution des principaux agrégats constitutifs de l'autofinancement n'appellent pas d'observation particulière. Il est à noter que la société ne prévoit, sur la période, ni investissement, ni vente de patrimoine. Pour la maintenance (*entretien courant et gros entretien*), les enveloppes prévues sont légèrement supérieures à celles qui ont été observées sur 2010-2014 (48 k€ en moyenne par an sur 2015-2019 contre 42 k€ sur 2010-2014). La société prévoit donc de maintenir, au même niveau, l'effort d'entretien de son patrimoine dans les années à venir.

Au regard du seul impact des cycles d'exploitation, et donc sans mobilisation de fonds propres pour une quelconque opération d'investissement, la trésorerie de la société va évoluer en prévisionnel selon le tableau suivant :

Evolution de la trésorerie en k€	2015	2016	2017	2018	2019
CAF PCG après impôt sur les sociétés	46	83	84	83	81
Remboursement du capital des emprunts	- 108	- 109	- 110	- 110	- 111
<b>Trésorerie à fin d'année (198 k€ fin 2014)</b>	<b>136</b>	<b>110</b>	<b>84</b>	<b>57</b>	<b>27</b>

La situation de trésorerie, à l'instar de ce qui a été observé sur la période 2010-2014, va donc continuer de se détériorer. Le risque de rupture de paiement à l'horizon 2019-2020 est ainsi prévisible.

Le rapprochement avec la SARL SOHLAM permettrait de composer une nouvelle structure disposant d'un patrimoine de 348 logements. La rationalisation des frais de gestion qui en découlerait est une stricte nécessité pour en optimiser la rentabilité. Les soutiens financiers de la maison mère, la SAI Parloniam, et du collecteur, le CIL Méditerranée, paraissent nécessaires, au moins les premières années, en attendant que la production nouvelle en logements « PLAI » envisagée par le groupe produise ses éventuels effets positifs.

## **6.4 CONCLUSION**

La société ULISS est une petite entité dont la rentabilité est structurellement insuffisante. Sans changement important, elle aura besoin à moyen terme, soit d'un soutien financier de sa maison-mère, la SAI Parloniam, soit d'une incorporation à toute société du groupe CIL Méditerranée dûment habilitée pour gérer des logements sociaux. Son rapprochement en cours au moment du contrôle avec la société SOHLAM constitue une autre solution à condition que les agréments actuellement détenus par la SOHLAM liés à la production de logements du type « PLAI », soient conservés. Compte tenu de la fragilité financière des sociétés ULISS et SOHLAM, un soutien du groupe CIL Méditerranée apparaît nécessaire pour qu'un développement de patrimoine soit envisageable.

## 7. ANNEXES

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

**RAISON SOCIALE :** SARL ULISS (*Union pour le Logement par l'Insertion Sociale et la Solidarité*)

<b>SIEGE SOCIAL :</b>			
Adresse du siège :	455 Promenade des Anglais	Téléphone :	04 83 32 16 76
Code postal :	06 000 Nice	Télécopie :	-
Ville :	Nice	Internet :	-

**GERANT :** Pascal NICOLETTI (*non salarié*)

**ACTIONNAIRE DE REFERENCE :** **SAI Parloniam**

**CONSEIL D'ADMINISTRATION AU :** **Sans objet**

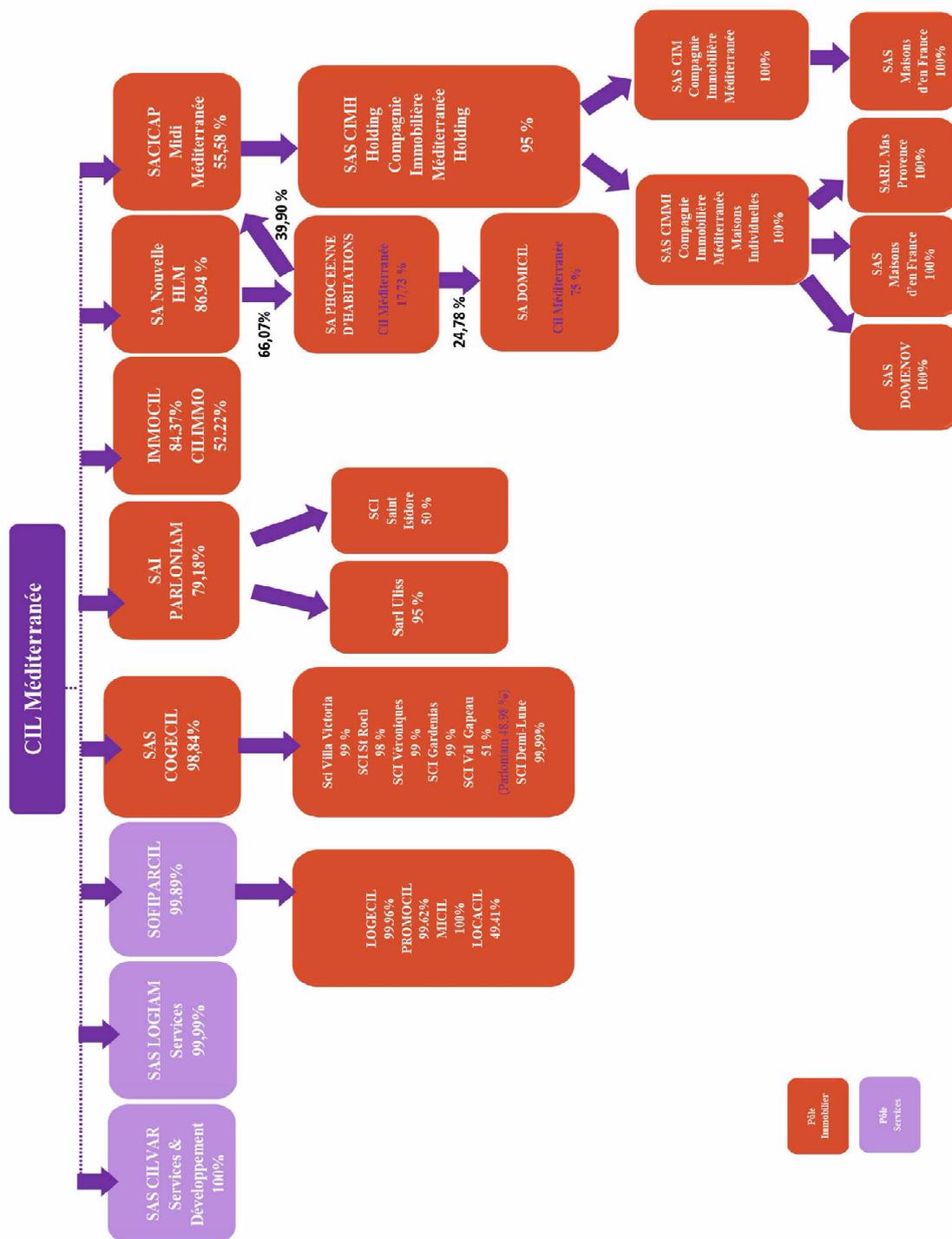
<b>ACTIONNARIAT</b>		Catégorie	Actionnaires les plus importants (% des actions)
	Capital social :	266 000 €	SAI Parloniam (92,86 %)
	Nombre d'actions :	17 500	SEMCAS (2,29 %)
	Nombre d'actionnaires :	8	SA IHG (1,14 %)

**COMMISSAIRE AUX COMPTES :** Sans objet

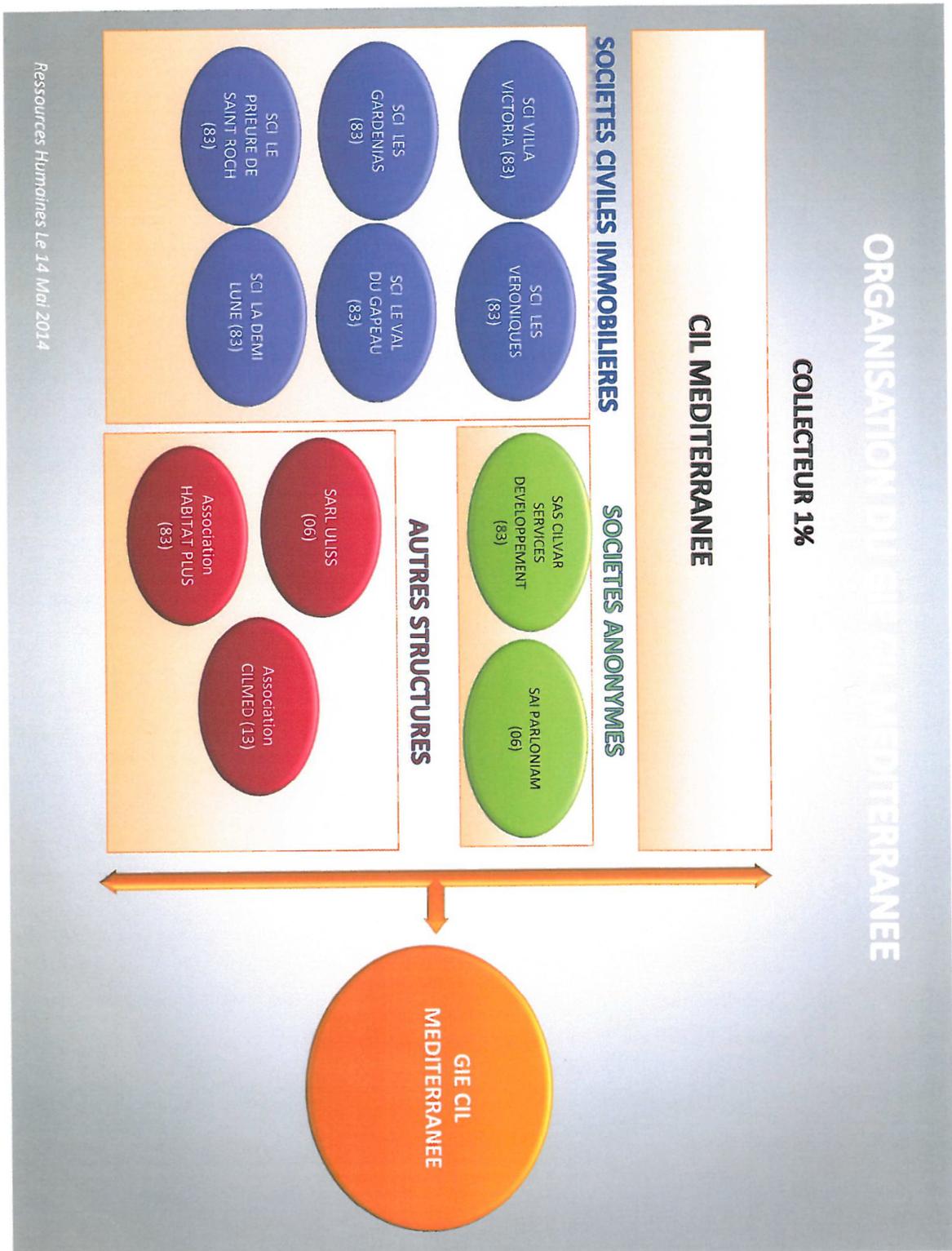
**EFFECTIFS AU 31/12/2015 :** 0

## 7.2 ORGANIGRAMME GENERAL DU CIL MEDITERRANEE

La société ULISS ne dispose que d'un gérant et a recourt au personnel de sa maison mère, la SAI Parloniam, elle-même membre du groupe CIL MEDITERRANEE présenté ci-après.



### 7.3 ORGANIGRAMME DU GIE CIL MEDITERRANEE



## 7.4 ANALYSE DES CHARGES 2014

Organisme : SARL ULISS  
 Rédacteur : Bruno GREGEOIS  
 Date : 20/02/2016

### Analyse des charges 2014

Nom du programme	Commune	Nombre de logements	Surface habitable en m2	Provision 2014	Réel 2014	moyenne 2014 (€/m2)	Ecart provision - réel (€/logt)
LE THEMIS	CANNES	1	29	1 121,04 €	1 169,50 €	29,58	- 48
AURELIA	THEOULE SUR MER	4	307	4 933,92 €	4 936,72 €	16,10	- 1
CLAIR SOLEIL	CANNES LA BOCCA	1	96	914,64 €	1 238,06 €	12,87	- 323
LES GEMEAUX	NICE	1	72	2 228,04 €	1 805,63 €	20,93	422
HOTEL DIEU	LA COLLE SUR LOUP	7	189	- €	510,06 €	2,70	- 73
RESIDENCE SOCIALE	GRASSE	15	641	- €	5 987,00 €	9,34	- 399
LOU CASTEOU	CANNES LA BOCCA	1	68	1 170,84 €	1 027,78 €	9,21	143
LA MARJOLAINE	CANNES	1	65	792,12 €	865,12 €	13,32	- 73
MAS SAINT JEAN	CAGNES SUR MER	5	346	6 768,72 €	10 104,61 €	24,02	- 667
PALAIS MEURICE	CANNES	1	50	1 524,96 €	1 379,32 €	27,81	146
MON IDEE	CANNES	1	46	640,32 €	317,54 €	6,84	323
LES OLEANDRES	CANNES LA BOCCA	1	78	2 894,48 €	2 570,56 €	26,98	324
PASTEUR	NICE	3	192	4 846,80 €	4 209,53 €	15,61	212
RESIDENCE LE PIOLET	VALLAURIS	1	48	578,04 €	1 031,54 €	15,85	- 454
LA POUOST	GRASSE	3	145	1 464,96 €	1 753,80 €	12,07	- 96
ROSE FRANCE	NICE	1	17	702,72 €	769,48 €	29,22	- 67
LA SCALA	GRASSE	13	1 189	6 063,49 €	6 608,17 €	5,56	- 42
LA SORENZA	GRASSE	8	577	6 225,68 €	6 539,05 €	11,33	- 39
LES SOURCES	LE CANNET	1	81	1 990,44 €	1 954,80 €	14,95	36
TELEMAQUE	MOUGINS	2	104	- €	272,12 €	2,62	- 136

## 7.5 PROGRAMME DE LA VISITE DE PATRIMOINE ET APPRECIATIONS

Nom programme	Adresse	Commune	Nbre logts en collectif	Année de construction	Visite	Observation
HOTEL DIEU	26 AVE DE LA VICTOIRE	LA COLLE SUR LOUP	7	1733	x	4 MES 1998 et 3 MES vers 2004 / CCAS La Colle sur Loup ; pas de syndic ; La visite se fait en présence directeur du CCAS (depuis 18 mois) qui semble satisfait du relationnel avec ULISS. La résidence est propre, la chaudière collective, source d'importantes dépenses de gaz, doit faire l'objet d'une mise à niveau.
RESIDENCE SOCIALE	2 AVE PIERRE SEMARD	GRASSE	15	1997	x	MES 1997, SCALA 7lgts, Placette 4 lgts, et Poissonnerie 4 lgts. Réhabilité en 2012 pour partie SCALA , gestionnaire API ; pas de syndic ; L'escalier de Placette , sur son rdc et 1er niv , apparaît particulièrement dégradé du fait de présence d'humidité importante, la situation ne peut rester en l'état ; accès à la partie rénovée en 2010 (poissonnerie) impossible ; pour la partie Scala, voir ci dessous
LA POUOST	6 RUE DE LA POUOST	GRASSE	3	2000	x	MES en 2000, Pas de syndic ; Gestionnaire API puis AGIS 06 à partir de début 2016 ; Résidence propre et bien entretenue
LA SCALA	2 AVE PIERRE SEMARD	GRASSE	13	1997	x	MES 1997, réhabilité en 2012, Gestionnaire API puis AGIS ac 2016 ; pas de syndic ; Partie technique du niveau rez de jardin très humide, qqes encombrants dans les gaines techniques ; la réhab résiste plutôt bien en dehors du pb précédent
LA SORENZA	10 AVE CAREMIL	GRASSE	8	1955	x	MES 2002, gestionnaire API et Fleurquin puis AGIS 06 ac 2016 ; pas de syndic ; qqes parabolles en façade, gaines techniques encombrées (une bouteille de gaz en particulier)

## 7.6 AUTOFINANCEMENT PAR LES FLUX

ULISS / N° 40377587700034	2010	2011	2012	2013	2014
+ Ventes d'immeubles	0	0	0	0	0
+ Transfert d'éléments de stocks en immobilisations (OP)	0	0	0	0	0
+ Produits des activités accession	0	0	0	0	0
- Achats terrains et variation de stocks terrains	0	0	0	0	0
- Travaux honoraires et frais annexes	0	0	0	0	0
+ Variation de stocks	0	0	0	0	0
<b>FLUX ACCESSION</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
+ Produits activité prêteur	0	0	0	0	0
+ Produits financiers des prêts accession	0	0	0	0	0
- Intérêts payés sur prêts accession	0	0	0	0	0
<b>FLUX PRETEUR</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
+ Loyers	233 011	239 580	249 303	256 038	255 242
+ Production immobilisée - Immeubles de rapport (Frais financiers externes)	0	0	0	0	0
+ Primes à la construction	0	0	0	0	0
+ Subventions d'exploitation diverses	0	0	0	0	0
+ Récupération des charges locatives	0	0	0	0	0
- Charges récupérables	0	0	0	0	0
- Compte 0121 et 0124 - Loyers des baux à long terme et des concessions service public (SEM)	0	0	0	0	0
- Intérêts sur opér. locatives hors int. compensateurs	-31 442	-29 875	-33 381	-29 361	-23 235
- Minoration intérêts compensateurs (c/16883) (=c/6863 si c/7963 utilisé)	0	0	0	0	0
<b>FLUX LOCATIF</b>	<b>201 569</b>	<b>209 705</b>	<b>215 922</b>	<b>226 677</b>	<b>232 007</b>
+ Production immobilisée	0	0	0	0	0
+ Autres prestations de services	0	0	0	0	0
+ Produits des activités annexes	0	0	0	0	0
<b>FLUX PRODUCTIONS DIVERSES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
+ Subventions d'exploitation	0	0	0	0	0
- Entretien courant NR	-12 517	-21 306	-12 698	-7 917	-15 878
- Gros entretien sur biens immobiliers	-94 326	-19 810	-55 752	-26 379	-49 683
- Grosses réparations sur biens immobiliers	0	0	0	0	0
<b>FLUX MAINTENANCE DU PATRIMOINE</b>	<b>-106 843</b>	<b>-41 116</b>	<b>-68 450</b>	<b>-34 295</b>	<b>-65 561</b>
- Achats stockés d'approvisionnements	0	0	0	0	0
- Achats non stockés de matières et fournitures	0	0	0	-60	-869
- Autres charges relatives à l'exploitation	0	0	0	0	0
- Autres travaux d'entretien	0	0	0	0	0
- Autres charges externes	-49 662	-55 592	-66 510	-73 537	-63 458
- Autres impôts, taxes et versements assimilés	-16 048	-19 117	-18 020	-29 249	-31 340
<b>CONSOMMATIONS DE TIERS</b>	<b>-65 710</b>	<b>-74 709</b>	<b>-84 530</b>	<b>-102 847</b>	<b>-95 667</b>
- Impôts, taxes sur rémunérations	0	0	0	0	0
- Salaires et traitements	-22 859	-23 588	-24 269	-15 675	-19 407
<b>FLUX DE PERSONNEL</b>	<b>-22 859</b>	<b>-23 588</b>	<b>-24 269</b>	<b>-15 675</b>	<b>-19 407</b>
+ Transfert de charges d'exploitation	30 081	23 254	40 267	43 200	33 355
+ Autres produits de gestion courante	0	6	0	276	0
- Pertes sur créances irrécouvrables	0	0	0	0	0
- Charges diverses de gestion courante	0	0	-101	-276	0
<b>AUTRES FLUX D'EXPLOITATION</b>	<b>30 081</b>	<b>23 260</b>	<b>40 167</b>	<b>43 200</b>	<b>33 355</b>
+/- Résultat des opérations faites en commun	0	0	0	0	0
+ Autres produits financiers	0	0	0	0	0
+ Produits des participations	0	0	0	0	1 931
+ Autres intérêts et produits assimilés	11 249	3 740	1 537	311	291
+ Produits nets sur cessions de VMP	0	0	0	0	0
- Intérêts des autres opérations	0	0	0	0	-1 931
- Autres charges financières	0	0	0	0	0
+ Autres transferts de charges financières	0	0	0	0	0
<b>FLUX FINANCIER</b>	<b>11 249</b>	<b>3 740</b>	<b>1 537</b>	<b>311</b>	<b>291</b>
+ Transfert de charges exceptionnelles	0	0	0	0	0
+ Produits exceptionnels sur opérations de gestion	0	3 341	2 014	0	0
+ Autres produits exceptionnels	0	0	0	0	0
- Charges exceptionnelles sur opérations de gestion et autres	0	-2 491	0	-4 973	-534
- Autres charges exceptionnelles	0	0	0	0	0
- Participation des salariés aux fruits de l'expansion	0	0	0	0	0
- Impôts sur les bénéfices	0	0	-9 812	-14 194	-2 538
<b>FLUX EXCEPTIONNEL</b>	<b>0</b>	<b>850</b>	<b>-7 798</b>	<b>-19 167</b>	<b>-3 072</b>
<b>SOUS - TOTAL</b>	<b>47 487</b>	<b>98 142</b>	<b>72 579</b>	<b>98 205</b>	<b>81 946</b>
<b>FLUX REMBOURSEMENT D'EMPRUNTS LOCATIFS A DEDUIRE (Hors RA) :</b>	<b>-97 140</b>	<b>-101 989</b>	<b>-98 413</b>	<b>-98 827</b>	<b>-105 117</b>
<b>AUTOFINANCEMENT NET</b>	<b>-49 653</b>	<b>-3 847</b>	<b>-25 834</b>	<b>-622</b>	<b>-23 171</b>
<b>P.M. Chiffre d'Affaires (CA)</b>	<b>233 011</b>	<b>239 580</b>	<b>249 303</b>	<b>256 038</b>	<b>255 242</b>
<b>AUTOFINANCEMENT NET EN % DU CA</b>	<b>-21,31%</b>	<b>-1,61%</b>	<b>-10,36%</b>	<b>-0,24%</b>	<b>-9,08%</b>

## 7.7 COUT DE FONCTIONNEMENT

COUT DE FONCTIONNEMENT DE 2010 à 2014						
ULISS / N° 40377587700034		2010	2011	2012	2013	2014
<b>RATIOS AU LOGEMENT</b>						
	P.M.: NOMBRE DE LOGEMENTS GERES (Hors Foyers)	1	1	1	1	1
	FRAIS GENERAUX (SANS CHARGES PERSONNEL)	21 578	34 843	28 935	34 633	35 906
	CHARGES DE PERSONNEL NR (hors personnel régie)	22 859	23 588	24 269	15 675	19 407
(A)	COUT DE GESTION HORS ENTRETIEN ET HORS TFPB (FG + IMPOTS + PERSONNEL)	44 437	58 431	53 204	50 307	55 313
(B)	ENTRETIEN COURANT (NR) COMPRIS REGIE	12 517	21 306	12 698	7 917	15 878
(A + B)	COUT DE GESTION AVEC ENTRETIEN (LOLA) (FG + IMPOTS + PERSONNEL + ENTRETIEN COURANT)	56 954	79 737	65 901	58 224	71 191
(C)	GROS ENTRETIEN ET GROSSES REPARATIONS COMPRIS REGIE	94 326	19 810	55 752	26 379	49 683
(D)	TAXES FONCIERES NR	14 051	16 606	15 429	25 357	26 406
	<b>COUT DE FONCTIONNEMENT TOTAL AVEC TFPB</b>	165 331	116 153	137 082	109 960	147 280
P.M.	Total charges personnel comptabilisées (R+NR) par Lgt	22 859	23 588	24 269	15 675	19 407
P.M.	Coût total maintenance NR (EC + GE + GR + Régie) par Lgt	106 843	41 116	68 450	34 295	65 561
P.M.	Coût Total Régie (NR) par Lgt	0	0	0	0	0
P.M.	Coût Total Personnel Régie (NR) par Lgt	0	0	0	0	0
<b>COMPTE</b>	<b>POSTES DE CHARGES NON RECUPERABLES</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
	<b>FRAIS GENERAUX</b>					
602	Achats stockés approvisionnements	0	0	0	0	0
6032	Variation de stocks approvisionnements	0	0	0	0	0
606	Achats non stockés de matières et fournitures	0	0	0	60	869
F.Maintenance	Moins consommations de la Régie	0	0	0	0	0
	Moins amort. et frais généraux Régie	0	0	0	0	0
611-628	Travaux relatifs à l'exploitation	0	0	0	0	0
612	Crédit bail mobilier et immobilier	0	0	0	0	0
6155/56/58	Autres travaux d'entretien (biens mobiliers, informatiques)	0	0	0	0	0
616	Primes d'assurances	9 730	10 763	12 617	9 282	14 880
622	Rémunération d'intermédiaires et honoraires	0	3 229	1 015	3 403	3 161
623	Publicité, publications, relations publiques	0	0	0	158	109
625	Déplacements missions et réceptions	0	0	0	0	0
6285	Redevances (SA)	0	0	0	0	0
Autres 61-62	Autres services extérieurs	39 931	41 601	52 878	60 695	45 308
651-658	Redevances et charges de gestion courante	0	0	101	276	0
Autres 722	Moins Autres productions immobilisées	0	0	0	0	0
Ecart de récup.	Ecart. de Récupération des Charges récupérables (+/-)	0	0	0	0	0
	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	-30 081	-23 260	-40 267	-43 133	-33 355
	<b>TOTAL FRAIS GENERAUX</b>	<b>19 581</b>	<b>32 332</b>	<b>26 344</b>	<b>30 741</b>	<b>30 972</b>
	<b>IMPOTS ET TAXES</b>					
Autres 625/638	Impôts (hors TFPB et hors taxes sur salaires)	1 997	2 511	2 591	3 892	4 934
	<b>TOTAL IMPOTS TAXES (Hors TFPB et Taxes sur salaires)</b>	<b>1 997</b>	<b>2 511</b>	<b>2 591</b>	<b>3 892</b>	<b>4 934</b>
	<b>CHARGES DE PERSONNEL</b>					
621	Personnel extérieur à la société	0	0	0	0	0
7086	Moins Récup. de charges imput. à d'autres organ. HLM (SA)	0	0	0	0	0
641-648-6481	Rémunérations	22 859	23 588	24 269	15 675	19 407
645-647-6485	Charges sociales	0	0	0	0	0
631-633	Sur rémunérations	0	0	0	0	0
69	Participation des salariés	0	0	0	0	0
F.Maintenance	Moins total charges de personnel de la Régie	0	0	0	0	0
	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0
	<b>TOTAL DES CHARGES DE PERSONNEL</b>	<b>22 859</b>	<b>23 588</b>	<b>24 269</b>	<b>15 675</b>	<b>19 407</b>
	Ajouter charges régie amélioration et divers non affectables	0	0	0	0	0
<b>A</b>	<b>COUT DE GESTION HORS ENTRETIEN</b>	<b>44 437</b>	<b>58 431</b>	<b>53 204</b>	<b>50 307</b>	<b>55 313</b>
	<b>ENTRETIEN COURANT</b>					
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers	12 517	21 306	12 698	7 917	15 878
F. Maintenance	Dépenses assimilables à l'entretien courant	0	0	0	0	0
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables à l'entretien courant	0	0	0	0	0
<b>B</b>	<b>TOTAL ENTRETIEN COURANT</b>	<b>12 517</b>	<b>21 306</b>	<b>12 698</b>	<b>7 917</b>	<b>15 878</b>
<b>A + B</b>	<b>COUT DE GESTION AVEC ENTRETIEN (LOLA) (FG + IMPOTS + PERSONNEL + ENTRETIEN COURANT)</b>	<b>56 954</b>	<b>79 737</b>	<b>65 901</b>	<b>58 224</b>	<b>71 191</b>
	<b>EFFORT DE MAINTENANCE GE + GR</b>					
6152	Gros entretien sur biens immobiliers	94 326	19 810	55 752	26 379	49 683
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables au GE	0	0	0	0	0
F. Maintenance	Dépenses assimilables au GE	0	0	0	0	0
6153	Grosses réparations sur biens immobiliers	0	0	0	0	0
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables aux GR	0	0	0	0	0
<b>C</b>	<b>TOTAL GE + GR</b>	<b>94 326</b>	<b>19 810</b>	<b>55 752</b>	<b>26 379</b>	<b>49 683</b>
<b>A + B + C</b>	<b>COUT DE FONCTIONNEMENT hors TFPB ( FG + IMPOTS + PERSONNEL + EC + GE + GR + Régie)</b>	<b>151 280</b>	<b>99 547</b>	<b>121 653</b>	<b>84 602</b>	<b>120 874</b>
	<b>TAXES FONCIERES</b>					
63512	Taxes Foncières sur les Propriétés Bâties	14 051	16 606	15 429	25 357	26 406
D	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0
	<b>TOTAL TFPB</b>	<b>14 051</b>	<b>16 606</b>	<b>15 429</b>	<b>25 357</b>	<b>26 406</b>
<b>A + B + C + D</b>	<b>COUT DE FONCTIONNEMENT TOTAL avec TFPB</b>	<b>165 331</b>	<b>116 153</b>	<b>137 082</b>	<b>109 960</b>	<b>147 280</b>

## 7.8 BILAN FONCTIONNEL

ULISS / N° 40377587700034	2010	2011	2012	2013	2014
Capital et réserves (SA)	266 000	266 000	266 000	266 000	266 000
Dotations et réserves (OP)	0	0	0	0	0
Report-à-nouveau	-43 438	-30 404	6 796	42 265	75 081
Résultat de l'exercice	13 034	37 200	35 469	32 816	5 075
<b>Situation nette</b>	<b>235 596</b>	<b>272 796</b>	<b>308 265</b>	<b>341 081</b>	<b>346 156</b>
Subventions d'investissement	1 445 846	1 402 122	1 373 574	1 329 243	1 285 216
Provisions réglementées	0	0	0	0	0
Titres participatifs (SA)	0	0	0	0	0
<b>Capitaux propres</b>	<b>1 681 442</b>	<b>1 674 918</b>	<b>1 681 839</b>	<b>1 670 324</b>	<b>1 631 372</b>
Provisions pour risques et charges	96 365	83 318	41 689	36 525	36 883
Amort. et Provisions pour dépréciation de l'actif immobilisé	1 310 957	1 428 671	1 547 946	1 663 428	1 778 265
Emprunts et dettes financières (hors I.C.N.E, Intérêts compensateurs et dépôts) compris emprunts accession	2 188 770	2 086 781	1 988 368	1 889 541	1 784 425
Dépôts et cautionnements reçus	1 188	1 188	1 218	1 218	1 233
Droits sur immobilisations	0	0	0	0	0
Emprunts et dettes financières diverses (Hors ICNE)	0	0	0	0	0
Intérêts compensateurs	0	0	0	0	0
<b>Ressources stables</b>	<b>5 278 721</b>	<b>5 274 876</b>	<b>5 261 060</b>	<b>5 261 036</b>	<b>5 232 178</b>
Immobilisations incorporelles (VB)	69 805	69 805	69 805	69 805	69 805
Immobilisations corporelles (VB)	4 783 262	4 785 331	4 943 182	4 959 965	4 965 531
Immeubles en Location-Vente	0	0	0	0	0
Immobilisations corporelles en cours (VB)	2 110	3 376	1 196	0	0
<b>Immobilisations d'exploitation</b>	<b>4 855 177</b>	<b>4 858 512</b>	<b>5 014 183</b>	<b>5 029 770</b>	<b>5 035 336</b>
Immobilisations financières	0	0	0	1 525	1 525
Prêts accession	0	0	0	0	0
Autres prêts, dépôts et caution. versés (sans ICNE Actif)	0	0	0	0	0
<b>Immobilisations financières</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 525</b>	<b>1 525</b>
Autres actifs immobilisés (Charges à répartir hors intérêts compensateurs, primes de remboursement, indexations)	0	0	0	0	0
Charges différées: intérêts compensateurs	0	0	0	0	0
<b>Fonds de roulement net global (FRNG)</b>	<b>423 544</b>	<b>416 364</b>	<b>246 877</b>	<b>229 741</b>	<b>195 317</b>
Stocks d'approvisionnement et autres stocks	0	0	0	0	0
Fournisseurs débiteurs	633	506	0	0	0
Créances clients et locataires	33 769	31 623	37 662	49 437	44 999
Autres créances d'exploitation (avec ICNE Actif)	147 666	60 213	39 103	31 581	38 773
Charges constatées d'avance d'exploitation	13 965	12 342	16 082	4 485	6 987
Dépenses à classer ou à régulariser d'exploitation	0	0	0	0	0
Provisions d'actif circulant (Hors provisions financières)	0	0	-3 187	-2 589	-8 292
<b>Actifs d'exploitation nets</b>	<b>196 033</b>	<b>104 684</b>	<b>89 660</b>	<b>82 914</b>	<b>82 467</b>
Avances et acomptes reçus sur commandes	18 151	18 687	21 107	27 286	23 309
Dettes sur achats d'exploitation	30 340	8 983	16 868	33 163	12 910
Dettes fiscales et sociales	2 056	0	9 812	4 382	0
Produits constatés d'avance d'exploitation	0	0	0	0	0
Recettes à classer ou à régulariser d'exploitation	0	0	0	0	0
Emprunts accession relais et préfinancement, opérations d'aménagement	0	0	0	0	0
<b>Dettes d'exploitation</b>	<b>50 547</b>	<b>27 670</b>	<b>47 787</b>	<b>64 831</b>	<b>36 219</b>
<b>Besoin de Fonds de Roulement d'Exploitation</b>	<b>145 486</b>	<b>77 014</b>	<b>41 873</b>	<b>18 083</b>	<b>46 248</b>
Créances diverses	0	0	0	160 000	199 949
Charges constatées d'avance hors exploitation	0	0	0	0	0
Dépenses à classer ou à régulariser hors exploitation	0	0	0	0	0
<b>Créances diverses Hors Exploitation</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>160 000</b>	<b>199 949</b>
Dettes diverses sur immobilisations	0	0	0	0	0
Autres dettes diverses	27 387	31 177	24 705	162 296	237 276
Intérêts courus non échus (sauf compensateurs)	17 685	17 632	17 659	14 170	11 305
Produits constatés d'avance hors exploitation	0	0	0	0	0
Recettes à classer ou à régulariser hors exploitation	0	0	0	0	0
Différences d'indexation Passif	16	38	0	0	0
<b>Dettes diverses Hors Exploitation</b>	<b>45 088</b>	<b>48 847</b>	<b>42 364</b>	<b>176 466</b>	<b>248 581</b>
<b>Besoin de Fonds de Roulement Hors Exploitation</b>	<b>-45 088</b>	<b>-48 847</b>	<b>-42 364</b>	<b>-16 466</b>	<b>-48 632</b>
<b>Besoin en Fonds de Roulement</b>	<b>100 398</b>	<b>28 167</b>	<b>-491</b>	<b>1 617</b>	<b>-2 384</b>
Valeurs mobil. de placement (Nettes des provis. financières)	247 421	370 252	216 632	221 935	186 354
Disponibilités (Valeur nette)	75 725	17 945	30 736	6 191	11 348
<b>Trésorerie active</b>	<b>323 146</b>	<b>388 197</b>	<b>247 368</b>	<b>228 126</b>	<b>197 702</b>
Concours bancaires et soldes créditeurs de banque	0	0	0	0	0
<b>Trésorerie passive</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Trésorerie nette</b>	<b>323 146</b>	<b>388 197</b>	<b>247 368</b>	<b>228 126</b>	<b>197 702</b>

**7.9 ANALYSE PREVISIONNELLE 2015-2019**

**SARL ULISS - RESULTAT 2014 - PREVISIONNEL 2015 à 2019**

Postes	Réglisé Exercice 2013	Réalisé Exercice 2014	Variation 2014/2013	%	Prévisionnel Exercice 2015	Variation	%	Prévisionnel Exercice 2016	Variation	%	Prévisionnel Exercice 2017	Variation	%	Prévisionnel Exercice 2018	Variation	%	Prévisionnel Exercice 2019	Variation	%
<b>Loyers</b>	<b>256 037,88</b>	<b>256 242,10</b>	<b>-795,78</b>	<b>-0,31%</b>	<b>243 975</b>	<b>-11 267</b>	<b>-4,41%</b>	<b>256 204,19</b>	<b>12 229</b>	<b>5,01%</b>	<b>257 229</b>	<b>1 025</b>	<b>0,40%</b>	<b>258 258</b>	<b>1 029</b>	<b>0,40%</b>	<b>259 291</b>	<b>1 033</b>	<b>0,40%</b>
<b>TOTAL LOYERS</b>	<b>256 037,88</b>	<b>256 242,10</b>	<b>-795,78</b>	<b>0,31%</b>	<b>243 975</b>	<b>-11 267</b>	<b>-4,41%</b>	<b>256 204,19</b>	<b>12 229</b>	<b>5,01%</b>	<b>257 229</b>	<b>1 025</b>	<b>0,40%</b>	<b>258 258</b>	<b>1 029</b>	<b>0,40%</b>	<b>259 291</b>	<b>1 033</b>	<b>0,40%</b>
Gestion Extérieure	14 623,54	8 973,56	-5 649,98	-38,64%	10 000	1 026	11,44%	10 500	500	5,00%	11 025	525	5,00%	11 576	551	5,00%	12 155	579	5,00%
Charges sur Lots Inoccupés	0,00	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%
Entretien & Réparations Programmés	0,00	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%
Autres Réparations d'Entretien Courant	7 738,17	65 560,79	57 822,62	747,24%	32 751	-32 810	-50,05%	33 897	1 146	3,50%	35 083	1 186	3,50%	36 311	1 228	3,50%	37 582	1 271	3,50%
Assurances Multirisques	9 281,67	14 879,60	5 597,93	60,31%	15 772	893	6,00%	16 561	789	5,00%	17 389	828	5,00%	18 258	869	5,00%	19 171	913	5,00%
Redev.Joc.Parioniam - Prestations Gie CILAM	15 674,62	19 407,00	3 732,38	23,81%	20 571	1 164	6,00%	21 003	432	2,10%	21 444	441	2,10%	21 895	450	2,10%	22 355	460	2,10%
Services Extérieur Divers	2 845,16	3 499,28	654,12	22,99%	3 307	-192	-5,48%	3 374	66	2,00%	3 441	67	2,00%	3 510	69	2,00%	3 580	70	2,00%
<b>TOTAL SERVICES EXTERIEURS</b>	<b>80 169,16</b>	<b>112 320,23</b>	<b>32 151,07</b>	<b>40,11%</b>	<b>82 402</b>	<b>22 233</b>	<b>26,64%</b>	<b>88 339</b>	<b>5 937</b>	<b>6,72%</b>	<b>88 383</b>	<b>44</b>	<b>0,05%</b>	<b>91 550</b>	<b>3 167</b>	<b>3,58%</b>	<b>94 849</b>	<b>3 293</b>	<b>3,60%</b>
Eau - Chauffage - EDF	0,00	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%
Fournitures	0,00	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%
Autres Achats	0,00	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%
<b>TOTAL ACHATS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
Honoraires	0,00	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%
Honoraires huissiers avocat notaire	2 392,00	1 985,08	-406,92	-17,01%	2 084	99	5,00%	1 245	-839	-40,27%	1 500	255	20,48%	1 200	-300	-20,00%	1 000	-200	-16,67%
Honoraires Chauffage	0,00	0,00	0,00	0%	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0%
Honoraires TECHNIQUE	281,06	1 176,00	894,94	318,42%	2 500	1 324	112,59%	2 500	0	0,00%	2 500	0	0,00%	2 500	0	0,00%	2 500	0	0,00%
Cotisation CCAS la colle sur loup	0,00	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%
Cotisation FSL	0,00	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%
Frais Services Bancaires	34,30	54,30	20,00	58,3%	57	3	5,0%	100	43	75,4%	104	3	3,5%	107	4	3,5%	111	4	3,5%
Téléphone & Affranchissements	230,82	294,74	64,22	27,8%	309	15	5,00%	325	15	5,00%	341	16	5,00%	358	17	5,00%	376	18	5,00%
Autres Services Extérieurs Divers Greffes	887,48	109,30	-778,18	-87,68%	1 000	891	81,49%	1 050	50	5,00%	1 103	53	5,00%	1 158	55	5,00%	1 216	58	5,00%
<b>TOTAL AUTRES SERVICES EXTERIEURS</b>	<b>3 825,36</b>	<b>5 619,42</b>	<b>1 794,06</b>	<b>46,90%</b>	<b>5 951</b>	<b>908</b>	<b>64,41%</b>	<b>6 220</b>	<b>268</b>	<b>4,31%</b>	<b>6 547</b>	<b>327</b>	<b>5,22%</b>	<b>6 923</b>	<b>376</b>	<b>5,74%</b>	<b>7 303</b>	<b>380</b>	<b>5,22%</b>
Taxes Foncières hors OM	25 357,44	26 406,11	1 048,67	4,14%	45 090	18 684	70,76%	46 443	1 353	3,00%	47 372	929	2,00%	48 319	947	2,00%	49 285	966	2,00%
Taxe Additionnelle	3 892,00	4 934,00	1 042,00	26,77%	7 362	2 428	49,21%	7 435	74	1,00%	7 465	30	0,40%	7 495	30	0,40%	7 525	30	0,40%
ORGANIC	0,00	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%
Autres Impôts & Taxes	0,00	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%
<b>TOTAL IMPOTS &amp; TAXES</b>	<b>29 249,44</b>	<b>31 340,11</b>	<b>2 090,67</b>	<b>7,15%</b>	<b>52 452</b>	<b>21 112</b>	<b>67,34%</b>	<b>53 878</b>	<b>1 426</b>	<b>2,72%</b>	<b>54 837</b>	<b>959</b>	<b>1,78%</b>	<b>55 814</b>	<b>977</b>	<b>1,78%</b>	<b>56 810</b>	<b>996</b>	<b>1,79%</b>
Salaires & Personnel Détaché	0,00	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%
Charges Sociales	0,00	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%
Charges Fiscales	0,00	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%
Transfert Charges Salariale	<0,00>	<0,00>	<0,00>	0,00%	<0,00>	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%
<b>TOTAL FRAIS DE PERSONNEL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
Charges Financières Nettes	29 360,57	25 166,04	-4 194,53	-14,29%	24 152	-1 014	-4,03%	22 749	-1 403	-5,81%	21 712	-1 038	-4,56%	20 406	-1 306	-6,01%	19 087	-1 319	-6,46%
<b>TOTAL CHARGES FINANCIERES</b>	<b>29 360,57</b>	<b>25 166,04</b>	<b>-4 194,53</b>	<b>-14,29%</b>	<b>24 152</b>	<b>-1 014</b>	<b>-4,03%</b>	<b>22 749</b>	<b>-1 403</b>	<b>-5,81%</b>	<b>21 712</b>	<b>-1 038</b>	<b>-4,56%</b>	<b>20 406</b>	<b>-1 306</b>	<b>-6,01%</b>	<b>19 087</b>	<b>-1 319</b>	<b>-6,46%</b>
Dotation aux Amortissements	115 481,70	114 836,94	-644,76	-0,56%	113 048	-1 789	-1,56%	112 792	-256	-0,23%	111 888	-903	-0,80%	110 560	-1 328	-1,19%	110 501	-59	-0,05%
<0,00>	<0,00>	<0,00>	<0,00>	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%
<b>TOTAL DOTATION AUX AMORTISSEMENTS</b>	<b>115 481,70</b>	<b>114 836,94</b>	<b>-644,76</b>	<b>-0,56%</b>	<b>113 048</b>	<b>-1 789</b>	<b>-1,56%</b>	<b>112 792</b>	<b>-256</b>	<b>-0,23%</b>	<b>111 888</b>	<b>-903</b>	<b>-0,80%</b>	<b>110 560</b>	<b>-1 328</b>	<b>-1,19%</b>	<b>110 501</b>	<b>-59</b>	<b>-0,05%</b>
Gros Entretien Effectués	26 378,53	0,00	-26 378,53	0,00%	31 976	31 976	0,00%	0	-31 976	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%
Dotation Provisions pour Gros Entretien	4 549,30	1 227,11	-3 322,19	-73,03%	0	-1 227	0,00%	7 800	7 800	0,00%	7 800	0	0,00%	7 800	0	0,00%	7 800	0	0,00%
Reprise Provisions sur Gros Entretien	<9 712,70>	<869,24>	<-8 843,46>	-91,05%	31 976	31 107	3578,66%	0	-31 976	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%
<b>INCIDENCE NETTE PROV. GROS ENTRETIEN</b>	<b>21 215,13</b>	<b>357,87</b>	<b>-20 857,26</b>	<b>-9,8%</b>	<b>0</b>	<b>-32 334</b>	<b>0,00%</b>	<b>7 800</b>	<b>39 776</b>	<b>0,00%</b>	<b>7 800</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	<b>7 800</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	<b>7 800</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
Dotation aux Provisions Créances Doubteuses	2 588,60	5 818,55	3 229,95	124,78%	2 500	-3 319	-57,03%	300	-2 200	-88,00%	0	-300	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%
Reprise Provisions Créances Doubteuses	<3 187,21>	<-114,80>	<-3 072,41>	-96,40%	0	-115	0,00%	3 187	3 187	0,00%	0	-3 187	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%
Créances Irrecouvrables	0,00	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00%	3 187	3 187	0,00%	0	-3 187	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%
<b>INCIDENCE NETTE CREANCES DOUTEUSES</b>	<b>-698,61</b>	<b>5 703,75</b>	<b>6 402,36</b>	<b>1082,83%</b>	<b>2 500</b>	<b>3 204</b>	<b>56,17%</b>	<b>300</b>	<b>-2 200</b>	<b>-88,00%</b>	<b>0</b>	<b>-300</b>	<b>0,00%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
<b>RESULTAT GESTION IMMEUBLE</b>	<b>7 341,13</b>	<b>38 102,26</b>	<b>30 761,13</b>	<b>419,07%</b>	<b>-36 829</b>	<b>-1 573</b>	<b>0,00%</b>	<b>-31 870</b>	<b>4 660</b>	<b>0,00%</b>	<b>-32 938</b>	<b>-1 068</b>	<b>0,00%</b>	<b>-33 196</b>	<b>-258</b>	<b>0,00%</b>	<b>-34 954</b>	<b>-1 758</b>	<b>0,00%</b>
<b>CAF COURANTE SUR ACTIVITE LOCATIVE</b>	<b>117 060,82</b>	<b>82 796,90</b>	<b>-34 264,92</b>	<b>-29,27%</b>	<b>47 042</b>	<b>-35 754</b>	<b>-43,18%</b>	<b>85 838</b>	<b>38 793</b>	<b>82,46%</b>	<b>86 751</b>	<b>913</b>	<b>1,07%</b>	<b>85 168</b>	<b>-1 586</b>	<b>-1,83%</b>	<b>83 348</b>	<b>-1 817</b>	<b>-2,13%</b>
Autres Dotations aux Provisions	0,00	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%
Autres Reprises Provisions	<0,00>	<0,00>	<0,00>	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%
Autres Charges	275,88	0,00	-275,88	0,00%	500	500	0,00%	518	18	3,50%	536	18	3,50%	554	19	3,50%	574	19	3,50%
Autres Produits	275,96	1 931,23	1 655,27	599,82%	1 940	9	0,45%	1 940	0	0,00%									

## 7.10 SIGLES UTILISES

AFL	Association Foncière Logement	OPH	Office Public de l’Habitat
ANAH	Agence nationale de l’habitat	ORU	Opération de Renouvellement Urbain
ANCOLS	Agence nationale de contrôle du logement social	PDALPD	Plan Départemental d’Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	PLAI	Prêt Locatif Aidé d’Intégration
APL	Aide Personnalisée au Logement	PLATS	Prêt Locatif Aidé Très Social
ASLL	Accompagnement Social Lié au Logement	PLI	Prêt Locatif Intermédiaire
CAF	Capacité d’AutoFinancement	PLS	Prêt Locatif Social
CAL	Commission d’Attribution des Logements	PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
CCAPEX	Commission de Coordination des Actions de Prévention Locatives	PSLA	Prêt social Location-accession
code de la construction et de l’habitation	Code de la Construction et de l’Habitation	PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
CDAPL	Commission Départementale des Aides Publiques au Logement	QPV	Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville
CAISSE DE DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS	Caisse des Dépôts et Consignations	RSA	Revenu de Solidarité Active
CGLLS	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social	SA d’HLM	Société Anonyme d’Habitation à Loyer Modéré
CHRS	Centre d’Hébergement et de Réinsertion Sociale	SCI	Société Civile Immobilière
CIL	Comité Interprofessionnel du Logement	SCIC	Société Coopérative d’Intérêt Collectif
CMP	Code des Marchés Publics	SCLA	Société Coopérative de Location Attribution
CUS	Conventions d’Utilité Sociale	SCP	Société Coopérative de Production
DALO	Droit Au Logement Opposable	SDAPL	Section Départementale des Aides Publiques au Logement
DPE	Diagnostic de Performance Energétique	SEM	Société anonyme d’Economie Mixte
DTA	Dossier Technique d’Amiante	SIEG	Service d’Intérêt Economique Général
EHPAD	Etablissement d’Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes	SIG	Soldes Intermédiaires de Gestion
ESH	Entreprise Sociale pour l’Habitat	SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre

FRNG	Fonds de Roulement Net Global	TFPB	2000) Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
FSL	Fonds de Solidarité Logement	USH	Union Sociale pour l'Habitat <i>(union des différentes fédérations HLM)</i>
GIE	Groupement d'Intérêt Économique	VEFA	Vente en État Futur d'Achèvement
HLM	Habitation à Loyer Modéré	ZUS	Zone Urbaine Sensible
MOUS	Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale		