

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2016-004 Octobre 2016

**Société anonyme immobilière
PARLONIAM**

Nice (06)

Rapport définitif de contrôle n°2016-004 Octobre 2016

Société anonyme immobilière PARLONIAM

Nice (06)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2016-004

SAI PARLONIAM - 06

Président : M. Picolet

Directeur général : M. Giacomuzzo

Adresse : 455 Promenade des Anglais Immeuble le Phare 06204 Nice cedex 3

Au 31 décembre 2015	nombre de logements familiaux gérés :	2 600
	nombre de logements familiaux en propriété :	2 600
	dont nombre de logements conventionnés en PLS/PLA :	729

Indicateurs	Parloniam	PACA	France métropolitaine	Source
Patrimoine				
Logements vacants (<i>hors vacance technique</i>) (%)	2,7	2,4	3,0	
Logements vacants à plus de 3 mois (%) (<i>hors vacance technique</i>)	1,3	1,3	1,6	
Taux de rotation (<i>hors mises en service</i>) (% annuel)	7	7,5	9,7	
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	2,5			
Age moyen du parc (<i>en années</i>)	36			
Populations logées				
Locataires dont les ressources sont :	(4)	(1)	(1)	
< 20 % des plafonds PLUS (%)	3,3	21,1	19,3	
< 60 % des plafonds PLUS (%)	23,6	59,9	59,9	
> 100% des plafonds PLUS (%)	38,2	11,4	10,4	
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	19,5	52,9	50,6	
Familles monoparentales (%)	17,8	21,4	20,0	
Gestion locative				
Loyer mensuel moyen (€/m ² de surface habitable) (au 1 ^{er} janvier 2016)	9,17 €/m ²		8,05 (PLS/PLI)	(2)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	7,7		13,1	(3)
Structure financière et rentabilité				
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (<i>mois de dépenses</i>)	7		NC	(3)
Fonds de roulement net global (<i>mois de dépenses</i>)	5,2		3,7	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	10,6		11,7	

(1) Enquête OPS 2012

(2) RPLS au 1^{er} janvier 2015

(3) Bolero : médiane nationale 2013 des ESH

(4) Données calculées d'après l'enquête SLS 2016 sur le parc conventionné (PLS)

- Points forts**
- Bonne implication des instances dirigeantes et de l'actionnaire de référence
 - Impayés maîtrisés
 - Bon niveau de développement
 - Entretien et qualité du parc
 - Structure financière saine

- Points faibles**
- Règles de la commande publique et procédures à rectifier
 - Absence d'évaluation du service rendu aux locataires
 - Anomalies mineures comptables

- Irrégularités**
- Irrégularités et anomalies constatées dans la passation des contrats
 - Dépassements de plafonds de loyers conventionnés
 - Dix attributions irrégulières de logements
 - Obligations réglementaires en matière de repérage d'amiante (*DTA et DAPP*) non respectées

Précédent rapport de contrôle : n°2004-155 (*avril 2005*)

Contrôle effectué du 18 janvier 2016 au 23 mars 2016

Diffusion du rapport définitif : Octobre 2016

RAPPORT DE CONTROLE N° 2016-004 **SAI PARLONIAM - 06**

SOMMAIRE

Synthèse	5
1. Préambule.....	6
2. Présentation générale de l'organisme dans son contexte	6
2.1 Contexte socio-économique.....	6
2.2 Gouvernance et management.....	7
2.2.1 Évaluation de la gouvernance.....	7
2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management	7
2.2.3 Commande publique.....	8
2.3 Conclusion.....	9
3. Patrimoine	9
3.1 Caractéristiques du patrimoine.....	9
3.1.1 Description et localisation du parc	9
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 Supplément de loyer de solidarité (SLS).....	10
3.2.3 Charges locatives	10
3.3 Conclusion.....	10
4. Politique sociale et gestion locative.....	10
4.1 Caractéristiques des populations logées	10
4.2 Accès au logement	11
4.2.1 Connaissance de la demande	11
4.2.2 Gestion des contingents	11
4.2.3 Gestion des attributions.....	11
4.3 Qualité du service rendu aux locataires	12
4.4 Traitement des impayés.....	12

4.5	Conclusion.....	13
5.	Stratégie patrimoniale.....	13
5.1	Analyse de la politique patrimoniale	13
5.2	Évolution du patrimoine	13
5.2.1	Offre nouvelle.....	13
5.2.2	Réhabilitations.....	14
5.3	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	14
5.4	Maintenance.....	14
5.4.1	Entretien du patrimoine	14
5.4.2	Exploitation du patrimoine.....	15
5.5	Ventes de patrimoine à l'unité.....	15
5.6	Conclusion.....	16
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	16
6.1	Tenue de la comptabilité.....	16
6.2	Analyse financière	17
6.2.1	Analyse de l'exploitation	17
6.2.2	Structure financière	19
6.2.3	Variations du FRNG	20
6.3	Analyse prévisionnelle	20
6.4	Conclusion.....	20
7.	Annexes.....	21
7.1	Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme	21
7.2	Organigramme général de l'organisme	22
7.3	Organigramme du groupe d'appartenance.....	23
7.4	GIE CIL Méditerranée	24
7.5	Anomalies et irrégularités constatées en matière de commande publique	25
7.6	Liste des logements conventionnés en dépassement de loyer	26
7.7	Tableau des sanctions concernant les infractions aux règles d'attribution de logements ..	29
7.8	Programme de la visite de patrimoine.....	30
7.9	Analyse financière	31
7.10	Hypothèses et résultats de l'analyse prévisionnelle	34
7.11	Sigles utilisés	36

SYNTHESE

La Société anonyme immobilière Parloniam dont le siège est situé à Nice, est une filiale du CIL Méditerranée. Elle a été constituée en 1955. Le Président du conseil d'administration est M. Picolet, également président du CIL Méditerranée. Le directeur général est M. Giacomuzzo et le directeur général délégué, M. Valéro.

Son objet social porte sur la réalisation et la gestion de logements locatifs d'habitation à destination prioritairement des salariés des entreprises cotisant au CIL. La société détient, à fin 2015, 2 600 logements familiaux, répartis principalement sur les agglomérations de Nice, Cannes et Antibes, dont 729 conventionnés en PLS/PLA. Le contrôle de l'Ancols porte sur ces derniers.

La stratégie patrimoniale de la société, décrite dans le plan d'affaires à 10 ans (2015-2024), prévoit la réalisation de plus de 800 logements pour un investissement de près de 143 M€ et des interventions sur le patrimoine à hauteur de 14,6 M€. Malgré des augmentations de capital annoncées pour un total de 9 M€ sur la période, les fonds propres disponibles de la société seraient entièrement consommés en fin de plan ; ce qui implique une attention particulière de la part de la société et du CIL Méditerranée.

Le développement envisagé doit amener la société à se conformer strictement aux règles de la commande publique, notamment celles relatives aux travaux d'entretien et à l'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Si la SAI Parloniam assure son rôle d'accueil de salariés d'entreprises dans des logements à prix maîtrisés, elle doit en revanche être vigilante sur ses obligations en matière d'attribution des logements conventionnés à l'APL (*respect des plafonds de ressources et des loyers maxima*).

Son parc est globalement en bon état d'entretien, mais la société doit veiller à se mettre rapidement en conformité sur la réglementation amiante.

Le Directeur général

Pascal MARTIN-GOUSSET



1.PREAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de la SAI Parloniam (*Participation patronale au Logement de Nice et des Alpes-Maritimes*) 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 de la Miilos (*n° 2004-155 d'avril 2005*) faisait ressortir la bonne santé financière de la société et ses perspectives de développement en logements financés en PLS. Des pistes de progrès devaient être envisagées dans l'actualisation de ses statuts et de son actionnariat. La société devait également s'attacher à améliorer diverses procédures locatives et à revoir les modalités d'entretien des ascenseurs.

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. Les familles monoparentales sont les plus exposées avec une proportion deux fois plus élevée de membres en dessous de ce seuil (*33,1 %*). Les conditions de logement sont par ailleurs difficiles dans la région, la plus chère sur le plan immobilier après l'Île-de-France.

Avec une population de 1 084 296 habitants¹ et une densité de 251 habitants/km², le département des Alpes-Maritimes est le deuxième de la région PACA sur ces critères. 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, rendant l'accès au logement très difficile. Le parc de logements sociaux est sous-représenté : il constitue dans le département 9,3 % du parc total, contre 14 % au niveau régional. Avec un taux de 4,3 %, 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. Depuis 2002, malgré une hausse de la production annuelle moyenne de logements sociaux, l'offre locative sociale y reste encore nettement insuffisante.

¹ Données INSEE 2012

La société anonyme immobilière Parloniam, filiale du CIL Méditerranée, possède un parc de 2 600 logements familiaux au 31 décembre 2015, répartis principalement sur les agglomérations de Nice, Cannes et Antibes.

Le contrôle porte uniquement sur les résidences conventionnées à l'APL (729 logements) et les 62 logements financés en PLI (« *Le Palio* » à Nice). La quasi-totalité du patrimoine conventionné a été financé en PLS (710 logements). Le groupe « Vigne Haute » (19 logements) à Valbonne, a été financé en PLA. Parloniam est assujettie à l'impôt sur les sociétés pour l'ensemble de ses activités. Les conventions APL portant sur le parc PLS de Parloniam ne prévoient pas de logements à réserver au titre du contingent préfectoral (*ménages prioritaires*).

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

La société Parloniam a le statut de société anonyme immobilière et a été constituée par l'Assemblée Générale du 20 janvier 1955. Filiale du CIL Méditerranée, elle a pour objet « l'achat de terrains, la construction, l'amélioration ou l'acquisition améliorée, la gestion, l'entretien et la mise en valeur de logements locatifs à usage principal d'habitation respectant les dispositions des articles L. 351-1 et suivants du CCH, ces logements étant destinés par priorité au personnel des employeurs ayant effectué les versements de leur participation à l'effort de construction par l'intermédiaire du CIL Méditerranée, agissant comme organisme collecteur. L'achat de terrains, la construction de logements locatifs à usage principal d'habitation en financement libre destinés à répondre au besoin de salariés, agents de maîtrise ou cadres des entreprises adhérentes au CIL Méditerranée ».

Depuis le 29 juin 2009, le président de Parloniam est M. Picolet ; il est également président du CIL Méditerranée. Depuis le 30 juin 2010, le directeur général est M. Giacomuzzo et le directeur général délégué, M. Valero. La société est administrée par un conseil d'administration de quatorze membres avec une durée de mandat d'une année. L'article 18 des statuts de Parloniam limite à douze le nombre des administrateurs. Ce point doit être régularisé dans les meilleurs délais. Les administrateurs sont rééligibles jusqu'à l'âge de 75 ans. Le conseil d'administration s'est réuni au moins cinq fois par an sur la période contrôlée. Les procès-verbaux des conseils d'administration montrent notamment une implication effective des administrateurs dans la détermination et le suivi des objectifs de développement et d'amélioration du patrimoine de la société.

Au moment du contrôle, le capital social était de 13 880 123 € répartis en 910 172 actions. L'actionnaire principal est le CIL Méditerranée avec une participation égale à 79,18 %. Parloniam détient quant à elle 92,86 % de la SARL ULISS, qui fait également l'objet d'un contrôle de l'ANCOLS, et 50 % de la SCI St Isidore. Le CIL Méditerranée a procédé à des augmentations de capital pour Parloniam à hauteur de 3,5 M€ en 2013 et 2014 et prévoit 9 M€ d'augmentation de capital pour la période 2015-2024 (cf. § 6.3)

2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management

A fin 2014, la société mobilise un effectif de 34 personnes. 14 gardiens et employés d'immeubles en sont salariés ; les personnels administratifs et techniques (20 personnes), dont les cadres, sont salariés du GIE CIL Méditerranée qui emploie également l'essentiel des effectifs du groupe CIL Méditerranée hors les filiales ESH.

Parloniam est organisée autour d'une direction de l'exploitation gérant les personnels de proximité, la comptabilité et les charges locatives, d'un service gestion locative et contentieux et d'un pôle technique rattaché au directeur général délégué, en charge notamment du développement.

Un comité de direction se tient une fois par semaine, au cours duquel sont abordés les sujets portant sur l'ensemble des activités de la société.

2.2.3 Commande publique

Le CIL méditerranée, actionnaire majoritaire de la SAI Parloniam, est un pouvoir adjudicateur soumis aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et de son décret d'application qui régissent les règles de la commande publique. La SAI Parloniam, filiale du CIL, a mis en place à compter du 5 octobre 2009 une commission d'appels d'offres (CAO) chargée de traiter les marchés de travaux et de fournitures dépassant 90 000 €.

Les procédures de commande publique sont d'empreintes d'irrégularités (*non conforme à l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés et au décret n°2005-1742 du 30 décembre 2005*). Un document, corrigé en décembre 2014, précise les procédures de mise en concurrence et les publicités que la société doit mettre en œuvre selon le montant et la nature des marchés. Le fonctionnement de la commission d'appel d'offres a également fait l'objet d'un document élaboré en mars 2010 et modifié par le CA le 29 septembre 2011. Ces deux documents montrent la volonté de la société de s'astreindre à respecter les conditions de mise en concurrence imposées par l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 mais nécessitent cependant encore des compléments ou des corrections. Les prestations intellectuelles (*notamment maîtres d'œuvre, architectes et assistants à maîtrise d'ouvrage*) sont obligatoirement soumises à l'ordonnance et l'évaluation du coût d'un marché doit intégrer les reconductions éventuelles pour un contrat d'entretien (*procédures actuelles non conformes aux articles 5 et 11 du décret n°2005-1742 du 30 décembre 2005*). La société doit également procéder à la mise à jour des seuils des procédures formalisées (*non conforme au décret n° 2015-1904 du 30 décembre 2015 modifiant les seuils applicables aux marchés publics*). Enfin, les modalités de négociation en cas d'appel d'offres infructueux ne sont par exemple pas précisées. Il en est de même pour les procédures de type concours. Toutes ces procédures doivent être mises en conformité avec les nouveaux textes régissant la commande publique. Dans sa réponse, la société indique avoir commencé les rectifications et s'engage à toutes les réaliser.

Des irrégularités et anomalies ont été relevées dans les procédures d'attribution des marchés de travaux d'entretien et sur les contrats d'assistance à maîtrise d'ouvrage (*non conforme à l'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005 et son décret d'application n°2005-649 du 30 décembre 2005*). L'analyse des dossiers d'appel d'offres et des contrats a notamment mis en évidence les irrégularités ou anomalies suivantes (*cf. annexe 7.5*) :

- contrats en tacite reconduction sans limitation de la durée (*ascenseurs*) ;
- cumul des montants de contrats dépassant, sur leur durée, le seuil des procédures formalisées ;
- analyse et sélection des entreprises non réalisées sur la base des critères définis dans la publicité ou le règlement de consultation ;
- procès-verbaux des commissions d'appel d'offres (CAO) non suffisamment explicites sur les décisions d'attribution des marchés (*lots et montants*) et quorum non atteint pour une commission ;
- accord-cadre signé avec une société non préalablement retenue par la CAO ;
- prestation de missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) n'ayant pas fait l'objet d'une mise en concurrence préalable (*contrôle des ascenseurs et assistance au développement de l'offre*).

Dans sa réponse, la société indique la procédure qui sera suivie pour régulariser ces différentes situations.

2.3 CONCLUSION

Filiale du CIL Méditerranée, la SAI Parloniam s'est positionnée sur une offre de logements à destination des salariés des entreprises adhérentes dans un territoire en zone tendue où le logement intermédiaire (*en PLS*) trouve sa place. L'implication de ses administrateurs et de ses dirigeants, associée à une organisation légère et réactive, lui permet, au moment du contrôle, de réaliser ses objectifs. La société doit veiller à appliquer rigoureusement les règles relatives à la commande publique pour les marchés de travaux d'entretien et d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Au 31 décembre 2015, la SAI Parloniam est propriétaire de 2 600 logements familiaux en gestion directe, répartis en 90 résidences. Le patrimoine conventionné à l'APL est de 729 logements répartis sur 52 résidences. Ce patrimoine est principalement situé sur les agglomérations de Nice, Cannes et Antibes. La quasi-totalité des logements est en immeubles collectifs. Moins de 10 % des logements (*diffus*) sont situés dans des copropriétés gérées par un syndic extérieur.

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

La vacance structurelle (*à plus de 3 mois*) reste contenue de 2010 à 2012 puis augmente jusqu'à atteindre 1,3 % du parc en 2014. La vacance globale suit la même tendance (2,7 % *du parc*). Ce niveau élevé procède pour l'essentiel des difficultés de mise en location de la résidence Milleret à Cannes (49 logements) acquise et améliorée avec un financement PLS en 2014. Au moment du contrôle, la quasi-totalité de la résidence est louée. La rotation externe est de l'ordre de 7% sur la période 2010-2014 pour une moyenne régionale à 7,5 %.

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

L'analyse porte sur le parc financé et conventionné à l'APL (729 logements PLS/PLA à fin 2015).

3.2.1 Loyers

Le loyer moyen pratiqué au 1^{er} janvier 2016 est de 9,17 € pour une surface habitable moyenne de 64 m². Il se situe à environ un euro au-dessus du loyer moyen national² du parc locatif social financé en PLS/PLI (8,05 €/m² au 1^{er} janvier 2015). Il reste cependant attractif au regard du loyer de marché dans la métropole Nice-Côte-d'Azur (15,2 €/m² en 2015)³.

Les hausses de loyers, décidées de 2014 à 2016 et validées à l'occasion de l'examen du budget par le conseil d'administration, respectent les augmentations maximales autorisées.

Les loyers pratiqués au 1^{er} janvier 2016 de 129 logements dépassent les loyers plafonds réglementaires fixés par les conventions APL (*non conforme aux conventions APL*). La majorité des dépassements (95 logements) est inférieure à 3 %. Le montant total mensuel des dépassements représente 2 520,75 €. La société doit régulariser sans délai les loyers pratiqués des logements concernés et rembourser le trop-perçu. Il est rappelé qu'en vertu des dispositions relatives à

² Source CGDD le parc locatif social au 1/1/15

³ Source Clameur

l'application des conventions APL, la SAI Parloniam est susceptible au regard des dépassements de loyers précités de se voir appliquer une sanction financière (cf. *annexe 7.6*). Dans sa réponse, la société indique que la situation a été régularisée avec remboursement des trop-perçus aux locataires.

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité (SLS)

La facturation du SLS est réalisée à compter du 1^{er} janvier de l'année conformément à la réglementation⁴. Le nombre de locataires assujettis au SLS est faible : il représente de 1 à 2,6 % des locataires occupant un logement conventionné sur la période analysée (2010-2014). En décembre 2014, le montant mensuel moyen du SLS est de 130 € pour un loyer moyen de 658 € (*chiffres portant sur les 18 locataires concernés*).

3.2.3 Charges locatives

Le contrôle des charges a porté sur l'exercice 2014. Il fait ressortir un niveau moyen de charges récupérables satisfaisant de 16,50 € par mètre carré de surface habitable. Les provisions appelées avoisinent en moyenne les montants des charges réellement constatées, hors les résidences récemment mises en service. Les ajustements du niveau des provisions sont effectués en général assez rapidement pour ces résidences-là. Cependant, la société doit veiller à réduire les délais de régularisation : celle-ci intervient essentiellement en fin d'année N+1. Pour quatre résidences (*Villa Pablo à Antibes, Les Collines d'Or à Mandelieu, Beaulieu Riviera B et C à Baulieu*), la régularisation des charges était toujours en instance au moment du contrôle. Ce constat est cependant à relativiser dans la mesure où ces résidences ne concernent que 48 logements et sont gérées par un syndic externe. L'information des locataires présents est satisfaisante. La situation au regard des charges des locataires partis est correctement prise en compte par la société. Les rémunérations du gardien et des deux employés d'immeubles sont récupérées conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3.3 CONCLUSION

La société propose une offre de logement avec un niveau de loyer intermédiaire qui reste significativement inférieur au prix du marché locatif des Alpes-Maritimes. Elle doit veiller néanmoins au strict respect des loyers maxima fixés par les conventions APL.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

L'organisme a procédé en 2016 à une enquête ressources auprès des locataires de son parc conventionné. De par la composition de ce parc financé à 97 % en PLS, la population logée bénéficie logiquement de ressources supérieures aux moyennes constatées habituellement dans les organismes HLM. Néanmoins, près du quart des locataires en place dispose de ressources limitées les rendant éligibles au parc très social (PLAI).

⁴ Cf. article R. 441-29 du CCH pour les logements conventionnés à l'APL en application de l'article L. 351-2 (3°).

En pourcentage	Revenus < 20% plafonds PLUS	Revenus < 60% plafonds PLUS	Revenus > 100% plafonds PLUS	Bénéficiaires d'aide au logement
Enquête SLS 2016*	3,3 %	23,6 %	38,2 %	19,5 %
Attributions 2011-2015	4,1 %	28,0 %	28,2 %	-
PACA 2012	21,1 %	59,9 %	11,4 %	52,9 %
France métropolitaine	19,3 %	59,9 %	10,4 %	50,6 %

* sur la base de 542 réponses (logements PLS et PLA uniquement)

L'analyse de l'enquête indique que seulement 12,7 % des locataires en place en 2016 disposent de revenus supérieurs aux plafonds de ressources réellement applicables (PLS). Cependant, il a été constaté que les données sur l'occupation sociale ne sont actuellement pas exploitées par l'organisme dans le cadre de la politique d'attribution.

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

La société n'est pas soumise à l'obligation d'enregistrement et ne dispose pas d'accès au système national d'enregistrement des numéros uniques (SNE). Elle s'appuie donc quasi exclusivement sur les propositions des réservataires (cf. § 4.2.2) pour trouver des locataires. Si le CIL, principal réservataire, est chargé de proposer la grande partie des candidats, la société doit effectuer en complément ses propres recherches, notamment par le biais de petites annonces.

4.2.2 Gestion des contingents

Les réservataires des logements familiaux conventionnés de la société sont indiqués dans le tableau suivant :

Réservataires au 31 décembre 2015	Nombre de logements réservés	% de Logements réservés (parc conventionné PLA et PLS)
Etat	0	0 %
Communes et communautés d'agglomération	187	25,7 %
Organismes « collecteurs 1% »	525	72,0 %
Total	712	97,7 %

4.2.3 Gestion des attributions

La politique d'attribution est clairement stipulée dans l'article 3 des statuts de la SAI Parloniam. Les logements sont destinés en priorité au personnel des employeurs ayant effectué les versements de leur participation à l'effort de construction par l'intermédiaire du CIL Méditerranée.

La société a accueilli annuellement de 150 à 250 nouveaux locataires sur la totalité de son parc. Concernant les logements conventionnés à l'APL, les livraisons nouvelles ont représenté environ la moitié des attributions de 2011 à 2015.

Attributions de logements conventionnés	2011	2012	2013	2014	2015	Total
PLA existant	1	2		1	1	5
PLS existant	37	23	30	67	90	247
Livraisons nouvelles (PLS)	57	21	93	56	36	263
Total	95	46	123	124	127	515

La SAI Parloniam ne fait pas partie des sociétés visées à l'article L. 411-2 du CCH, elle n'est donc pas soumise à l'obligation de création d'une commission d'attribution de logement (CAL).

Les chargés de clientèle collectent et complètent les dossiers transmis par les réservataires. Chaque dossier fait l'objet d'une analyse par le pôle « relation clientèle » qui est ensuite soumise à validation du directeur général qui décide de l'attribution du logement.

Le contrôle a donc été limité à la vérification du respect des plafonds de ressources sur la période 2011-2015 et de la complétude des dossiers locatifs. L'analyse globale des 515 attributions sur la période contrôlée (*cf. tableau ci-avant*) a permis l'examen détaillé de 50 dossiers ciblés. Cet examen ciblé de 50 dossiers d'attribution de logements a mis en évidence dix attributions irrégulières passibles des sanctions pécuniaires prévues à l'article L. 342-14-I-1 du CCH (*non conforme aux conventions APL*). Ces dossiers concernent des dépassements des plafonds de ressources dont six sont supérieurs à 20 % (*cf. annexe 7.7*). Il est notamment rappelé que la vérification des plafonds de ressources N-2 est à considérer à la date de signature du bail et non à la date d'instruction du dossier de demande. La société doit revoir sa procédure d'attribution et de contrôle afin de mettre fin à ces irrégularités. Dans sa réponse, la société prend acte des constats et s'engage à améliorer le traitement des attributions.

Le bailleur doit également remettre aux locataires entrants le dossier de diagnostics techniques (*comprenant notamment l'état des risques naturels, le DPE, le constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1949 et, à partir de 2014⁵, un état de présence d'amiante, l'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz*). Dans deux dossiers contrôlés, des diagnostics n'avaient pas été communiqués aux locataires (*non conforme à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014*).

Le bailleur est passible d'une sanction pécuniaire, prévue à l'article L. 342.14 du CCH et à l'article 19 des conventions type des logements financés en application de l'article L. 351-2 (3°), d'un montant qui ne peut excéder, l'équivalent de dix-huit mois de loyer en principal de chaque logement irrégulièrement attribué (*114 098 euros maximum pour les 10 dossiers irréguliers*).

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Le premier accueil de proximité est assuré par les gardiens qui sont placés sous l'autorité hiérarchique du directeur de l'exploitation mais les interlocuteurs privilégiés des locataires sont les six responsables de gestion locative du pôle Relation locataires (*cf. annexe 7.2*).

L'absence de recensement des réclamations, de concertation locative formalisée et d'enquête de satisfaction ne permet pas de véritablement évaluer la satisfaction globale des locataires en place. La visite de patrimoine a néanmoins permis de constater le bon état général du parc (*cf. § 5.4.1*).

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Le suivi des impayés est effectué par la responsable du service gestion locative et contentieux et une personne du pôle contentieux.

Dès la détection des impayés, au moyen notamment de l'édition régulière de la liste des débiteurs, l'ensemble des démarches permettant un règlement à l'amiable (*lettre de relance, contact téléphonique, mise en place d'un échéancier...*) est mis en œuvre. La CAF est informée dès la constitution de l'impayé.

Le passage éventuel du dossier en phase contentieuse est décidé au cas par cas par la responsable du service ; l'équipe de contrôle n'a pas constaté l'existence de critères objectifs (*niveau de la dette, nombre de mois de retard...*) intégrés dans une procédure sur ce point. La phase contentieuse fait l'objet d'un suivi rigoureux dans le temps pour les débiteurs présents. En revanche, l'existence de

⁵ Décret d'application à venir (*Loi Alur*).

créances sur des débiteurs partis depuis 2011 ou 2012 montre la nécessité de la mise en place d'un tableau de bord régulièrement actualisé permettant d'améliorer leur suivi.

Cependant, le tableau ci-après fait apparaître une certaine maîtrise globale des impayés sur les années contrôlées.

En % des loyers et charges récupérées	2010	2011	2012	2013	2014	Médiane ESH 2013
Evolution des créances locataires	/	1,1	2,4	0,6	1,3	1,3
Créances locataires	5,7	6,7	8,5	8,1	7,7	13,1

Les données fournies par Parloniam font ressortir que 70 % des locataires adhèrent au prélèvement automatique des loyers. Sur les 685 logements en PLS, 132 locataires présents (*dette moyenne de 1 200 €*) sont en impayés à fin 2014, dont 18 avec une dette supérieure à trois mois (2,6 %). Il ressort que les 46 impayés des locataires partis ont une dette moyenne de 5 700 €.

La responsable du service présente et fait valider chaque année les créances devenues irrécouvrables au conseil d'administration. Les critères évoqués (*locataires partis avec certificat d'irrécouvrabilité, décédés, avec une créance inférieure à 400 €,...*) sont recevables. Leur intégration dans une procédure, validée par la direction, régulièrement actualisée et mise à disposition du service, permettrait de pérenniser l'efficacité de la démarche.

4.5 CONCLUSION

Parloniam assure pleinement son rôle de loger, dans des logements correctement entretenus et à prix maîtrisés, les salariés des entreprises cotisantes au CIL méditerranée. La société doit néanmoins impérativement revoir sa procédure interne d'attribution (*et son contrôle*) afin de ne plus attribuer de logement à des familles dépassant les plafonds de ressources autorisés. En effet, le conventionnement à l'APL entraîne deux obligations majeures que la SAI Parloniam doit impérativement et scrupuleusement respecter, à savoir le respect des plafonds de loyer autorisés et le respect des plafonds de ressources lors de l'attribution des logements.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Bien que n'étant pas soumise, en raison de ses statuts, aux dispositions de l'article L. 411-9 du CCH, Parloniam a décidé d'élaborer un plan stratégique de patrimoine (*PSP*) en recourant à une prestation du cabinet Ernst and Young. Le plan porte sur la période 2010-2016. Il prend en compte également les interventions sur le patrimoine de ses deux filiales ULISS et St-Isidore. Pour Parloniam, les investissements prévus ressortent à près de 11 M€ sur la période. Un programme de vente est aussi envisagé : il porte sur 72 logements, des parkings et un terrain. Le plan d'affaires à dix ans de Parloniam (2015-2024), notamment élaboré pour une demande d'augmentation de capital auprès du CIL Méditerranée, actualise et recalcule les interventions sur le patrimoine (*cf. § 6.3*).

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Offre nouvelle

Plus de la moitié de la production des 359 logements sur les cinq années a été réalisée en maîtrise d'ouvrage directe. La société envisage la réalisation de 821 logements sur la période 2015-2024.

	Parc au 1er janvier	Construction	VEFA	Acquisition amélioration	Vente	Démolition	Parc au 31 décembre	Évolution annuelle
2010	2 257	63	19				2 339	3,6 %
2011	2 339	44	15		60		2 338	0,0 %
2012	2 338		21				2 359	0,9 %
2013	2 359	40	73	2			2 474	4,9 %
2014	2 474		33	49			2 556	3,3 %
Total		147	161	51	60	0		

Sur la période contrôlée, l'ensemble des nouvelles opérations a été financé en PLS. En 2015, 44 logements financés en PLS ont été mis en service, ce qui porte le patrimoine conventionné en PLS/PLA à 729 logements à fin 2015.

5.2.2 Réhabilitations

Le tableau ci-après montre que les objectifs de réhabilitation contenus dans le PSP, malgré un décalage dans le temps, sont atteints sur la période 2010-2014.

En k€	2010	2011	2012	2013	2014	Total
Travaux prévus au PSP	2 336	4 669	2 160	1 232	83	10 480
Travaux réalisés	67	4 177	2 059	2 050	2 457	10 810

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

La fonction maîtrise d'ouvrage de la SAI Parloniam est placée sous la responsabilité directe du directeur général délégué, également directeur du développement. Les recherches foncières et les montages en phase amont des opérations sont réalisés avec l'aide d'un assistant à maitre d'ouvrage. L'architecte chargé de cette mission (*cf. § 2.2.3*) réalise les études de faisabilité et le préprogramme des opérations (*en cas de maîtrise d'ouvrage directe*) et participe activement aux recherches foncières ou d'immeuble en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA). La VEFA représente 45 % des mises en service sur la période 2010-2015, mais la société se donne comme objectif de lancer annuellement au moins une opération en maîtrise d'ouvrage directe.

En phase d'études opérationnelles et de travaux, les opérations sont ensuite reprises et gérées par le pôle technique. Ce pôle technique composé de quatre personnes a également la charge de l'organisation de l'entretien des immeubles (*appels d'offres et contrats*) de la programmation et de la réalisation du gros entretien, ainsi que de la représentation de la société auprès des différents syndicats (*25 des 90 groupes d'immeubles*).

5.4 MAINTENANCE

5.4.1 Entretien du patrimoine

L'entretien courant des logements est assuré par le pôle relation locataires (*responsables de gestion locative*) et les opérations plus importantes par le pôle technique.

La maintenance courante (*entretien courant et gros entretien*) ressort à 2,1 M€ en moyenne annuelle sur la période 2010-2014.

La visite de patrimoine qui a porté sur 29 % du parc conventionné (*cf. annexe 7.8*), n'appelle pas d'observation particulière. Le parc est globalement en bon état (*36 ans de moyenne d'âge⁶*).

⁶ L'ancien couvent « Milleret » construit en 1863 mais réhabilité à neuf en 2014 n'est pas comptabilisé dans cette moyenne.

5.4.2 Exploitation du patrimoine

5.4.2.1 Diagnostics

Les constats de risque d'exposition au plomb (CREP) ont été réalisés pour l'ensemble des groupes concernés. La société veillera néanmoins à actualiser les diagnostics avant toute relocation dans le groupe « Raynaud » (*CREP daté de plus de 6 ans*) et à faire établir un CREP après les travaux lourds de réhabilitation du groupe « Milleret ».

Concernant les diagnostics de performance énergétique (DPE), la société a réalisé en 2010 l'ensemble des diagnostics pour tous les groupes en gestion directe construits avant 2005 (*hors copropriétés gérés par des syndics*). Pour tous les autres groupes (*livrés après 2005*), les DPE ont été fournis au pôle locataires, soit par les promoteurs (VEFA), soit par le vendeur (*acquisition-amélioration*), soit par le pôle technique (*opération en maîtrise d'ouvrage directe*).

Néanmoins, un problème d'archivage et de disponibilité de ces informations non encore complètement collectées sur le parc (*notamment pour la part gérée par les syndics*) amène la société à refaire un certain nombre de diagnostics à la relocation⁷.

Les obligations réglementaires concernant le 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 ne sont pas toutes respectées (*non conforme aux articles R. 1334-16 et suivants du code de la santé publique*). La société a fait procéder au repérage d'amiante des parties communes des groupes dont elle assure la gestion directe afin de constituer les dossiers techniques amiante (DTA) exigés par l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique. Lors du contrôle, la société n'a pas pu présenter à l'équipe de contrôle les DTA des immeubles gérés par un syndic. Par ailleurs, l'organisme n'a pas procédé au repérage systématique des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante dans les parties privatives, et n'a pas constitué le dossier intitulé « dossier amiante- parties privatives » (DAPP), exigé par les articles R. 1334-16 et R. 1334-29-4 du code de la santé publique. Au total, 155 logements conventionnés sont concernés. Cette situation doit être régularisée sans délai. Dans sa réponse, la société s'engage à se mettre en conformité.

5.4.2.2 Ascenseurs

La société dispose 89 ascenseurs desservant 1812 logements (*70 % du parc*). Les ascenseurs font tous l'objet d'un contrat écrit et de visites régulières. Le contrôle n'a pas relevé d'irrégularité ou de dysfonctionnement particulier à l'exception des conditions de mise en concurrence initiale des entreprises relevées dans le § 2.2.3.

5.5 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITE

La SAI Parloniam ne prévoit aucune vente de logement dans son plan stratégique. Aucune vente aux locataires n'a d'ailleurs été réalisée sur la période du contrôle. Seul l'immeuble « les Oléandres de Ranguin » situé à Cannes-la-Bocca a fait l'objet d'une vente en bloc en 2011 (*60 logements non conventionnés*).

⁷ Le bailleur doit systématiquement remettre aux locataires entrants le dossier de diagnostic technique (*comprenant notamment, l'état des risques naturels, le constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1949 et, à partir de 2014⁷, un état de présence d'amiante, l'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz*).

5.6 CONCLUSION

La stratégie patrimoniale de la SAI Parloniam, traduite dans le plan d'affaires à 10 ans, fait notamment état d'un développement envisagé de plus de 800 logements de 2015 à 2024. Cette démarche pourra s'appuyer sur la capacité opérationnelle du pôle technique. Si l'exploitation du patrimoine est dans l'ensemble satisfaisante, notamment avec un parc globalement en bon état, la société s'attachera en revanche à se mettre rapidement en conformité sur la réglementation amiante.

6.TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La comptabilité de Parloniam est suivie par quatre personnes au sein de la direction d'exploitation. Son directeur participe au comité de direction de la société. La comptabilité est informatisée (*Mydesk, logiciel de gestion et Sage*). L'arrêté des comptes est effectué par le cabinet Exco Côte d'Azur.

La société ne tient pas de comptabilité distincte pour son activité SIEG. L'impôt sur les sociétés est payé sur le résultat net de la totalité des activités.

Les loyers réglés en espèces au siège de la société font l'objet d'un dépôt à la banque deux à trois fois par semaine. Pour l'année 2014, les montants concernés ont représenté près de 230 k€. Deux personnes du service gestion ainsi que ponctuellement une personne du pôle technique sont en charge du transport des fonds.

Au moment du contrôle, la date d'arrivée des factures à l'organisme n'est pas enregistrée dans le progiciel de gestion. La société devra mettre en place un dispositif lui permettant d'effectuer, sans attendre l'arrêté des comptes, le contrôle de ses délais de paiement.

Le commissaire aux comptes a certifié sans observation les comptes de la société sur la période contrôlée.

L'examen de la tenue de la comptabilité de Parloniam fait ressortir plusieurs anomalies ou irrégularités (*non conforme aux instructions comptables*) :

- les écritures d'enregistrement des charges locatives récupérables ne sont pas conformes aux instructions comptables ; les travaux d'exploitation récupérables et les charges récupérées (*pour les logements quittancés*) ne figurent pas au compte de résultat mais sont enregistrés au bilan dans des comptes de tiers ; ainsi, d'une part, le total des charges et des produits d'un exercice est sous-évalué et d'autre part, la société est contrainte de calculer de manière extracomptable et de comptabiliser en charge le montant des prestations afférentes aux logements vacants ;
- le compte c/72 (*production immobilisée*) n'est pas mouvementé alors que la société assure en interne la direction d'investissement pour certaines opérations de construction de logements. (*non conforme aux instructions comptables*) ;
- le suivi financier des investissements (*construction et réhabilitation*), nécessaire pour le calcul des principaux ratios de structure à terminaison des opérations, n'est pas tenu en continu par la société ;
- la création d'un compte fournisseurs et les rapprochements bancaires sont effectués par les mêmes personnes ; il conviendra pour permettre une meilleure sécurisation de la comptabilité de confier ces tâches à des personnes différentes.

Dans sa réponse, la société s'engage à tout rectifier sur l'exercice 2016 sous contrôle de l'expert-comptable et validation du commissaire aux comptes.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

(cf. annexe 7.9)

Les ratios analysés ci-après sont comparés à la médiane nationale 2013 des ratios « BOLERO » des ESH, établis par le ministère du logement. L'analyse financière porte sur les comptes globaux de la société.

6.2.1 Analyse de l'exploitation

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Loyers	12 380	12 724	13 048	13 767	14 590
Coût de gestion hors entretien	-2 615	-3 036	-3 590	-2 656	-3 317
Entretien courant	-1 055	-1 336	-1 141	-1 203	-1 117
GE	-786	-1 396	-592	-1 005	-923
TFPB	-1 274	-1 263	-1 262	-1 266	-1 302
Flux financier	29	104	115	-34	62
Flux exceptionnel	-1 026	-1 550	-264	-455	-614
Autres produits d'exploitation	109	132	115	105	135
Pertes créances irrécouvrables	-10	-78	-97	-212	-115
Intérêts opérations locatives	-1 828	-2 221	-2 566	-2 661	-2 297
Remboursements d'emprunts locatifs	-2 412	-2 775	-2 974	-3 168	-3 547
Autofinancement net⁸	1 512	-695	792	1 211	1 554
% du chiffre d'affaires	12,1	-5,4	6	8,7	10,6

Évolution de l'autofinancement net de l'organisme

La rentabilité de la société, mesurée par l'autofinancement net, évolue légèrement en-deçà (*hors l'année 2011*) de la médiane des ESH. Elle atteint 8,7 % du chiffre d'affaires en 2013 et 10,6 % en 2014 pour une médiane à 11,7 %. Retraitée de l'impôt sur les sociétés (*les ESH en sont exonérés pour leurs activités SIEG*), elle ressort à 11,7 % en 2013 et 14,5 % en 2014, soit des niveaux comparables aux ESH. L'autofinancement négatif en 2011 s'explique notamment par la vente en bloc de la résidence Ranguin à Cannes (*60 logements*). En effet, les 6 M€ de la vente ne rentrent pas dans le calcul de l'autofinancement mais sont soumis à l'impôt sur les sociétés qui lui, affecte l'autofinancement.

Les recettes

Les loyers qui constituent la quasi-totalité des produits, ont augmenté de 17,8 % en volume sur la période. L'évolution du loyer au logement est limitée quant à elle à 8 %. Cette progression s'appuie sur les augmentations de loyers du patrimoine existant et sur les nouveaux loyers des programmes livrés (*359 logements de 2010 à 2014*). Le loyer annuel au logement s'établit à 5 334 € en 2013 et 5 682 € en 2014 pour une médiane à 4 290 €. Un patrimoine pour une partie « en libre » et pour le reste financé en PLS explique ce niveau élevé des loyers.

Les recettes sont diminuées de la perte sur vacants qui vient minorer la masse des loyers quittancés et des charges récupérées. Cette perte peut être estimée à environ 503 k€⁹ pour 2014, soit 3,4 % des loyers. Ce niveau élevé cette année-là s'explique notamment par les difficultés de mise en location de la résidence « Les Millerets » à Cannes. Les impayés dégradent également l'autofinancement

⁸ 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.

⁹ 69 logements vacants avec un loyer moyen annuel de 5 682 € et des provisions pour charges moyennes de 1 615 €

lorsque la société reconnaît le caractère irrécouvrable des créances. Pour 2014, les admissions en non-valeur ont représenté 115 k€, soit 0,8 % des loyers.

Les dépenses

Le tableau ci-après compare le niveau des principales dépenses de la société à la médiane des ESH :

En €/logement	Médiane nationale ESH 2013	Parloniam 2013	Parloniam 2014
Annuité	2 310	2 356	2 287
Coût de gestion	1 220	1 073	1 298
Maintenance	570	893	798
TFPB	470	512	509

Les annuités locatives progressent de 37,8 % sur la période contrôlée. Elles ponctionnent 42,3 % des loyers en 2013 et 40,1 % en 2014 pour une médiane à 46,5 %. La société a réaménagé en 2007 un emprunt contracté en 2004 auprès de Dexia pour l'acquisition de la résidence Les Pugets (111 logements) et de 110 parkings à Saint-Laurent-du-Var. L'emprunt réaménagé, d'une durée résiduelle de 23 ans, porte sur un encours de 4,8 M€, soit moins de 4 % de la dette à fin 2014. Le taux d'intérêt est conditionné au niveau et à l'évolution de l'Euribor 12 mois.

Les coûts de gestion, qui sont composés des frais de personnel et des frais de structure augmentent de 27 % en volume sur la période. La hausse est de 16 % pour le coût de gestion au logement. Il atteint 1 073 € en 2013 et 1 298 € en 2014 pour une médiane à 1 220 €. Les frais de personnel restent maîtrisés : ils ressortent à 514 €/logement en 2013 et à 596 €/logement en 2014 (*médiane à 710 €*). Le calcul des frais de personnel tient compte du coût payé au GIE CIL Méditerranée pour les vingt salariés (*personnel administratif*) mis à disposition de Parloniam.

La société consacre 2,1 M€ en moyenne annuelle à la maintenance courante de son patrimoine qui se révèle être globalement en bon état. Elle s'élève à 893 €/logement en 2013 et 798 €/logement en 2014 pour une médiane à 570 €/logement.

La TFPB est relativement élevée ; elle représente par logement 512 € en 2013 et 509 € en 2014 (*médiane à 470 €*). Cette situation procède d'un parc ancien (36 ans d'âge moyen) et en partie non exonéré car construit ou acquis sans financement de l'Etat.

6.2.2 Structure financière

Bilans fonctionnels

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Capitaux propres	40 696	46 183	46 787	48 420	51 070
Provisions pour risques et charges	1 956	1 641	1 450	1 743	1 501
<i>Dont PGE</i>	1 774	1 545	1 324	980	665
Amortissements, et provisions (actifs immobilisés)	33 377	35 814	39 338	43 107	47 679
Dettes financières	63 712	72 334	82 927	92 047	100 043
Actif immobilisé brut	133 359	142 633	163 769	179 718	189 912
Fonds de Roulement Net Global	6 382	13 339	6 733	5 599	10 381
FRNG en mois de dépenses	3	6,1	2,4	2,3	5,2
FRNG à terminaison des opérations¹⁰					13 891
Autres actifs d'exploitation	12 191	8 547	7 183	7 335	8 208
Provisions d'actif circulant	823	750	949	890	995
Dettes d'exploitation	9 125	6 521	5 525	6 318	6 163
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	2 244	1 276	709	126	1 050
Créances diverses (+)	0	0	0	0	0
Dettes diverses (-)	1 046	1 312	1 456	1 583	1 315
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-1 046	-1 312	-1 456	-1 583	-1 315
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	1 198	-36	-747	-1 456	-265
Trésorerie nette	5 184	13 375	7 480	7 055	10 646
Trésorerie en mois de dépenses	2,4	6,1	2,6	2,9	5,3

Le fonds de roulement net global (FRNG) qui permet d'évaluer la capacité de l'organisme à financer durablement son activité est d'un niveau satisfaisant. A fin 2014, il correspond à 5,2 mois de dépenses d'exploitation et d'investissement (*médiane à 3,7 mois*). A terminaison des opérations en cours et terminées non soldées, il ressort à 13,9 M€, soit 7 mois de dépenses.

La progression des capitaux propres s'appuie sur des résultats comptables bénéficiaires sur la période concernée et sur des augmentations de capital à hauteur de 3,5 M€. D'autres augmentations de capital sont prévues par le CIL Méditerranée (*actionnaire majoritaire*) pour la période 2015 à 2024 à hauteur de 9 M€. Elles sont notamment liées à l'objectif de production de 821 logements sur ces années (*cf. § 6.3*).

Des impayés locatifs maîtrisés et un volume faible de subvention d'investissement à recevoir expliquent pour l'essentiel un léger excédent du fonds de roulement d'exploitation.

La trésorerie nette suit l'évolution du FRNG ; elle représente 5,3 mois de dépenses pour une médiane à 3,2 mois.

Les fonds propres disponibles ¹¹ pour l'offre nouvelle et l'amélioration du patrimoine existant sont de l'ordre de 6 M€ à fin 2014 et de 9,5 M€ à terminaison des opérations.

¹⁰ 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.

¹¹ FRNG – provisions – dépôts des locataires – amortissements courus non échus

6.2.3 Variations du FRNG

La variation du fonds de roulement sur les exercices 2011 à 2014 évolue comme suit :

En k€	Flux de trésorerie	Fonds de roulement
Fonds de roulement fin 2010		6 382
Autofinancement de 2011 à 2014	2 862	
Dépenses d'investissement	-60 662	
Financements comptabilisés	53 117	
Autofinancement disponible après investissements	-4 683	
Remboursement anticipé d'emprunts locatifs	0	
Cessions d'actifs	8 620	
Remboursement anticipé d'emprunts (démolitions...)	0	
Autres ressources (+) ou emplois (-)	62	
Flux de trésorerie disponible	3 999	
Fonds de roulement fin 2014		10 381

L'examen des flux de trésorerie sur la période 2011-2014 montre que les investissements de la société (*constructions et réhabilitations*) ne sont couverts qu'à 87 % par les ressources externes (*subventions, emprunts mobilisés tardivement en raison de la fiscalisation des activités de Parloniam et variation des capitaux propres*). Les fonds propres dégagés par l'exploitation s'élèvent quant à eux à 2,9 M€. Une ponction sur le FRNG de près de 4,7 M€ en est ainsi la conséquence. C'est la vente en bloc d'une résidence de 60 logements et de parkings qui, au final, permet de reconstituer le FRNG et de le porter à 10,4 M€ à fin 2014.

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

L'étude prévisionnelle analysée porte sur la période 2015-2024 (*plan d'affaires*) et fait suite à la réalisation d'un plan stratégique de patrimoine (2010-2016). Les hypothèses d'évolution des principaux agrégats constitutifs de la capacité d'autofinancement n'appellent pas d'observation particulière.

Sur la période 2015-2024, Parloniam envisage la production de 821 logements en PLS pour un investissement de 142,7 M€ et des interventions sur le patrimoine existant pour 14,6 M€. Le patrimoine passerait ainsi de 2 594 logements à 3 415 logements, soit une croissance de 31,6 % en 10 ans. La capacité d'autofinancement dégagé sur la période après impôt sur les sociétés est estimée à 64,1 M€. La société prévoit de contracter 123,9 M€ d'emprunts et d'en rembourser 49,8 M€.

Malgré l'intégration dans la simulation financière des augmentations prévues de capital de la part du CIL Méditerranée pour un total de 9 M€ sur la période, le fonds de roulement, calculé par Parloniam, chute de 11,4 M€ à 1,3 M€ en fin de période.

En retraitant ce fonds de roulement des ressources de court terme (*amortissements et intérêts courus non échus*) et de celles déjà affectées (*provisions et dépôts des locataires*), il ressort une insuffisance de fonds propres disponibles de l'ordre de 4 M€ en fin de période.

6.4 CONCLUSION

Les activités de la société Parloniam génèrent une rentabilité correcte, qui est toutefois pénalisée par l'assujettissement à l'impôt sur les sociétés. Sa structure financière est saine. Une attention particulière de la part du CIL Méditerranée (*actionnaire majoritaire*) sera maintenue sur le niveau de fonds propres nécessaires à la réalisation des objectifs ambitieux de développement du patrimoine sur la période 2015-2024.

7.ANNEXES

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

RAISON SOCIALE :	SAI Parloniam
-------------------------	----------------------

SIEGE SOCIAL :			
Adresse du siège :	455 Promenade des Anglais Immeuble le Phare CS 23212	Téléphone :	04 83 32 16 76
Code postal :	06204	Télécopie :	04 83 32 16 89
Ville :	NICE	Internet :	http://www.parloniam.fr

PRESIDENT :	Lionel PICOLET
--------------------	-----------------------

DIRECTEUR GENERAL :	Yves GIACOMUZZO
----------------------------	------------------------

DIRECTEUR GENERAL DELEGUE :	Romain VALERO
------------------------------------	----------------------

ACTIONNAIRE DE REFERENCE	CIL MEDITERRANEE
---------------------------------	-------------------------

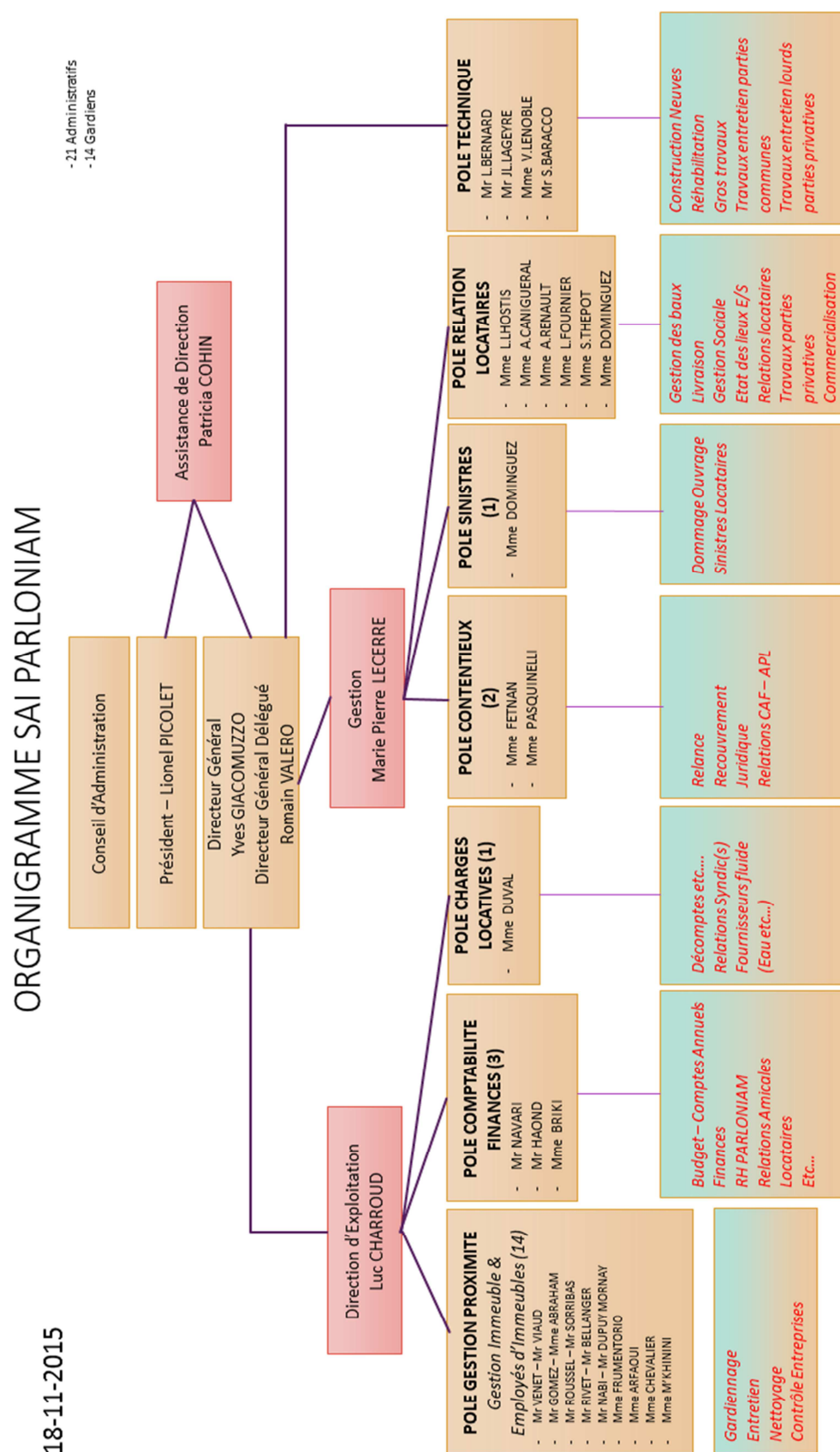
CONSEIL D'ADMINISTRATION AU :	23/12/2015		
	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants	Collège d'actionnaire d'appartenance
Président :	PICOLET Lionel	Cil Méditerranée	
	BRINCAT Bernard	CCINAM	
	IVALDI Dominique	Caisse des Congés payés	
	LACHKAR Laurent	UPE 06	
	BARAVALLE Catherine	UPE 06	
	GROSSO Yvon	UPE 06	
	DURAND Maryvonne	VERAN COSTAMAGNA SA	
	DOUBLE Annie	CFE CGC	
	LAMBERT Christian	CGT FO	
	NICOLETTI Pascal		
	CHEVALIER Michel	CGT	
	MERIGUET Ingrid	CFDT	
	BALDACCI Nathalie	CFTC	
	PALAU Jean	Groupe DV France	

ACTIONNARIAT		Catégorie	Actionnaires les plus importants (% des actions)
	Capital social :	13 880 123 €	CIL Méditerranée (79,18 %)
	Nombre d'actions :	910 172	

COMMISSAIRE AUX COMPTES :	SA Fiduciaire de commissariat et d'audit
----------------------------------	---

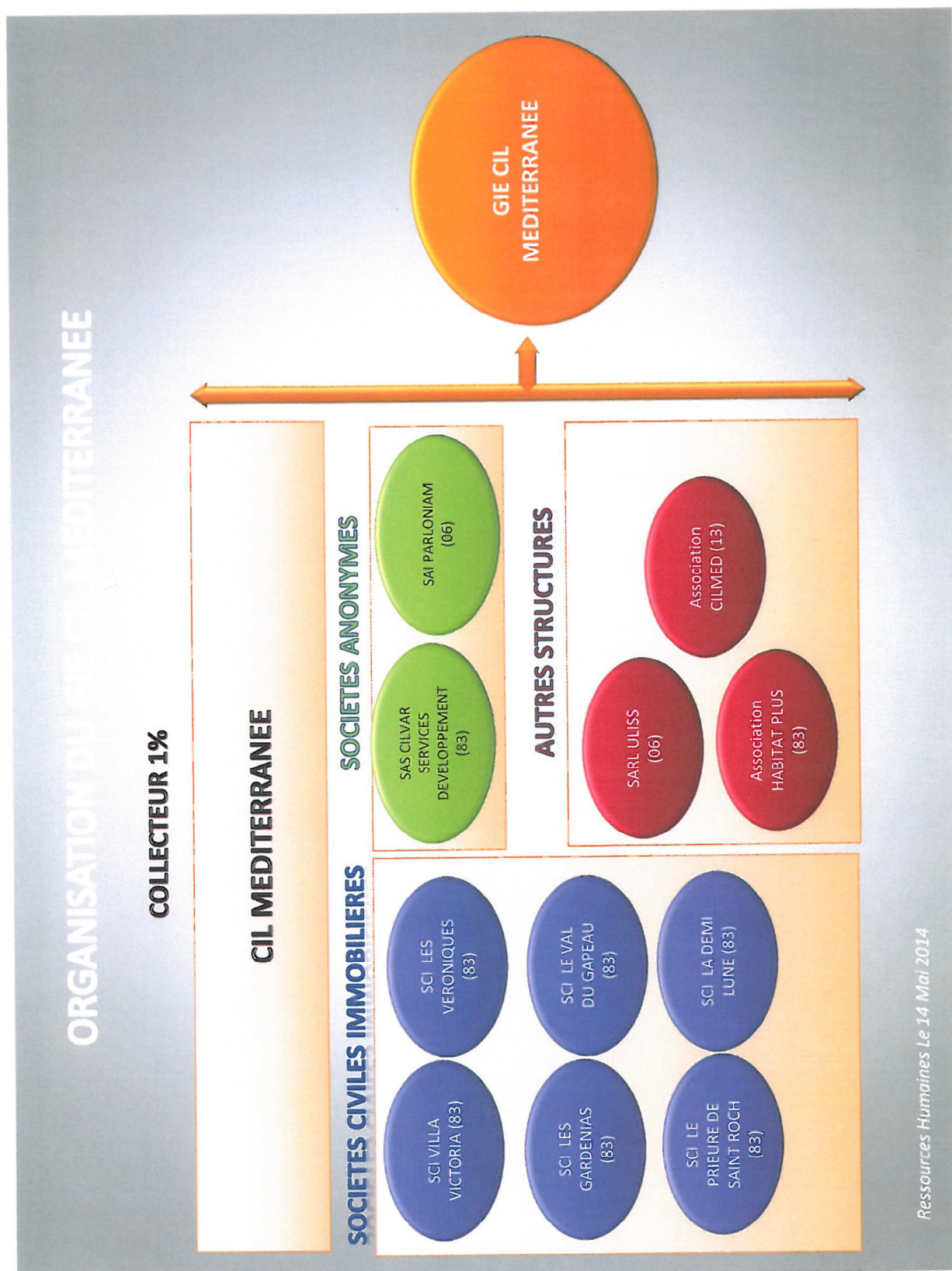
EFFECTIFS AU : 31/12/2014	Cadres :	6	Total administratif et technique : 20
	Maîtrise :	6	
	Employés :	8	
	Gardiens :	9	Effectif total : 34
	Employés d'immeuble :	5	
	Ouvriers régie :	0	

7.2 ORGANIGRAMME GENERAL DE L'ORGANISME





7.4 GIE CIL MEDITERRANEE



7.5 ANOMALIES ET IRREGULARITES CONSTATEES EN MATIERE DE COMMANDE PUBLIQUE

Contrats de maintenance des ascenseurs : pour chacun des groupes, les contrats sont signés pour une durée de trois ans avec tacite reconduction sans limitation de la durée ; de plus, la somme des coûts d'entretien des 90 ascenseurs s'élève à 112 k€ pour l'année 2015 ; pour la durée minimale de trois années le montant de ces contrats dépasse le seuil des procédures formalisées ;

Contrat d'assistance technique avec la société : depuis 2006, la société fait appel à cette société pour une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de contrôle des ascenseurs ; les prestations sont facturées 200 € HT par an et par ascenseur avec un supplément de 40 € pour l'audit technique quinquennal ; les contrats signés n'indiquent pas de délai ni de reconduction et sont donc forclos ; de 2006 à 2015, le montant de 313 k€ payé à la société dépasse le seuil des procédures formalisées ;

Appel d'offres européen pour les contrats de maintenance électrique : l'analyse des offres a été réalisée selon les critères définis dans la publicité ; néanmoins, chaque candidat ayant émis une offre de prix unitaire identique pour chacun des lots, la CAO ne pouvait choisir délibérément des entreprises distinctes pour chacun des trois lots au regard de l'analyse des offres reçues ; selon les critères de sélection définis pour cet appel d'offres, il est probable qu'une seule et unique société aurait dû être désignée par la CAO comme attributaire du marché sur l'ensemble des trois lots ;

Appel d'offres pour les contrats de maintenance serrurerie/menuiserie (procédure adaptée) : l'analyse et le classement des offres n'a pas été réalisée selon les critères définis dans la publicité (*coût 50% - valeur technique 25% - compétences et références 25%*) ; la classification du marché en travaux est inadaptée ; l'allotissement du marché (*deux lots géographiques*) n'est pas clairement identifié (*l'acte d'engagement indique un lot unique et la CAO ne désigne pas clairement le lauréat pour chacun des deux lots*) ; une analyse des offres par lot était d'autant plus indispensable que le procès-verbal de la CAO n'explique pas les raisons ayant conduit à retenir l'entreprise classée « 1 » sur le lot 2 et l'entreprise classée « 2 » sur le lot 1 ;

Accord cadre de travaux d'entretien et de maintenance : maçonnerie, plomberie, peinture : l'analyse et le classement des offres présentées en CAO n'ont pas été réalisés selon les critères prévues dans la publicité du 23 janvier 2012 ; par ailleurs, un accord cadre a été signé avec la société EURL SMCR alors que cette société ne faisait pas partie de la liste retenue par la CAO ;

Appel d'offres ouvert pour les travaux de restructuration des logements de la clinique des sources (6 lots) : le quorum de la CAO du 29 novembre 2013 n'est pas atteint ; le procès-verbal n'indique pas explicitement le montant des marchés attribués ;

Contrat signé le 1^{er} février 2008 avec un architecte) pour une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) sur la base de deux vacations hebdomadaires à 400 € HT, dont la facturation a été modifiée à 100 € de l'heure le 7 octobre 2009 : le contrat ne comporte pas de limitation de durée ; le montant facturé sur les cinq dernières années est de 130 k€ (2011-2015) ; une mise en concurrence périodique est donc obligatoire ; celle-ci est d'ailleurs bien prévue dans la procédure interne du 15 décembre 2014 pour les prestations de service à partir de 1 500 € HT ;

Travaux de rénovation thermique des bâtiments Dugommier (procédure adaptée) : la commission d'ouverture des plis du 21 août 2014 (*interne aux services*) a déclaré l'appel d'offres infructueux alors que dans la procédure interne cette prérogative est réservée à la CAO ; le règlement de la CAO n'a pas défini les modalités de négociation des marchés infructueux en dessous des seuils formalisés ; les mesures de publicité et d'élargissement de la concurrence ne sont pas précisées dans le règlement intérieur ; par ailleurs, le procès-verbal de la CAO du 9 octobre 2014 se limite à une simple feuille de présence signée et ne désigne pas formellement les entreprises retenues.

7.6 LISTE DES LOGEMENTS CONVENTIONNES EN DEPASSEMENT DE LOYER

Nombre de logements conventionnés : 729

Nombre de dépassements : 129

Sanction maximale applicable : 709 461 euros

Opération	Commune	Code Logt	Montant quittancé	Montant disponible (€)	Dépassement (€)
BALCONS D'AZUR	MANDELIEU LA NAPOULE	5055	680,60	669,76	10,83
BALCONS D'AZUR	MANDELIEU LA NAPOULE	5056	305,97	297,08	8,89
BALCONS D'AZUR	MANDELIEU LA NAPOULE	5057	680,60	669,76	10,83
BALCONS D'AZUR	MANDELIEU LA NAPOULE	5058	461,46	454,12	7,34
BALCONS D'AZUR	MANDELIEU LA NAPOULE	5059	657,21	646,71	10,50
BALCONS D'AZUR	MANDELIEU LA NAPOULE	5060	739,26	727,45	11,81
BALCONS D'AZUR	MANDELIEU LA NAPOULE	5061	519,67	511,41	8,27
BALCONS D'AZUR	MANDELIEU LA NAPOULE	5062	705,14	693,92	11,22
BALCONS D'AZUR	MANDELIEU LA NAPOULE	5063	726,83	715,26	11,56
BALCONS D'AZUR	MANDELIEU LA NAPOULE	5064	492,16	484,33	7,83
BALCONS D'AZUR	MANDELIEU LA NAPOULE	5065	695,53	684,46	11,07
BALCONS D'AZUR	MANDELIEU LA NAPOULE	5066	726,83	715,26	11,56
BALCONS D'AZUR	MANDELIEU LA NAPOULE	5067	492,16	484,33	7,83
BALCONS D'AZUR	MANDELIEU LA NAPOULE	5068	692,28	684,46	7,82
BALCONS D'AZUR	MANDELIEU LA NAPOULE	5069	964,02	953,75	10,27
BALCONS D'AZUR	MANDELIEU LA NAPOULE	5070	940,32	925,97	14,35
LOU PEBRIE	ST MARTIN DU VAR	3685	456,22	413,49	42,74
LOU PEBRIE	ST MARTIN DU VAR	3686	622,66	608,95	13,71
LOU PEBRIE	ST MARTIN DU VAR	3688	450,23	439,05	11,18
LOU PEBRIE	ST MARTIN DU VAR	3689	675,11	608,95	66,16
LA BARMASSA	VILLEFRANCHE S/MER	4623	946,29	870,57	75,71
VILLA BLANCHE	PEYMEINADE	4968	508,56	507,08	1,48
VILLA BLANCHE	PEYMEINADE	4969	501,01	499,57	1,45
VILLA BLANCHE	PEYMEINADE	4970	820,56	817,90	2,66
VILLA BLANCHE	PEYMEINADE	4971	639,57	637,61	1,97
VILLA BLANCHE	PEYMEINADE	4972	489,70	488,30	1,40
VILLA BLANCHE	PEYMEINADE	4973	622,61	620,70	1,91
VILLA BLANCHE	PEYMEINADE	4974	477,92	476,56	1,36
VILLA BLANCHE	PEYMEINADE	4975	619,75	617,42	2,34
VILLA BLANCHE	PEYMEINADE	4976	501,46	499,57	1,89
VILLA BLANCHE	PEYMEINADE	4977	770,10	767,19	2,91
VILLA BLANCHE	PEYMEINADE	4978	592,89	590,65	2,23
VILLA BLANCHE	PEYMEINADE	4979	490,15	488,30	1,85
VILLA BLANCHE	PEYMEINADE	4980	627,77	620,70	7,06
VILLA BLANCHE	PEYMEINADE	4981	519,84	517,88	1,97
VILLA BLANCHE	PEYMEINADE	4982	619,75	617,42	2,34
VILLA BLANCHE	PEYMEINADE	4983	501,46	499,57	1,89
VILLA BLANCHE	PEYMEINADE	4985	627,77	625,40	2,37
VILLA BLANCHE	PEYMEINADE	4986	490,15	488,30	1,85
VILLA BLANCHE	PEYMEINADE	4987	623,05	620,70	2,35
VILLA BLANCHE	PEYMEINADE	4988	519,84	517,88	1,97
VILLA BLANCHE	PEYMEINADE	4989	619,75	617,42	2,34
VILLA BLANCHE	PEYMEINADE	4990	501,46	499,57	1,89
VILLA BLANCHE	PEYMEINADE	4991	816,48	813,21	3,28
VILLA BLANCHE	PEYMEINADE	4992	627,77	625,40	2,37
VILLA BLANCHE	PEYMEINADE	4993	490,15	488,30	1,85
VILLA BLANCHE	PEYMEINADE	4994	623,05	620,70	2,35
VILLA BLANCHE	PEYMEINADE	4995	519,82	517,88	1,95
RUE CHAUDE	CANNES	3200	581,94	566,71	15,23
RUE CHAUDE	CANNES	3203	693,04	621,68	71,36
RUE CHAUDE	CANNES	3204	591,63	573,99	17,64
RUE CHAUDE	CANNES	3206	912,83	886,04	26,79
RUE CHAUDE	CANNES	3211	527,73	354,90	172,82

Opération	Commune	Code Logt	Montant quittancé	Montant disponible (€)	Dépassement (€)
RUE CHAUDE	CANNES	3216	154,75	150,37	4,38
LES COLLINES D'OR 2	MANDELIEU LA NAPOULE	5289	776,50	706,19	70,30
LES COLLINES D'OR 2	MANDELIEU LA NAPOULE	5290	692,81	625,56	67,25
LES COLLINES D'OR 2	MANDELIEU LA NAPOULE	5291	769,93	699,87	70,06
L'ESTEREL BAY	THEOULES SUR MER	4213	713,19	703,42	9,77
L'ESTEREL BAY	THEOULES SUR MER	4214	711,63	695,90	15,73
L'ESTEREL BAY	THEOULES SUR MER	4220	677,92	546,16	131,75
FREDERIQUE III	VALLAURIS	4594	398,98	396,69	2,29
JARDINS DE LERINS	VALLAURIS	4421	662,26	627,68	34,58
MILLERET	CANNES	5127	777,56	754,11	23,45
MILLERET	CANNES	5128	638,79	619,66	19,12
MILLERET	CANNES	5129	718,68	700,43	18,25
MILLERET	CANNES	5130	801,89	777,86	24,03
MILLERET	CANNES	5131	659,01	639,27	19,74
MILLERET	CANNES	5132	554,50	492,29	62,21
MILLERET	CANNES	5133	531,25	515,34	15,90
MILLERET	CANNES	5134	600,79	582,67	18,12
MILLERET	CANNES	5135	793,34	769,58	23,76
MILLERET	CANNES	5136	803,33	779,28	24,05
MILLERET	CANNES	5137	473,30	459,04	14,27
MILLERET	CANNES	5138	789,63	769,58	20,05
MILLERET	CANNES	5140	796,73	772,71	24,02
MILLERET	CANNES	5141	384,63	327,62	57,00
MILLERET	CANNES	5142	482,38	467,93	14,44
MILLERET	CANNES	5143	354,17	343,49	10,68
MILLERET	CANNES	5144	437,46	424,36	13,09
MILLERET	CANNES	5145	819,69	795,15	24,54
MILLERET	CANNES	5146	805,29	781,00	24,29
MILLERET	CANNES	5147	771,30	748,04	23,26
MILLERET	CANNES	5148	750,73	731,67	19,06
MILLERET	CANNES	5150	824,17	799,50	24,68
MILLERET	CANNES	5151	558,26	495,93	62,33
MILLERET	CANNES	5152	532,72	516,66	16,06
MILLERET	CANNES	5153	744,86	722,47	22,39
MILLERET	CANNES	5154	496,34	481,48	14,86
MILLERET	CANNES	5155	823,62	798,79	24,84
MILLERET	CANNES	5156	819,67	794,95	24,73
MILLERET	CANNES	5157	750,77	728,13	22,64
MILLERET	CANNES	5158	729,92	707,91	22,00
MILLERET	CANNES	5159	721,11	699,52	21,59
MILLERET	CANNES	5160	850,96	815,37	35,59
MILLERET	CANNES	5161	498,95	484,00	14,95
MILLERET	CANNES	5162	608,78	590,55	18,23
MILLERET	CANNES	5163	726,33	704,58	21,75
MILLERET	CANNES	5164	454,13	440,54	13,59
MILLERET	CANNES	5165	831,37	806,47	24,89
MILLERET	CANNES	5168	534,80	503,11	31,69
MILLERET	CANNES	5169	667,02	650,09	16,93
MILLERET	CANNES	5170	665,70	648,68	17,03
MILLERET	CANNES	5171	833,56	808,59	24,96
MILLERET	CANNES	5172	461,85	448,02	13,83
MILLERET	CANNES	5173	399,21	387,26	11,95
MILLERET	CANNES	5174	388,80	377,16	11,64
MILLERET	CANNES	5175	709,86	688,60	21,26
RAYMOND PEYNET II	BIOT	3883	547,90	547,46	0,44
RAYMOND PEYNET II	BIOT	3891	552,22	547,46	4,76
RAYMOND PEYNET II	BIOT	3892	682,56	674,25	8,31
RAYMOND PEYNET II	BIOT	3893	549,92	549,52	0,40
RAYMOND PEYNET II	BIOT	3894	549,95	549,52	0,43
RAYMOND PEYNET II	BIOT	3898	555,90	554,11	1,78

Opération	Commune	Code Logt	Montant quittancé	Montant disponible (€)	Dépassement (€)
RAYMOND PEYNET II	BIOT	3900	403,25	402,69	0,55
RAYMOND PEYNET II	BIOT	3907	530,78	530,47	0,32
PRES VERGERS	PEGOMAS	4107	782,10	781,76	0,34
PRES VERGERS	PEGOMAS	4111	595,28	595,03	0,25
PRES VERGERS	PEGOMAS	4112	435,58	435,57	0,01
PRINCE	SAINT LAURENT DU VAR	5231	528,46	508,80	19,66
RAYNAUD	NICE	3603	216,63	214,80	1,84
RAYNAUD	NICE	3609	774,14	679,22	94,93
RAYNAUD	NICE	3611	590,91	542,45	48,45
TOURNAMY	MOUGINS	3714	431,28	427,13	4,15
CLOSERIE VAUGRENIER	VILLENEUVE LOUBET	3810	793,02	774,16	18,85
CLOSERIE VAUGRENIER	VILLENEUVE LOUBET	3813	858,83	840,30	18,53
CLOSERIE VAUGRENIER	VILLENEUVE LOUBET	3821	834,10	798,25	35,85
CLOSERIE VAUGRENIER	VILLENEUVE LOUBET	3823	833,35	797,49	35,86
CLOSERIE VAUGRENIER	VILLENEUVE LOUBET	3824	809,76	773,78	35,98
CLOSERIE VAUGRENIER	VILLENEUVE LOUBET	3825	858,65	840,07	18,58

7.7 TABLEAU DES SANCTIONS CONCERNANT LES INFRACTIONS AUX REGLES D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS

Nombre de logements conventionnés : 729

Nombre de dossiers étudiés : 50

Période contrôlée : 2011-2015

Nombre de dossiers irréguliers constatés : 10

Sanction financière maximale¹² : 114 098 euros

Programme	N° Logt	Date signature du bail	Financement	Irrégularités ou infractions constatées	loyers mensuel (€)	
LA BARMASSA	4631	01/08/11	PLS	Dépassement des plafonds de ressources PLS de 24% par rapport aux revenus N-3 ; revenus N-2 non fournis ; DPE non fourni	562,95	
MILLERET	5152	01/04/15	PLS	Dépassement des plafonds de ressources PLS de 2%	532,51	
LA BARMASSA	4599	01/08/11	PLS	Dépassement des plafonds de ressources PLS de 3% (<i>ancien employé du GIE</i>)	448,53	
MILLERET	5153	15/05/15	PLS	Dépassement des plafonds PLS de 110%	744,63	
MILLERET	5146	01/04/15	PLS	Dépassement des plafonds PLS de 9%	804,97	
LES COLLINES D'OR	5118	01/07/14	PLS	Dossier incomplet (<i>revenus fiscaux</i>) ; dépassement de 38% des plafonds de ressources PLS	758,21	
VILLA BLANCHE	4975	01/11/13	PLS	Dépassement des plafonds PLS de 3%	616,74	
MILLERET	5127	01/06/15	PLS	Dépassement des plafonds de ressources PLS de 189% ; CREP non fourni	777,25	
MILLERET	5151	21/04/15	PLS	Dépassement des plafonds de ressources PLS de 157%	558,04	
ESPRIT VILLAGE	4825	01/03/13	PLS	Dépassement des plafonds de ressources PLS de 20%	535,20	

¹² Cf. article L. 342-14 du CCH et article 19-II des conventions pour le financement des logements PLS en application de l'article L. 351-2 (3°).

7.8 PROGRAMME DE LA VISITE DE PATRIMOINE

Echantillonnage : 231 logements représentant 9% du parc total et 29% du parc conventionné.

Nom programme	Commune	Dépt	ZUS ZRR	Nature opération	Financement	Logts collectifs	Date de construction	Date mise en service
LE PALIO	NICE	06		N	PLI	62	1994	1994
RUE CHAUDE	CANNES	06		AA	PLS	22	1904	2003
TOURNAMY	MOUGINS	06		VEFA	PLS	21	2005	2005
LES BLEUETS	NICE	06	ZUS	O	PLS	11	2006	2006
RAYMOND PEYNET II	BIOT	06		N	PLS	39	2007	2007
L'EVECHE	GRASSE	06	ZUS	A	PLS	6	1800	2009
VILLA VERDE	LA COLLE SUR LOUP	06		A	PLS	2	2013	2013
MILLERET	CANNES	06		AA	PLS	49	1863	2014
PRINCE	SAINT LAURENT DU VAR	06		A	PLS	19	1964	2015

7.9 ANALYSE FINANCIERE

2- CALCUL DE L'AUTOFINANCEMENT NET PAR LES FLUX					
Parloniam	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
FLUX ACCESSION	0	0	0	0	0
+ 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
FLUX PRETEUR	0	0	0	0	0
+ Loyers	12 380 288	12 724 328	13 048 187	13 767 450	14 590 266
+ 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	16 142	910	520	2 408	0
+ Récupération des charges locatives	0	0	0	0	0
- Charges récupérables	0	0	0	0	0
- Comptes 0127 et 0134 : Loyers des baux à long terme et des concessions service public (C.S.M.)	0	0	0	0	0
- Intérêts sur opér. locatives hors int. compensateurs	-1 827 889	-2 220 625	-2 565 925	-2 661 309	-2 297 465
- Minoration intérêts compensateurs (c/16883) (=c/6863 si c/7963 utilisé)	0	0	0	0	0
FLUX LOCATIF	10 568 541	10 504 613	10 482 782	11 108 549	12 292 801
+ Production immobilisée	0	0	0	0	0
+ Autres prestations de services	0	0	0	0	0
+ Produits des activités annexes	64 158	65 320	69 718	67 536	67 218
FLUX PRODUCTIONS DIVERSES	64 158	65 320	69 718	67 536	67 218
+ Subventions d'exploitation	0	0	0	0	0
- Entretien courant NR	-1 054 883	-1 335 799	-1 141 404	-1 203 365	-1 117 264
- Gros entretien sur biens immobiliers	-786 166	-1 395 766	-591 569	-1 005 471	-922 915
- Grosses réparations sur biens immobiliers	0	0	0	0	0
FLUX MAINTENANCE DU PATRIMOINE	-1 841 049	-2 731 565	-1 732 973	-2 208 836	-2 040 179
- Achats stockés d'approvisionnements	0	0	0	0	0
- Achats non stockés de matières et fournitures	-73 536	-82 947	-67 301	-60 808	-69 378
- Autres charges relatives à l'exploitation	-114 277	-145 106	-245 733	-189 205	-139 641
- Autres travaux d'entretien	-23 508	-31 429	-70 479	-46 062	-41 438
- Autres charges externes	-2 015 253	-2 407 005	-2 574 581	-2 083 365	-2 594 516
- Autres impôts, taxes et versements assimilés	-1 479 899	-1 443 742	-1 730 774	-1 398 860	-1 635 566
CONSUMMATIONS DE TIERS	-3 706 473	-4 110 229	-4 688 868	-3 778 300	-4 480 539
- Impôts, taxes sur rémunérations	-31 496	-38 940	-29 490	-28 045	-35 584
- Salaires et traitements	-431 410	-433 672	-399 782	-353 489	-393 266
FLUX DE PERSONNEL	-462 906	-472 612	-429 272	-381 534	-428 850
+ Transfert de charges d'exploitation	310 129	348 745	310 555	273 051	359 440
+ Autres produits de gestion courante	626	120	942	410	849
- Pertes sur créances irrécouvrables	-10 087	-77 946	-97 034	-212 420	-115 417
- Charges diverses de gestion courante	-2 324	-91	-1 005	-264	-1 648
AUTRES FLUX D'EXPLOITATION	298 344	270 828	213 458	60 777	243 224
+/- Résultat des opérations faites en commun	0	0	0	0	0
+ Autres produits financiers	28 779	104 204	154 071	92 899	79 804
+ Produits des participations	161	149	145	126	3 891
+ Autres intérêts et produits assimilés	0	0	0	0	0
+ Produits nets sur cessions de VMP	0	0	0	0	0
- Intérêts des autres opérations	0	0	0	0	0
- Autres charges financières	-231	0	-39 328	-127 364	-22 122
+ Autres transferts de charges financières	0	0	1	0	0
FLUX FINANCIER	28 709	104 353	114 889	-34 339	61 573
+ Transfert de charges exceptionnelles	4 074	0	0	0	0
+ Produits exceptionnels sur opérations de gestion	51 675	21 127	53 736	50 058	86 008
+ Autres produits exceptionnels	11 038	9 524	3 964	0	0
- Charges exceptionnelles sur opérations de gestion et autres	-71 686	-77 086	-71 946	-101 575	-126 559
- Autres charges exceptionnelles	-8 141	-2 695	0	0	0
- Participation des salariés aux fruits de l'expansion	0	0	0	0	0
- Impôts sur les bénéfices	-1 012 635	-1 501 280	-249 402	-403 770	-573 835
FLUX EXCEPTIONNEL	-1 025 675	-1 550 410	-263 648	-455 287	-614 386
SOUS - TOTAL	3 923 649	2 080 298	3 766 086	4 378 566	5 100 862
FLUX REMBOURSEMENT D'EMPRUNTS LOCATIFS A DEDUIRE (Hors RA) :	-2 411 681	-2 775 033	-2 973 801	-3 167 651	-3 547 111
AUTOFINANCEMENT NET	1 511 968	-694 735	792 285	1 210 915	1 553 751
P.M. Chiffre d'Affaires (CA)	12 444 446	12 789 648	13 117 905	13 834 986	14 657 484
AUTOFINANCEMENT NET EN % DU CA	12,15%	-5,43%	6,04%	8,75%	10,60%

COUT DE FONCTIONNEMENT DE 2010 à 2014						
Parloniam						
	RATIOS AU LOGEMENT	2010	2011	2012	2013	2014
	P.M.: NOMBRE DE LOGEMENTS GERES (Hors Foyers)	2 339	2 338	2 359	2 474	2 556
	FRAIS GENERAUX (SANS CHARGES PERSONNEL)	612	744	990	559	702
	CHARGES DE PERSONNEL NR (hors personnel régie)	506	554	532	514	596
(A)	COUT DE GESTION HORS ENTRETIEN ET HORS TFPB (FG + IMPOTS + PERSONNEL)	1 118	1 299	1 522	1 073	1 298
(B)	ENTRETIEN COURANT (NR) COMPRIS REGIE	451	571	484	486	437
(A + B)	COUT DE GESTION AVEC ENTRETIEN (LOLA) (FG + IMPOTS + PERSONNEL + ENTRETIEN COURANT)	1 569	1 870	2 006	1 560	1 735
(C)	GROS ENTRETIEN ET GROSSES REPARATIONS COMPRIS REGIE	336	597	251	406	361
(D)	TAXES FONCIERES NR	545	540	535	512	509
	COUT DE FONCTIONNEMENT TOTAL AVEC TFPB	2 450	3 007	2 791	2 478	2 605
P.M.	Total charges personnel comptabilisées (R+NR) par Lgt	690	736	711	628	760
P.M.	Coût total maintenance NR (EC + GE + GR + Régie) par Lgt	787	1 168	735	893	798
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
COMPTES	POSTES DE CHARGES NON RECUPERABLES	2010	2011	2012	2013	2014
	FRAIS GENERAUX					
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	73 536	82 947	67 301	60 808	69 378
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	114 277	145 106	245 733	189 205	139 641
612	Crédit bail mobilier et immobilier	0	0	0	0	0
6155/56/58	Autres travaux d'entretien (biens mobiliers, informatiques)	23 508	31 429	70 479	46 062	41 438
616	Primes d'assurances	159 192	300 358	227 729	173 660	127 991
622	Rémunération d'intermédiaires et honoraires	436 164	559 998	703 124	314 532	479 117
623	Publicité, publications, relations publiques	30 107	12 896	13 799	25 909	18 760
625	Déplacements missions et réceptions	20 607	23 299	17 489	18 578	31 183
6285	Redevances (SA)	0	0	0	0	0
Autres 61-62	Autres services extérieurs	218 113	262 682	365 345	379 138	423 201
651-658	Redevances et charges de gestion courante	2 324	91	1 005	264	1 648
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	149 100	141 054	153 663	42 356	128 421
	TOTAL FRAIS GENERAUX	1 226 928	1 559 860	1 865 667	1 250 512	1 460 778
	IMPOTS ET TAXES					
Autres 625/638	Impôts (hors TFPB et hors taxes sur salaires)	205 630	180 566	468 830	133 069	334 006
	TOTAL IMPOTS TAXES (Hors TFPB et Taxes sur salaires)	205 630	180 566	468 830	133 069	334 006
	CHARGES DE PERSONNEL					
621	Personnel extérieur à la société	1 151 070	1 247 772	1 247 095	1 171 548	1 514 264
7086	Moins Récup. de charges imput. à d'autres organ. HLM (SA)	-149 100	-141 054	-153 663	-42 356	-128 421
641-648-6481	Rémunérations	320 423	318 350	294 021	281 156	321 979
645-647-6485	Charges sociales	110 987	115 322	105 761	72 333	71 287
631-633	Sur rémunérations	31 496	38 940	29 490	28 045	35 584
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	-282 291	-283 294	-267 205	-238 693	-292 563
	TOTAL DES CHARGES DE PERSONNEL	1 182 585	1 296 036	1 255 499	1 272 033	1 522 130
	Ajouter charges régie amélioration et divers non affectables	0	0	0	0	0
A	COUT DE GESTION HORS ENTRETIEN	2 615 143	3 036 462	3 589 996	2 655 614	3 316 914
	ENTRETIEN COURANT					
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers	1 054 883	1 335 799	1 141 404	1 203 365	1 117 264
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	TOTAL ENTRETIEN COURANT	1 054 883	1 335 799	1 141 404	1 203 365	1 117 264
A + B	COUT DE GESTION AVEC ENTRETIEN (LOLA) (FG + IMPOTS + PERSONNEL + ENTRETIEN COURANT)	3 670 026	4 372 261	4 731 400	3 858 979	4 434 178
	EFFORT DE MAINTENANCE GE + GR					
6152	Gros entretien sur biens immobiliers	786 166	1 395 766	591 569	1 005 471	922 915
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
C	TOTAL GE + GR	786 166	1 395 766	591 569	1 005 471	922 915
A + B + C	COUT DE FONCTIONNEMENT hors TFPB (FG + IMPOTS + PERSONNEL + EC + GE + GR + Régie)	4 456 192	5 768 027	5 322 969	4 864 450	5 357 093
	TAXES FONCIERES					
63512	Taxes Foncières sur les Propriétés Bâties	1 274 269	1 263 176	1 261 944	1 265 791	1 301 560
D	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0
	TOTAL TFPB	1 274 269	1 263 176	1 261 944	1 265 791	1 301 560
A + B + C + D	COUT DE FONCTIONNEMENT TOTAL avec TFPB	5 730 461	7 031 203	6 584 913	6 130 241	6 658 653

1 - BILAN FONCTIONNEL					
Parloniam	2010	2011	2012	2013	2014
Capital et réserves (SA)	27 956 403	30 767 764	36 197 291	38 173 764	40 868 633
Dotations et réserves (OP)	0	0	0	0	0
Report-à-nouveau	0	0	0	0	0
Résultat de l'exercice	2 811 361	5 429 527	475 629	693 734	1 150 644
Situation nette	30 767 764	36 197 291	36 672 920	38 867 498	42 019 277
Subventions d'investissement	9 927 819	9 985 410	10 113 743	9 552 514	9 050 556
Provisions réglementées	0	0	0	0	0
Titres participatifs (SA)	0	0	0	0	0
Capitaux propres	40 695 583	46 182 701	46 786 663	48 420 012	51 069 833
Provisions pour risques et charges	1 956 348	1 641 183	1 449 567	1 743 133	1 501 205
Amort. et Provisions pour dépréciation de l'actif immobilisé	33 376 952	35 814 217	39 338 386	43 107 255	47 678 812
Emprunts et dettes financières (hors I.C.N.E, Intérêts compensateurs et dépôts) compris emprunts accession	62 567 304	71 191 536	81 771 235	90 839 085	98 775 333
Dépôts et cautionnements reçus	1 144 761	1 142 496	1 156 132	1 207 924	1 267 825
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
Ressources stables	139 740 948	155 972 133	170 501 983	185 317 409	200 293 008
Immobilisations incorporelles (VB)	1 404 761	1 633 551	1 633 551	1 818 551	1 818 551
Immobilisations corporelles (VB)	119 534 111	133 774 338	139 795 151	162 615 357	183 319 178
Immeubles en Location-Vente	0	0	0	0	0
Immobilisations corporelles en cours (VB)	11 788 923	6 065 701	21 161 043	14 105 373	3 561 115
Immobilisations d'exploitation	132 727 795	141 473 590	162 589 745	178 539 281	188 698 844
Immobilisations financières	628 418	1 156 579	1 156 579	1 156 579	1 190 364
Prêts accession	0	0	0	0	0
Autres prêts, dépôts et caution. versés (sans ICNE Actif)	2 967	2 967	22 467	22 467	22 467
Immobilisations financières	631 385	1 159 546	1 179 046	1 179 046	1 212 831
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
Fonds de roulement net global (FRNG)	6 381 768	13 338 997	6 733 192	5 599 082	10 381 333
Stocks d'approvisionnement et autres stocks	0	0	0	0	0
Fournisseurs débiteurs	0	3 251	3 463	2 331	3 858
Créances clients et locataires	918 225	1 030 051	1 331 953	1 229 615	1 356 876
Autres créances d'exploitation (avec ICNE Actif)	11 236 409	7 481 770	5 806 974	6 071 099	6 816 319
Charges constatées d'avance d'exploitation	36 699	32 142	40 339	32 004	31 298
Dépenses à classer ou à régulariser d'exploitation	0	0	0	0	0
Provisions d'actif circulant (Hors provisions financières)	-822 881	-749 722	-948 949	-890 150	-994 916
Actifs d'exploitation nets	11 368 452	7 797 492	6 233 780	6 444 899	7 213 435
Avances et acomptes reçus sur commandes	3 496 788	3 605 831	3 569 778	3 783 839	4 296 988
Dettes sur achats d'exploitation	2 336 294	1 453 668	1 647 697	2 071 536	1 453 791
Dettes fiscales et sociales	754 812	1 399 345	266 550	444 291	303 338
Produits constatés d'avance d'exploitation	2 536 769	62 180	40 649	18 828	109 348
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
Dettes d'exploitation	9 124 663	6 521 024	5 524 674	6 318 494	6 163 465
Besoin de Fonds de Roulement d'Exploitation	2 243 789	1 276 468	709 106	126 405	1 049 970
Créances diverses	0	0	0	0	0
Charges constatées d'avance hors exploitation	0	0	0	0	0
Dépenses à classer ou à régulariser hors exploitation	0	0	0	0	0
Créances diverses Hors Exploitation	0	0	0	0	0
Dettes diverses sur immobilisations	0	0	0	0	0
Autres dettes diverses	235 979	351 421	405 803	430 485	343 756
Intérêts courus non échus (sauf compensateurs)	810 178	960 924	1 050 296	1 152 330	970 747
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	78	0	0	0	0
Dettes diverses Hors Exploitation	1 046 235	1 312 345	1 456 099	1 582 815	1 314 503
Besoin de Fonds de Roulement Hors Exploitation	-1 046 235	-1 312 345	-1 456 099	-1 582 815	-1 314 503
Besoin en Fonds de Roulement	1 197 554	-35 877	-746 993	-1 456 410	-264 533
Valeurs mobil. de placement (Nettes des provis. financières)	4 217 926	11 868 896	5 855 400	6 124 581	10 661 284
Disponibilités (Valeur nette)	966 290	1 505 977	1 624 784	930 910	1 582 959
Trésorerie active	5 184 216	13 374 873	7 480 184	7 055 491	12 244 243
Concours bancaires et soldes créditeurs de banque	0	0	0	0	1 598 377
Trésorerie passive	0	0	0	0	1 598 377
Trésorerie nette	5 184 216	13 374 873	7 480 184	7 055 491	10 645 866
RECAPITULATION EQUILIBRE FINANCIER DU BILAN	2010	2011	2012	2013	2014
Fonds de Roulement Net Global (A)	6 381 768	13 338 997	6 733 192	5 599 082	10 381 333
Ressource en Fonds de Roulement (B)	0	-35 877	-746 993	-1 456 410	-264 533
Besoin en Fonds de Roulement (B)	1 197 554	0	0	0	0
Trésorerie = FRN - BFR (A) - (B)	5 184 214	13 374 874	7 480 185	7 055 492	10 645 866

7.10 HYPOTHESES ET RESULTATS DE L'ANALYSE PREVISIONNELLE

HYPOTHESE N°1

Tableau de variation annuelle de trésorerie en K€

SAI PARLONIAM - Opérations anciennes et en cours au 31/12/2014 & Nouvelles Annexe 4-2

	2 594	82	72	94	104	141	60	70	70	70	70	70	903
	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024	Total 2015 à 2024
CAF Après Impôt avant remboursement capital (1)	4 377,5	5 100,8	5 030,3	5 257,4	5 582,0	6 084,8	6 428,3	6 052,4	6 857,3	7 088,3	7 366,6	7 720,9	64 068,3
Augmentation Capital 2013 / 2014 - Augmentation Capital prévisionnelle validée CPO par CIL Méditerranée	2 038,5	2 000,0	2 000,0	1 900,0	2 600,0	2 500,0							9 000,0
Échéance Rembt Emprunts (en capital) (3)	3 167,6	3 547,1	3 783,2	3 990,5	4 581,1	4 984,2	4 905,8	5 094,3	5 328,9	5 488,7	5 889,7	5 764,4	49 791,2
Fonds propres investis / opérations en cours au 31/12/2013 - SCI Le GAPEAU (4) SCI VAR CC ULISS	160,0	38,0	101,0	101,0									202,0
Investissement / opérations en cours et nouvelles	14 370,8	8 640,2	12 188,8	31 540,2	17 367,1	3 530,8	9 917,2	13 658,6	13 658,6	13 658,6	13 658,6	13 365,9	142 544,4
Subvention d'investissement (6)		42,0	31,9										31,9
Emprunts contractés / opérations nouvelles de construction (7)	12 450,8	11 180,4	5 143,0	25 585,0	20 290,0	7 990,0	8 523,0	11 200,0	11 200,0	11 200,0	11 200,0	11 200,0	123 511,0
Fonds propres engagés / opérations nouvelles de construction (8) = (5) - (6) - (7)	1 919,8	-2 582,2	7 013,8	5 975,2	-2 022,9	-4 459,2	1 384,2	2 458,6	2 458,6	2 458,6	2 458,6	2 165,9	19 001,5
Investissements courants et réhabilitation (9)	2 277,3	1 211,9	1 450,3	1 041,4	1 869,9	1 515,8	1 909,5	1 950,0	864,8	1 189,6	2 150,0	814,4	14 565,5
Subvention d'investissement (10)	-84,1												
Emprunts contractés / investissements courant et réhabilitation (11)			400,0										400,0
Variation Fonds de Roulement période (A) = (1) + (2) - (3) - (4) - (8) - (9) + (10) + (11)	-1 192,9	4 887,0	-4 918,1	-3 950,6	4 623,9	6 564,2	-1 781,0	-2 850,5	-1 595,6	-2 028,6	-3 131,7	-1 023,8	-10 091,8
Fonds de roulement début période	7 682,1	6 489,2	11 376,2	6 458,2	2 507,5	7 131,4	13 695,6	11 914,6	9 064,1	7 468,5	5 439,9	2 308,2	11 376,2
Fonds de roulement Fin période Cumulée	6 489,2	11 376,2	6 458,2	2 507,5	7 131,4	13 695,6	11 914,6	9 064,1	7 468,5	5 439,9	2 308,2	1 284,4	1 284,4
Encaissement Emprunts à recevoir au 31/12/14 (12)	768,2	-1 296,6											
Encaissement Subventions à recevoir au 31/12/14 (13)													
Variation trésorerie période (B) = (A) + (12) + (13)	-424,7	3 590,4	-4 918,1	-3 950,6	4 623,9	6 564,2	-1 781,0	-2 850,5	-1 595,6	-2 028,6	-3 131,7	-1 023,8	-10 091,8
Trésorerie début période	7 480,2	7 055,5	10 645,9	5 727,9	1 777,2	6 401,1	12 965,3	11 184,3	8 333,8	6 738,2	4 709,6	1 577,9	15 185,1
Trésorerie fin période	7 055,5	10 645,9	5 727,9	1 777,2	6 401,1	12 965,3	11 184,3	8 333,8	6 738,2	4 709,6	1 577,9	554,1	554,1

TABEAU SYNTHESE VARIATION FONDS DE ROULEMENT 2015-2014 en K€

	2594 Logements	72 Logements	749 Logements	82 Lo nts	3415 Logements
	OPERATIONS EN STOCK AU 31/12/2014	OPERATIONS LIVREES SUR 2015	OPERATIONS PREVUES A COMPTER DE 2016		TOTAL
NOMBRE LOGEMENTS CONCERNES		72	749		821
TOTAL CAF APRES IMPOT SOCIETE	55 834	2 139	6 096		64 068
AUGMENTATION CAPITAL 2013 / 2014	2 000				2 000
AUGMENTATION CAPITAL prévisionnelle 2015 à 2017 validée et à valider par CPO			7 000		7 000
PRODUIT CESSION ACTIFS NETS IS	0				0
SUBVENTIONS	0	32	0		32
EMPRUNTS CONTRACTES SUR OPERATIONS	0	9 112	114 399		123 511
EMPRUNTS CONTRACTES SUR INVEST. ET REHAB.	400				400
TOTAL RESSOURCES	58 234	11 283	127 495	0	197 011
INVESTISSEMENTS OPERATIONS	202	6 276	136 269		142 746
INVESTISSEMENTS COURANTS ET REHABILITATION	14 566				14 566
REMBOURSEMENTS EMPRUNTS	39 152	1 510	9 129		49 791
TOTAL EMPLOIS	53 920	7 786	145 398		207 103
VARIATION FONDS DE ROULEMENT	4 314	3 497	-17 903		-10 092
FONDS DE ROULEMENT DEPART	11 376				
FONDS DE ROULEMENT FIN DE PERIODE					1 284
Pour Information - Fonds de Roulement Début 2015 : 11 376,3 K€					

7.11 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
CCH	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
CDC	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 2000)
FRNG	Fonds de Roulement Net Global	TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
FSL	Fonds de Solidarité Logement	USH	Union Sociale pour l'Habitat (union des différentes fédérations HLM)
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		