

RAPPORT DÉFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2015-178 Septembre 2016

Société anonyme d'HLM de Bessèges et Saint Ambroix

Bessèges (30)



Rapport définitif de contrôle n°2015-178 Septembre 2016

Société anonyme d'HLM

de Bessèges et Saint Ambroix

Bessèges (30)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2015-178

SA D'HLM BESSEGES ET SAINT AMBROIX – 30

Président : M. Portalès

Directeur général : M. Meurtin

Adresse : 11, Cité Mahistre 30160 Bessèges

Au 31 décembre 2014	nombre de logements familiaux gérés :	341
	nombre de logements familiaux en propriété :	341
	nombre de places en résidences spécialisées en propriété :	0

Indicateurs au 31 décembre 2014	Organisme	Province (4)	France métropolitaine	Source
Patrimoine				(2)
Logements vacants (hors vacance technique) (%)	2,8	2,9	3,0	(3)
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique) (%)	1,1	1,4	1,6	
Taux de rotation (hors mises en service) (% annuel)	9,1	9,6	9,7	
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	0			
Age moyen du parc (en années)	52			
Populations logées				(1)
Locataires dont les ressources sont :				
< 20 % des plafonds (%)	21	28,8	19,3	
< 60 % des plafonds (%)	66,2	71,7	59,9	
> 100% des plafonds (%)	5,9	5,8	10,4	
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	54,1	64,3	50,6	
Familles monoparentales (%)	15,6	24,7	20,0	
Personnes isolées (%)	51,9	34,3	37,4	
Gestion locative				(2)
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	3,7	5,3	5,4	(2)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	8,2	12,8	13,1	(3)
Structure financière et rentabilité				(3)
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	0,4	-	-	
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	2,4	3,6	3,7	(3)
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	12,8	11,4	11,5	(3)

(1) Enquête OPS 2012

(2) RPLS au 1/1/2013

(3) Bolero 2013 : ensemble des SA

(4) Référence région = Province (hors Île de France)

- Points forts**
- Augmentation de capital réalisée
 - Programme de réhabilitation pertinent
 - Patrimoine en bon état
 - Vacance faible
 - Taux d'impayés bas
 - Rentabilité correcte
- Points faibles**
- Manque de rigueur dans de nombreux domaines (*commande publique, enquête sur l'occupation sociale du parc, gestion des contingents,...*)
 - Immeuble fissuré comportant deux garages utilisés
 - Comptabilité de programme non fiable
 - Fonds disponibles insuffisants pour réaliser le programme d'investissements et d'entretien prévu dans la CUS
 - Absence d'analyse prévisionnelle
- Irrégularités**
- CA ne disposant pas d'éléments réglementaires et ne respectant pas les formes réglementaires
 - Situation juridique du DG
 - Absence de mise en concurrence des fournisseurs et prestataires
 - Convention avec l'association "Habitat en Région" irrégulière
 - CAL irrégulière
 - Dossiers techniques amiante non constitués

Précédent rapport de contrôle : 2007-098 de décembre 2007
Contrôle effectué du 15/09/2015 au 04/02/2016
Rapport définitif diffusé : Septembre 2016

RAPPORT DE CONTROLE N° 2015-178

SA D’HLM BESSEGES ET SAINT AMBROIX – 30

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 Présentation de la société.....	7
2.2.2 L’évaluation de la gouvernance.....	7
2.2.3 L’augmentation de capital	8
2.2.4 L’organisation de la commande publique.....	9
2.2.5 Relations intra-groupes	9
2.2.6 Évaluation de l’organisation et du management	10
2.2.7 Gouvernance financière.....	10
2.3 Conclusion.....	11
3. Patrimoine	11
3.1 Caractéristiques du patrimoine.....	11
3.1.1 Description et localisation du parc.....	11
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation.....	11
3.1.3 Loyers.....	11
3.1.4 Supplément de loyer de solidarité	12
3.1.5 Charges locatives.....	13
4. Politique sociale et gestion locative.....	13
4.1 Caractéristiques des populations logées	13
4.2 Accès au logement	14
4.2.1 Connaissance de la demande.....	14
4.2.2 Gestion des attributions	14
4.3 Qualité du service rendu aux locataires	15
4.4 Traitement des impayés.....	16
4.5 Conclusion.....	16
5. Stratégie patrimoniale	16

5.1	Analyse de la politique patrimoniale	16
5.2	Évolution du patrimoine	17
5.2.1	Offre nouvelle	17
5.2.2	Réhabilitations	17
5.3	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	17
5.4	Maintenance du parc	18
5.4.1	Entretien du patrimoine.....	19
5.4.2	Exploitation du patrimoine	19
5.5	Conclusion.....	19
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière	19
6.1	Tenue de la comptabilité.....	19
6.2	Analyse financière	20
6.2.1	Analyse de l'exploitation.....	20
6.2.2	Résultats comptables	22
6.2.3	Structure financière	23
6.3	Analyse prévisionnelle	24
6.4	Conclusion.....	25
7.	Annexes	26
7.1	Information générales	26
7.2	Charges locatives.....	27
7.3	Documents comptables manquants ou erronés.....	28
7.4	Evolution de l'autofinancement net.....	29
7.5	Couts de fonctionnement	30
7.6	Bilan fonctionnel	31
7.7	Sigles utilisés	32

SYNTHESE

Au 31 décembre 2015, la SA d'HLM de Bessèges et Saint-Ambroix gère un parc locatif social de 341 logements collectifs, tous situés dans le département du Gard, essentiellement sur le territoire de la commune de Bessèges (75,4 % du parc). Le patrimoine est âgé (52 ans en moyenne à la fin 2014), les dernières livraisons datent de 1973.

L'entrée comme actionnaire de l'ESH Un Toit Pour Tous (UTPT) en 2010 s'est traduite par une augmentation de capital et la mise en place d'un pacte d'actionnaires avec la Caisse d'épargne Languedoc-Roussillon et la commune de Bessèges. La signature avec UTPT d'une convention d'assistance réciproque (le 3 janvier 2012) est censée permettre à la SA d'HLM de Bessèges et Saint-Ambroix de bénéficier d'un soutien technique, mais cette convention d'assistance est peu mobilisée. La société, gérée par le directeur général et son assistante, n'est pas assez organisée (*peu ou pas de procédures, de formations ou de contrôle de gestion*). Ce manque de rigueur dans la gestion courante conduit à des irrégularités dans l'exercice de la gouvernance par le conseil d'administration qui ne dispose pas de tous les rapports et informations qui lui sont nécessaires pour remplir son rôle avec efficience. Ainsi, la situation juridique du directeur général doit être revue pour apporter toute la transparence quant à sa rémunération et à son statut. Enfin, des procédures internes doivent être définies et validées par le conseil d'administration pour ce qui concerne la commande publique, afin de respecter les principes de mise en concurrence, d'égalité de traitement et de transparence des procédures.

La petite taille du patrimoine et sa concentration géographique favorisent la bonne gestion de proximité et la réactivité dont fait montre la société en matière de gestion des réclamations et de traitement des impayés. Avec un niveau de loyers très bas, le rôle social du bailleur est avéré. Toutefois, le manque d'organisation pointé précédemment se traduit par des irrégularités qui doivent être corrigées sans délai, notamment en matière d'exploitation et transmission obligatoire des données sur l'occupation sociale, d'organisation et de fonctionnement des commissions d'attribution des logements, ainsi qu'en matière de sécurité sur la prévention des risques liés à l'exposition à l'amiante.

En ce qui concerne le développement patrimonial, ni la demande, ni la capacité financière de la société, ni ses moyens humains ne lui permettent aujourd'hui de s'engager sur cette voie. L'âge élevé de son patrimoine l'a amené à entreprendre des réhabilitations importantes, constituées principalement par des remplacements généralisés des fenêtres et des isolations thermiques de bâtiments. Les priorités de ces réhabilitations sont surtout guidées par les nécessités du moment et la capacité financière à les réaliser. Du point de vue financier, la société se caractérise par une rentabilité correcte, cependant bridée par des loyers faibles et très proches des plafonds, et par des fonds propres réduits. Si la volonté d'améliorer le patrimoine existant est claire, il manque à l'organisme une analyse prévisionnelle actualisée, qui programme dans la durée les travaux de réhabilitation prévus dans la CUS et non encore réalisés et définisse leur financement avec des hypothèses réalistes. Un soutien par UTPT pour le suivi technique et financier des réhabilitations, dans le cadre de la convention liant les deux organismes, apparaît nécessaire. Dans sa réponse, l'organisme annonce une dissolution de la société dans un délai de six mois sans donner plus de précision.

Le Directeur général

Pascal MARTIN-GOUSSET

1. PREAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de la SA d'HLM de Bessèges et Saint-Ambroix 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'efficience 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 contrôle (n° 2007-098 de décembre 2007) mentionnait une société qui, bien que répondant à son objet social sur un territoire très circonscrit sur le nord du département du Gard, n'avait pas produit de logements nouveaux, la très faible demande de logements sur ce secteur justifiant en partie ce choix. Il mettait en exergue la faible capacité financière de la société, l'absence de formalisation de sa stratégie et la réhabilitation insuffisante d'un patrimoine ancien.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME DANS SON CONTEXTE

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Le Gard est un département attractif qui a vu sa population augmenter de plus de la moitié en un demi-siècle pour atteindre 734 201 habitants en 2013². Ce chiffre représente environ 29 % de la population de l'ex-région Languedoc-Roussillon. Cependant, son taux de chômage ne cesse d'augmenter ; il atteint 13,9 % au 2^{ème} trimestre 2014 (*avec 16,6 % dans le bassin d'Alès et près de 27 % à Bessèges*), contre une moyenne nationale de 10,2 %, ce qui le place parmi les départements les plus fragilisés. Il compte 66 000 personnes dépendantes des minima sociaux, ce qui représente des taux supérieurs aux chiffres nationaux (*par exemple, 8,3 % de bénéficiaires du RSA contre 4,3 % en France entière*).

Le département compte 37 704 logements sociaux au 1^{er} janvier 2014, soit 30 % du parc social de l'ex-région Languedoc-Roussillon. Les logements sociaux représentent 11,8 % des résidences principales dans le Gard. Cette proportion est de 18,2 % dans l'agglomération d'Alès et de 16,3 % à Bessèges avec une ancienneté moyenne de 16 ans dans le logement. La variation de la population positive sur l'ensemble du département (+ 1 %) est négative sur le territoire des communes de Bessèges (- 0,9 %) et de Saint-Ambroix (- 1,1 %), ce qui démontre le manque d'attractivité de ce bassin.

² Source Insee

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Présentation de la société

La « SA d'HLM de BESSEGES et SAINT-AMBROIX » est une société anonyme constituée en 1978. Son siège social est fixé à Bessèges, 11 cité Mahistre. Elle a compétence pour intervenir sur l'ensemble du territoire de l'ex-région Languedoc-Roussillon mais, pratiquement, elle n'agit que sur le département du Gard et, plus précisément, sur les territoires des cantons de Bessèges et de Saint Ambroix. Fin 2015, elle gère un patrimoine de 341 logements familiaux.

2.2.2 L'évaluation de la gouvernance

Au moment du contrôle (*septembre 2015*), le conseil d'administration est composé de quinze membres, dont sept représentent les collectivités territoriales et leurs groupements. Trois sièges sont attribués aux représentants des locataires. Le conseil d'administration se réunit en moyenne trois fois par an, avec une participation peu active de ses membres. Les comptes rendus des séances du CA ne permettent pas d'apprécier la nature des débats et l'implication de ses membres. Le faible niveau de formalisation, par la direction, d'outils, de procédures et de tableaux de bord sur les résultats de l'activité ne permet pas à la gouvernance de jouer pleinement son rôle dans la fixation de la politique et de la stratégie de l'entreprise. Le conseil d'administration ne dispose pas de l'ensemble des rapports qui devraient lui être présentés réglementairement (*non conforme aux dispositions des articles R. 441-9 et R. 433-6 du CCH*) et la formalisation des séances du conseil n'est pas suffisante (*non conforme aux dispositions des articles L. 225-37 et R.225-20 et 23 du code de commerce*) :

- plusieurs séances se sont tenues sans quorum³ (*non conforme à l'article L.225-37 du CC*) ;
- le registre des présents ne permet pas de vérifier la qualité et le nombre des administrateurs, (*non conforme à l'article R. 225-20 du CC*) ;
- tous les procès-verbaux ne sont pas signés par le président et au moins un administrateur⁴ (*non conforme à l'article R. 225-23 du CC*) ;
- certains procès-verbaux font l'objet de rajouts manuels ou de ratures sans respecter l'obligation du paragraphe⁵ (*non conforme à l'article R. 225-23 du CC*) ;
- il n'est pas fait de compte rendu de l'activité de la commission d'attribution des logements (*non conforme à l'article R. 441-9 IV du CCH*) ;
- il n'est pas fait de rapport annuel de l'exécution des marchés (*non conforme à l'article R. 433-6 du CCH*).

Dans sa réponse, l'organisme s'engage à rectifier l'ensemble de ces points.

Le conseil d'administration (CA) est présidé, depuis le 28 octobre 2010, par M. Bernard Portalès, maire de Bessèges, en remplacement de M. Benoit. Le conseil d'administration a défini les modalités d'exercice de la gouvernance, à savoir la dissociation des fonctions de président et de directeur général, conformément à l'article L. 225-51-1 du code de commerce. Ainsi, la direction générale a été confiée à M. Serge Meurtin par décision du conseil d'administration en séance du 19 juin 2003. Salarié de la société depuis 1987 en tant que « gérant-comptable », nommé directeur administratif par le CA du 10 juillet 1989, M. Meurtin exerce sa fonction de directeur général sous forme d'un mandat social adossé à son contrat de travail. Le renouvellement de son mandat fait l'objet d'une décision du conseil d'administration tous les trois ans.

³ Réunions des 26 juin 2012, 24 octobre 2012, 18 juin 2013 et 29 octobre 2013,

⁴ Réunions des 25 novembre 2010, 19 avril 2011, 18 juin 2013, 29 octobre 2013 et 19 mai 2015

⁵ Réunions du 24 juin 2014

Des irrégularités dans la situation juridique du directeur général ont été relevées (non conforme aux articles L. 225-22, L.225-51-1 et L.225-53 dernier alinéa du code de commerce). En effet, le directeur général bénéficie d'un mandat social adossé à son contrat de travail. Ce dernier, établi à l'issue de son recrutement en CDI, le 2 février 1987, correspond à un emploi de « Gérant-comptable » ; M. Meurtin a ensuite été nommé directeur par décision du conseil d'administration du 10 juillet 1989, avec pour mission d'assurer la gestion courante de la société. Son contrat de travail n'a pas été modifié par avenant suite à cette décision, pas plus que la rémunération correspondant à ce nouvel emploi n'a été actée contractuellement. Par sa séance du 19 juin 2003, le CA a désigné M. Meurtin directeur général et a fixé sa rémunération de mandataire social à 7 % de son salaire annuel net. Or, les dirigeants sociaux exercent une mission, en dehors de tout lien de subordination, pour le compte de la société, au nom de laquelle ils sont habilités à agir par les administrateurs qui les nomment. Cette situation est distincte de celle du salarié qui, pour l'exécution d'un travail, moyennant une rémunération, se trouve sous la subordination juridique d'un employeur. Le cumul d'un mandat social et d'un contrat de travail, pour être admis, doit réunir trois critères majeurs dégagés par la jurisprudence :

- la reconnaissance du contrat de travail suppose l'existence de fonctions techniques correspondant à des attributions spécifiques qui se différencient des attributions attachées au mandat social ;
- ces fonctions techniques impliquent une rémunération au titre du contrat de travail ;
- le contrat de travail doit induire le maintien d'un lien de subordination : cet élément primordial implique que le salarié ne dispose pas des pouvoirs les plus étendus, démontrant que des directives / instructions lui sont données et que ses supérieurs disposent d'un pouvoir de sanction à son égard.

Dans la situation du directeur général de la SA d'HLM, le maintien du lien de subordination ne peut pas être démontré. En outre, ses missions de directeur attribuées en 1989 lui confiant la gestion de la société se confondent avec son mandat social de directeur général, et l'existence de fonctions techniques spécifiques ne peut non plus être démontrée. Dans ces conditions, le contrat de travail du directeur général, ne pouvant pas se cumuler avec le mandat social, est considéré par la jurisprudence comme étant suspendu de plein droit depuis le 19 juin 2003. Pendant cette période de suspension, le salarié n'acquiert aucune ancienneté, l'employeur ne doit aucune rémunération au titre du contrat de travail et donc aucune cotisation sociale n'est due. Par ailleurs, l'article L. 225-53 dernier alinéa du code de commerce attribue au seul conseil d'administration le pouvoir de déterminer la rémunération du directeur général. Or, la situation du directeur général ne permet pas au CA d'avoir une vision claire de sa rémunération. En effet, rien dans la lecture des PV de CA ne permet de vérifier que les administrateurs ont connaissance de la rémunération annuelle nette de M. Meurtin en tant que directeur général. L'organisme doit rectifier sans délai ces irrégularités dans la situation de son directeur général. Dans sa réponse, l'organisme indique que le DG a formulé la demande de mettre fin à son mandat social et que le CA l'examinera au vu du rapport définitif. L'équipe de contrôle confirme donc la nécessité de rectifier la situation comme indiqué précédemment.

2.2.3 L'augmentation de capital

La SA d'HLM Bessèges et Saint Ambroix, après accord du conseil d'administration du 25 juin 2010 et validation par l'assemblée générale extraordinaire du 28 octobre 2010, a procédé à une augmentation de capital d'un montant de 300 004,40 €. Cette augmentation s'est traduite par l'entrée de l'ESH UTPT dans le capital et la conclusion d'un pacte d'actionnaires entre la commune de Bessèges, la Caisse d'épargne et Un Toit Pour Tous. 7 870 actions nouvelles ont été souscrites au

montant nominal par la Caisse d'épargne et l'ESH UTPT. Le capital social a ainsi été porté de 45 744 € à 345 748,4 €. Il est divisé en 9 070 actions de 38,12 € chacune. La Caisse d'épargne Languedoc-Roussillon et l'ESH UTPT en sont les actionnaires majoritaires avec chacune 45,52 % du capital social (4 129 actions). Les communes de Bessèges et de Saint-Ambroix disposent chacune de 3,97 % du capital social.

2.2.4 L'organisation de la commande publique

En ne mettant pas régulièrement et systématiquement en concurrence ses fournisseurs et prestataires, la société ne respecte pas les principes fondamentaux de la commande publique (*non conforme aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et de son décret d'application n°2005-1742 du 30 décembre 2005*). En effet, aucun document encadrant les règles de procédures applicables au sein de la société n'a été adopté par le conseil d'administration. Le contrôle effectué sur plusieurs contrats et marchés passés par la SA d'HLM a permis de relever des irrégularités :

- la société fait appel directement à des entreprises localisées à Bessèges ou aux environs proches pour assurer les prestations et travaux d'entretien et de maintenance du patrimoine sans mise en concurrence préalable en procédant de gré à gré ; pour mémoire, le montant des sommes facturées ainsi sur la période 2012-2014 est de 1 171 664 € ; à titre d'exemple sur cette période, 119 110 € de prestations d'entretien d'installations électriques facturées par une même entreprise et 123 159 € et 476 062 € par deux autres entreprises pour des prestations de plomberie ;
- aucune mise en concurrence n'est opérée pour le choix des maîtres d'œuvre des opérations de réhabilitation (*cf. § 5.3, analyse d'opération*) ;
- la société a souscrit plusieurs polices d'assurance pour couvrir les risques liés à son activité, toutes reconduites tacitement d'année en année ; ces polices sont souscrites auprès d'un assureur principal (MMA) pour les biens et pour le patrimoine, et auprès de deux assureurs différents pour les véhicules ; le montant total des cotisations pour les années 2010 à 2014 est de 127 183 € ; ce montant, inférieur aux seuils réglementaires, dispense la société du recours à une procédure formalisée, toutefois, cette pratique est contraire aux dispositions de l'article 20 de l'ordonnance précitée et de l'article 5 de son décret d'application, selon lesquelles la durée et le nombre de reconductions possibles du marché doivent être précisés afin d'en déterminer le montant total et l'échéance au terme de laquelle il devra faire l'objet d'une remise en concurrence ;
- la société fait appel depuis de nombreuses années au même cabinet de commissaires aux comptes ; le renouvellement s'opère, au terme des six années que dure la mission, après nomination par l'assemblée générale, sans mise en concurrence préalable ; l'organisme a versé 60 980 € sur les cinq années objet du contrôle.

Dans sa réponse, l'organisme s'engage, malgré les difficultés liées au contexte local, à corriger ces irrégularités.

2.2.5 Relations intra-groupes

La SA d'HLM Un Toit Pour Tous (UTPT) est entrée dans le capital de la SA d'HLM Bessèges Saint-Ambroix en 2010. Elle est cosignataire du pacte d'actionnaires avec la commune de Bessèges et la Caisse d'épargne, devenant ainsi l'un des deux actionnaires majoritaires de la société. Les deux sociétés d'HLM ont signé, le 3 janvier 2012, une convention d'assistance réciproque, permettant à la SA Bessèges et Saint Ambroix de bénéficier d'un soutien technique des équipes d'un Toit Pour Tous se traduisant par « la mise à disposition, le cas échéant, réciproque de collaborateurs et de matériels de chaque structure dont le coût sera refacturé au prix de revient selon les modalités en vigueur au sein du groupe ». Les missions d'assistance ont été définies par la convention en matière informatique, comptable et financière, en moyens généraux et logistique pour travaux d'entretien et réhabilitation de patrimoine, et en assistance managériale.

Depuis sa mise en place, il apparaît qu'une seule mission d'assistance a été réalisée au bénéfice de la SA d'HLM Bessèges et Saint Ambroix pour l'installation et la mise en route du progiciel « ULIS ». Aucune autre demande de prestation n'a été formulée. Cette convention n'a fait l'objet d'aucune facturation.

La convention signée avec l'association « Habitat en région » est porteuse d'irrégularités (*non conforme à l'article L. 411-2 du CCH*). En effet, Habitat en région est une association régie par la loi du 1^{er} juillet 1901 et ses textes d'application. Ses adhérents sont exclusivement des personnes morales. Pour être membre adhérent de cette association, une entreprise sociale pour l'habitat (ESH) doit avoir un lien capitalistique direct ou indirect avec un membre du réseau des Caisses d'épargne. La convention définit des valeurs communes aux ESH en termes d'offres, de maillage territorial et de professionnalisme. Le fonctionnement en réseau des membres de l'association procède d'une équipe d'animation. La convention engage notamment la société à affirmer l'appartenance au réseau, en diffusant, sur l'ensemble de ses documents internes et outils de communication, le logo de l'association et la phrase « membre du réseau Habitat en Région » et à participer au financement de l'équipe d'animation. La proposition d'adhésion et de cotisation annuelle a été présentée au CA le 5 juin 2012. En 2012, la société a versé à l'association Habitat en Région 8 352€, 7 926€ en 2013 et 12 260€ en 2014. L'apport en valeur ajoutée des prestations de l'association n'est pas démontré, au regard des missions du pôle d'animation et de ses apports concrets dans la stratégie et le fonctionnement de la société. Tout au plus, l'ESH dispose d'un accès au site de l'association et de comptes rendus des réunions. Enfin, cette convention est porteuse d'irrégularités au sens où elle peut être assimilée à une redevance de marque incompatible avec la mission d'intérêt général définie à l'article L. 411-2 du CCH. En outre, il est à souligner que l'équipe de contrôle n'a pas eu accès à un exemplaire de cette convention datée et signée par chacune des parties : seul, un projet, daté du 18 octobre 2011, a été remis à l'équipe de contrôle. Dans sa réponse, l'organisme précise qu'afin de permettre à chaque membre d'HER de mesurer l'action à son bénéfice des services de l'association, un fonctionnement basé sur la part variable fixée au logement de la cotisation de l'association, via un GIE de services « pur HLM » a été mis en place en 2015.

2.2.6 Évaluation de l'organisation et du management

La société dispose d'un effectif permanent de cinq personnes : le directeur général avec la secrétaire comptable se partagent les activités administratives au siège et deux ouvriers avec une employée d'immeuble assurent les tâches d'entretien courant. La petite taille de la société explique ce faible effectif. Ceci entraîne une obligation de polyvalence pour les salariés, déjà soulevée dans le précédent rapport Miilos, qui impose des compétences hors de leur champ d'activité habituel. Or, les personnels n'ont bénéficié d'aucune formation sur l'ensemble de la période contrôlée (*hormis en informatique, pour le DG et la secrétaire comptable, du fait de la mise en place du progiciel ULIS*).

Les fonctions et attributions des salariés ne sont pas formalisées. Le directeur général ne dispose pas de lettre de mission ou d'objectifs fixés par le conseil d'administration, ce qui ne permet pas au CA d'évaluer son activité (*aucun compte rendu d'activité au CA*). Il n'existe aucune formalisation des procédures et il n'y a pas de tableaux de bord. Le nouveau système informatique (*progiciel Ulis*) n'est pas totalement maîtrisé, ce qui provoque des pertes de temps (*utilisation d'outils en doublon*) et un manque de fiabilité des données enregistrées et traitées.

2.2.7 Gouvernance financière

Pour assurer la nécessaire polyvalence des tâches évoquée précédemment, en particulier entre le DG et la secrétaire comptable, l'organisme devrait disposer de procédures et avoir des délégations de signature formalisées, ce qui n'est pas le cas actuellement.

Concernant l'information du CA sur la situation financière, elle se résume à la présentation et l'approbation annuelle des comptes ; il n'y a pas, par exemple, de présentation régulière de tableaux de bord de l'état des finances, des impayés et de la vacance.

2.3 CONCLUSION

L'organisme a bénéficié d'une augmentation de capital avec l'entrée d'UTPT en 2010. Malgré cette dynamique, le CA reste insuffisamment informé pour remplir son rôle. Au-delà de l'équipe réduite de direction (*DG et assistante*), l'insuffisance d'organisation est flagrante (*peu ou pas de procédures, de formations ou de contrôle de gestion*). La convention d'assistance avec UTPT est très peu utilisée. Enfin, la situation du DG doit être régularisée et les règles de la commande publique respectées.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Le patrimoine est constitué de 341 logements collectifs, tous conventionnés. L'âge moyen du parc est de 52 ans à la fin 2014, 297 logements ont été mis en service entre les années 1954 et 1967, 44 logements ont été livrés en 1973. La grande majorité du parc se situe sur le territoire de la commune de Bessèges (*257 logements et 75,4 % du patrimoine*), le reste est réparti sur la commune de Saint Ambroix (*40 logements*) et sur des communes proches (*Bordezac et Gagnières*).

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

Vacance et rotation (<i>en %</i>)	2012	2013	2014	Moyenne département ⁶	Moyenne France ⁷
Taux de logements vacants (<i>hors vacance technique</i>)	0,7	0,3	1,1	2,9	3
Vacance globale	3,9	3,6	4,8	6,1	4,3
Taux de rotation au 31 décembre	7,6	9,1	9,1	10,5	9,7

Le taux de vacance hors vacance technique est inférieur aux moyennes départementale et nationale. Il s'explique par un taux de rotation externe assez faible et la réactivité de la société dans le processus de remise en location.

3.1.3 Loyers

Le parc de logements de la société est intégralement conventionné. En 2014, le loyer mensuel médian s'élevait à 3,7 €/m² pour une surface habitable moyenne de 63 m². Il est très inférieur aux loyers mensuels médians départemental (5,1 €/m²) et régional (5,4 €/m²). Il résulte de la vocation historique de la société de loger les ouvriers de la mine et des usines métallurgiques. La faible mobilité de la population logée n'a pas permis de revaloriser les montants de loyer et de les porter à leur taux plafond. Cependant, la marge d'augmentation dont dispose la société, n'est que d'environ 6,7 % par rapport aux loyers maxima autorisés.

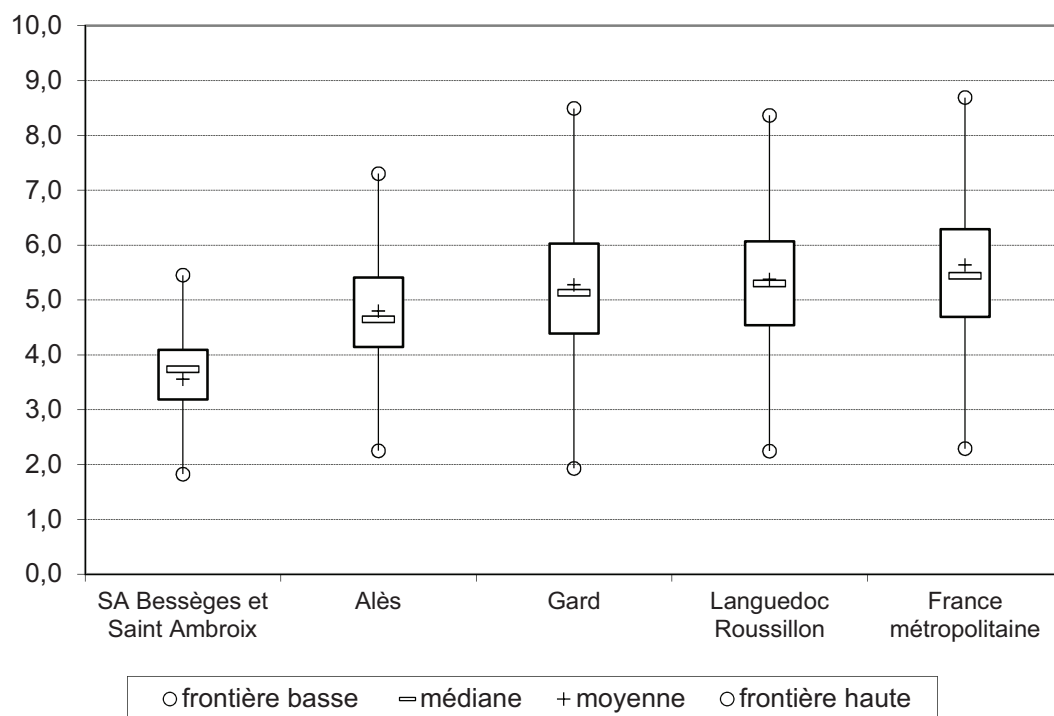
⁶ Données RPLS au 01/01/2014

⁷ Données RPLS au 01/01/2014

Loyer mensuel (€/m ² de surface habitable)	Nombre de logements	1 ^{er} quartile	Médiane 2014	3 ^{ème} quartile
SA Bessèges Saint Ambroix	341	3,2	3,7	4,1
Références département du Gard*	32 731	4,4	5,1	6,0
Références France métropole*	4 000 210	4,7	5,4	6,3

*ensemble des bailleurs sociaux

Comparaison des distributions de loyers 2014 par quartiles (en €/m² de SH)



Chaque année, la proposition de hausse de loyer est soumise à l'avis du conseil d'administration qui a retenu une hausse égale à l'augmentation maximale autorisée.

Année	2011	2012	2013	2014	2015
Taux annuel d'augmentation (en %)	1,10	1,90	2,15	0,90	0,47
Augmentation maximale autorisée depuis 2011 ⁸ (en %)	1,10	1,90	2,15	0,90	0,47

L'analyse des taux de loyers pratiqués pour l'année 2014 n'a révélé aucun dépassement des loyers plafonds actualisés.

3.1.4 Supplément de loyer de solidarité

Supplément de loyer solidarité (SLS)	2010	2011	2012	2013	2014
Nombre de locataires assujettis	3	2	4	1	1
Montant moyen mensuel du SLS encaissé (en €)	119	77	71	12	6

L'enquête est lancée tous les ans en début d'année. Un délai d'un mois est donné aux locataires pour répondre, avec une relance par courrier recommandé avec accusé de réception pour ceux qui ne répondent pas au terme du délai.

⁸ loi de finances n° 2010-1657 du 29/12/2010 art. 210 IV modifiée par la loi Alur du 24 mars 2014

3.1.5 Charges locatives

Le suivi et la régularisation des charges locatives sont réalisés de façon conjointe par le DG et la secrétaire comptable. La régularisation des charges de l'année civile N et son quittance sont effectués au mois de décembre de la même année. Cependant, la régularisation devant s'appuyer sur l'ensemble des factures relatives à l'année civile N, l'organisme doit modifier sa méthode et procéder à cette régularisation dans les premiers mois de l'année N+1, lorsqu'il dispose de toutes les factures relatives à l'année N (*cas des factures EDF notamment*).

Les investigations conduites par l'équipe de contrôle ont porté sur les charges de l'année 2014. Les charges annuelles sont en moyenne de 3,4 €/m² (*variant suivant les programmes de 1 à 7 €/m²*). Cette valeur assez faible s'explique notamment par l'absence de chauffages collectifs, d'ascenseurs et par le fait que le nettoyage de certains immeubles est réalisé par les locataires eux-mêmes.

L'organisme sous-estime le montant des provisions pour charges récupérables et ne régularise pas les charges des locataires partis. L'examen de l'exercice 2014 fait ressortir un sous-provisionnement global important de 22 % environ. Sur les quinze programmes, sept font l'objet d'un sous-provisionnement de plus de 30 %, et un seul est en sur-provisionnement. Ramené au logement, ce sous-provisionnement reste cependant modeste et correspond annuellement à 47 € en moyenne, avec un maximum de 129 € (*cf. annexe 2*). Il faut noter que l'organisme a fixé les provisions 2014 à un niveau inférieur aux réels 2013 et 2012, ce qui n'est pas réaliste. L'organisme doit estimer les charges de façon plus fine et régulariser les charges des locataires partis, ce qui n'est pas fait actuellement. Dans sa réponse, l'organisme indique que la situation a été régularisée dès le mois de février.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Historiquement, les populations logées par la SA d'HLM étaient salariées dans l'industrie métallurgique ou dans les mines. La fermeture des sites dans les années 1980 s'est accompagnée d'une forte décroissance de la population sur ce bassin de vie. Il en ressort que plus de 50 % des ménages occupent un logement depuis plus de dix ans et que plus de 50 % des locataires ont plus de 60 ans. Le taux de rotation externe est relativement faible (*évaluant entre 7,6 et 9,1 % sur les trois dernières années*). Le rôle social de la société est davantage démontré par le niveau très bas des loyers quittancés que par les caractéristiques de la population logée qui se situe légèrement au-dessus des moyennes départementales.

La société n'a pas été en mesure de présenter les résultats de l'enquête 2012 sur l'occupation sociale du parc, celle-ci n'ayant été ni finalisée ni transmise aux services de l'Etat (*non conforme à l'article L. 442-5 du CCH*). L'enquête 2012 n'ayant pas été finalisée, le tableau ci-dessous présente les résultats de l'enquête OPS réalisée par la société en 2014. Avec un taux de réponse de 93 %, les données figurant dans ce tableau peuvent être considérées comme significatives.

Occupation du parc (en %)	Pers. isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles mono-parentales	Revenus < 20% *	Revenus < 60% *	Bénéficiaires d'APL+AL	Bénéficiaires minima sociaux (RSA)
Enquête OPS 2014	51,9	1,25	15,6	21	66,2	54,1	19,4
Département 30 (<i>données 2012</i>)	36,1	10,3	19,8	32,7	77,1	66,6	22,8
Ex-région LR (<i>données 2012</i>)	34,3	7,5	24,7	28,9	72	64,3	22

* *revenus des locataires en comparaison du plafond de ressources pour l'accès au logement social.*

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

Les demandes de logement sont déposées ou adressées au siège de la société. Les formulaires réceptionnés sont enregistrés sur le progiciel « Ulis » et ensuite sur « Cerbère » pour le système national d'enregistrement (SNE). Cet enregistrement donne lieu à la délivrance d'une attestation. La radiation du fichier SNE, qui intervient dès l'attribution d'un logement, ainsi que la procédure de renouvellement sont effectuées conformément aux articles R. 441-2-1 et suivants du CCH.

Le stock de demandes en cours est peu important : il est de 97 demandes en 2014.

4.2.2 Gestion des attributions

4.2.2.1 Analyse de la gestion des attributions

L'instruction des dossiers à proposer en commission d'attribution des logements (CAL) relève de la responsabilité de la secrétaire comptable. Les dossiers sont sélectionnés sur le fichier interne des demandeurs, en rapport avec le type et la localisation du logement qui se libère.

Le contrôle global des attributions puis l'examen détaillé de 25 dossiers portant sur des attributions effectuées entre 2013 et 2015 n'ont révélé aucune irrégularité, excepté le non-respect du contingent de l'Etat objet du § 4.2.2.2. Aucun dépassement de plafond de ressources n'a été constaté.

Le nombre, la composition et le fonctionnement des commissions d'attribution des logements comportent des irrégularités (*non conforme à l'article R. 441-9 du CCH*). Sur la période contrôlée, il a été constaté que les CAL n'ont pas été composées régulièrement : certains des membres n'étaient plus administrateurs depuis le 20 mai 2014 alors que le renouvellement de la composition des CAL n'est intervenu que le 19 mai 2015. De plus, la commission du canton de Saint-Ambroix comporte deux représentants des locataires alors que le texte n'en prévoit qu'un. Pour s'abstraire de l'obligation de réunir six administrateurs à chaque convocation de la CAL, la société a créé deux commissions d'attribution des logements, ce qui lui permet de nommer des salariés comme membres. Le CCH prévoit la possibilité de créer plusieurs commissions en cas de dispersion géographique ce qui n'est pas le cas puisque l'essentiel du patrimoine est concentré sur le territoire de deux communes proches. De fait, ces commissions fonctionnent avec la présence du directeur général, de la secrétaire comptable et d'un administrateur, le plus souvent le président du conseil d'administration (*maire de Bessèges*). Ce mode opératoire ne garantit pas la souveraineté et l'indépendance des travaux des CAL, dans la mesure où les instructeurs des dossiers présentés à la commission sont également décisionnaires.

Le règlement intérieur des CAL est daté du 10 juillet 1989 ; il n'a pas été révisé depuis. Il comporte des irrégularités qui doivent être corrigées :

- dans l'article 2, la composition proposée ne répond pas aux prescriptions de l'article R.441-9 du CCH ; de plus, la voix prépondérante en cas de partage des voix est donnée au président alors que le texte précise que c'est le maire qui dispose de cette voix prépondérante ;
- dans l'article 3, la société exclut les demandes des candidats qui « ne sont manifestement pas en état d'acquitter le montant du loyer, ou qui ne sont pas en mesure de jouir paisiblement des lieux ou dont la présence dans les immeubles pourrait nuire au voisinage » ; ces derniers critères relèvent d'une appréciation subjective des candidats, et doivent être retirés du règlement ;

- le règlement intérieur ne fixe aucune règle d'organisation et de fonctionnement des commissions (*désignation du président de chaque commission, quorum, ...*), en contradiction avec le IV de l'article R. 441-9 du CCH précité.

De plus, la rédaction des procès-verbaux de séance n'est pas satisfaisante :

- les procès-verbaux n'apportent pas d'information sur la présence du maire de la commune (*ou de son représentant*) où sont situés les logements à attribuer. Seuls les noms des personnes présentes figurent dans le PV, sans mention de leur qualité et aucune feuille d'émargement n'est jointe ;
- les procès-verbaux ne présentent pas l'ensemble des dossiers de candidature proposés sur un logement. Seul le candidat retenu figure au PV, ce qui ne permet pas de connaître le nombre de candidatures présentées sur un logement à attribuer, ni les décisions des CAL (*ordre de priorité des attributions, ajournements, refus*) ;
- les procès-verbaux ne sont pas signés et le président de la commission n'est pas désigné nominativement.

Dans sa réponse, l'organisme indique que tous ces points ont été rectifiés.

4.2.2.2 Gestion des contingents

La société ne consulte pas les services préfectoraux en cas de vacance de logements du contingent préfectoral (*non conforme à l'article R. 441-5 du CCH*). Sur les 341 logements gérés par la société, 52, représentant 15,2 % du parc, sont réservés pour le contingent préfectoral. L'Etat est le seul réservataire sur le patrimoine de la société. Aucune procédure n'est prévue et mise en place dans le processus d'attribution pour consulter le réservataire lorsqu'un logement réservé se libère. La mise à jour de la base de données sur les logements avec la mention des logements réservés doit être opérée et la procédure de consultation du réservataire correctement effectuée. Dans sa réponse, l'organisme précise qu'il a toujours été répondu favorablement aux demandes des services sociaux et des services de l'état mais la pression de la demande est faible. Cependant, une nouvelle procédure est mise en place pour que les services de l'état soient en mesure de mobiliser leur contingent.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

La gestion de proximité est assurée par les deux agents de régie coordonnés par le directeur général. Ils interviennent pour assurer les travaux d'entretien courant et les petites réparations, liés ou non aux réclamations des locataires. La taille du patrimoine, sa proximité géographique du siège, et le stock de matériel présent dans l'atelier, permettent à ces agents d'intervenir dans des délais courts sur les réclamations ou les réparations courantes.

Le niveau de propreté des parties communes et des extérieurs n'appelle pas d'observation. L'appropriation des locaux communs par les locataires dont certains sont présents depuis plusieurs décennies, assure au bailleur une qualité d'usage et un respect des lieux. Un nombre important de parties communes et cages d'escaliers est entretenu directement par les locataires, les exonérant de ce fait de la charge locative de ménage.

A chaque départ de locataire, la société procède aux travaux de remise en état des logements (*travaux de peinture, changement des éléments de cuisine si nécessaire, mise aux normes de l'électricité, pose ou remplacement des convecteurs électriques*). Il est à déplorer sur ce point que la société n'ait investi que dans l'achat de convecteurs de bas de gamme, négligeant le confort et l'économie d'énergie que pourrait procurer la fourniture d'appareils de chauffage électriques plus performants et répondant mieux aux exigences du développement durable.

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYÉS

Les impayés sont traités par le DG et la secrétaire comptable. Mensuellement, une liste des locataires en impayés est éditée. Un retard de paiement amène une lettre simple, puis, après un mois, une lettre recommandée. La Caisse d'allocations familiales (CAF) est informée de la situation dans les délais réglementaires. Sans amélioration de la situation, le DG lance un commandement de payer par huissier, puis une demande de résiliation du bail en justice.

En raison de sa petite taille, l'organisme ne dispose pas de personnel traitant l'aspect social de ces dossiers ; cet aspect est, de fait, assuré pour les populations fragiles par une personne de la CAF qui tient une permanence jouxtant le siège de l'organisme.

Au 31 décembre 2014, douze locataires étaient en impayés, dont huit en impayés de plus de trois mois. Le compte 416 « locataires douteux » ressort à 8 072 € fin 2014 ; onze dossiers ont été admis à cette même date en créances irrécouvrables pour un total de 11 150 €. L'examen des dossiers montre un traitement correct des impayés par l'organisme ; l'équipe de contrôle note néanmoins que le dossier référencé 416314, objet d'une résiliation de bail par la justice en 2011, d'un plan d'appurement du 28 février 2012 dénoncé pour non-paiement le 1er octobre 2012, et dont la dette représente au 15 septembre 2015 plus de 3 500 €, n'a pas fait, de la part de l'organisme, l'objet des diligences suffisantes pour faire appliquer la décision de justice. La dernière expulsion effective date du 24 septembre 2012.

Evolution des impayés (en %)	2010	2011	2012	2013	2014	Médiane 2013*
Evolution créances locataires / loyers et charges récupérées en %	-	1,0	1,0	0,6	0,3	1,0
Créances locataires / loyers et charges récupérées en %	6,7	7,5	7,9	8,0	8,2	13,5

*médiane nationale 2013 des SA d'HLM de moins de 3000 logements

Les résultats obtenus par l'organisme sont satisfaisants (*nettement inférieurs aux ratios nationaux*) ; néanmoins la tendance à la hausse constatée (*principalement en 2011 et 2012*) montre que l'organisme doit veiller à bien maîtriser les impayés.

4.5 CONCLUSION

La petite taille du patrimoine et sa concentration géographique favorisent la bonne gestion de proximité et la réactivité dont fait montre la société en matière de gestion des réclamations et de traitement des impayés. Avec un niveau de loyers très bas, le rôle social du bailleur est avéré. Toutefois, le manque d'organisation pointé au chapitre précédent se traduit par des irrégularités qui doivent être corrigées sans délai, notamment en matière d'exploitation et transmission obligatoire des données sur l'occupation sociale, d'organisation et de fonctionnement des CAL, de rédaction des procès-verbaux de séance et, surtout, de mise en place de la consultation du réservataire de logements (*contingent Etat*).

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Le plan stratégique du patrimoine de la SA d'Hlm Bessèges et Saint Ambroix a été approuvé par le conseil d'administration le 29 avril 2010. Il sert de fondement à la convention d'utilité sociale signée le 30 juin 2011.

La politique patrimoniale de la société définie dans le cadre du PSP repose sur les axes suivants :

- pour le renouvellement et le développement du parc, aucune production neuve n'est prévue que ce soit en accession ou en locatif, aucune vente n'est envisagée, que ce soit en bloc ou aux locataires, aucun programme de démolition n'est prévu ;
- pour la réhabilitation du parc, 228 logements sont ciblés à l'horizon 2018 pour un montant d'investissement global de 3,1 M€ ;
- pour la maintenance, l'entretien courant et les travaux de remise en location sont prévus à hauteur annuelle de 550 €/logement et le gros entretien budgété à hauteur de 170 €/ logement ; la société prévoit également de façon ponctuelle le remplacement de composants pour un budget de 80 k€/ an financés sur fonds propres.

La convention d'utilité sociale (CUS) précise le type d'investissements à réaliser sur le patrimoine existant : il s'agit du remplacement des menuiseries extérieures et de l'isolation thermique. Sur la période 2011 – 2016, 173 logements doivent faire l'objet de remplacement de menuiseries extérieures et 116 à l'horizon 2020.

En matière d'accessibilité, la société s'engage à rendre accessibles les logements situés en rez-de-chaussée des résidences du quartier Verrerie Petite au fur et à mesure des relocations (*potentiel de 24 logements*). L'objectif global est de rendre à terme 28 logements accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR).

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Offre nouvelle

Le dernier programme mis en service date de 1973. La société n'a produit aucun logement depuis. Son dimensionnement, l'absence de tension du marché, le contexte économique local et la faible demande de logements dans le tissu urbain local constituent les raisons de ce parti pris de ne pas développer le patrimoine par de la production neuve ou des acquisitions.

5.2.2 Réhabilitations

Entre les années 2010 et 2015, la société a mis en chantier la rénovation de 75 logements pour un coût de 886 k€. En outre, ont été réalisés des travaux de remplacement des menuiseries extérieures sur l'ensemble des groupes (1 118 k€), de réfection des toitures sur les groupes Mahistre et Petit Villard (312,6 k€), et de mise aux normes PMR de trois logements en rez-de-chaussée dans le groupe Verrerie (166 k€).

Dans la CUS 2011-2016, la société s'engage sur le déploiement d'un programme global de réhabilitation pour un montant de 4,2 M€. Au moment du contrôle, la société était en cohérence avec ses engagements vis-à-vis de la CUS mais avec un décalage dans le temps des travaux d'isolation thermique extérieure résultant de l'utilisation des moyens financiers disponibles pour la réfection imprévue des toitures.

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

Les moyens humains consacrés à la fonction maîtrise d'ouvrage par la société sont insuffisants. La fonction de maîtrise d'ouvrage est exercée uniquement par le directeur général. La gestion courante des affaires de la société en matière de gestion locative et en matière financière ne lui laisse que peu de temps à consacrer à cette fonction. La convention d'assistance, signée entre la SA d'Hlm UTPT et la SA d'Hlm de Bessèges et Saint-Ambroix le 3 janvier 2012 (cf. § 2.2.5), prévoit un soutien technique dans le domaine des réhabilitations du patrimoine pouvant « se traduire par la mise à

disposition de collaborateurs et de matériel de chaque structure... ». Cette assistance n'a jamais été sollicitée par la SA d'Hlm de Bessèges Saint Ambroix. Bien que la société ne produise pas de nouveaux logements, elle s'est engagée dans un programme de réhabilitations et de travaux d'entretien ambitieux, pour lequel la mobilisation du seul directeur est insuffisante pour garantir la régularité et la sécurité juridique des opérations (*par exemple, irrégularités dans la mise en œuvre de la commande publique, cf. § 2.2.4 - pièces de dossiers non classées introuvables, cf. deuxième alinéa du § 5.3.1*). Dans sa réponse, l'organisme indique que, pour la prochaine opération, la convention avec la SA d'HLM Un Toit pour Tous sera utilisée.

Analyse d'une opération

L'équipe de contrôle a procédé à l'analyse de l'opération de réhabilitation de quatre bâtiments comportant 16 logements, « Quartier de la République » rue Hélène Boucher à Saint-Ambroix. Cette opération a été présentée au conseil d'administration le 27 mai 2008 et a fait l'objet d'un accord sur le projet et le plan de financement pour un coût estimé de 523 k€. Le chantier a été ouvert en février 2010 et la réception des travaux s'est opérée en février 2011. Le délai global du chantier a été respecté et le coût de l'opération bien maîtrisé (*le décompte général définitif présente un montant total des travaux chiffré à 495 k€*). Les dysfonctionnements relevés sur cette opération concernent la commande publique. En effet, la société a fait appel à un maître d'œuvre sans mise en concurrence préalable. Les pièces du dossier révèlent un manque de contrôle et de rigueur dans l'organisation et le suivi des procédures, certaines pièces demandées par l'équipe de contrôle n'ont pas pu être fournies (*à titre d'exemple, le DCE accompagnant l'appel d'offres pour les marchés de travaux, les avenants au marché passé avec l'entreprise retenue pour l'isolation des façades et les courriers aux entreprises non retenues*). Le rapport d'analyse des offres, établi par le maître d'œuvre pour le choix des entreprises, est particulièrement succinct et ne donne aucun élément de choix sur la capacité technique des entreprises ayant répondu. Les offres sont classées en fonction du prix. La notification des marchés aux entreprises attributaires n'est pas correctement formalisée et, pour les lots 3 et 4, ne figure pas dans le dossier ; l'acceptation par l'entreprise n'a pas été trouvée pour l'entreprise attributaire du lot 2 (*maçonnerie – couverture*) et du lot 4 (*électricité*).

5.4 MAINTENANCE DU PARC

La visite de patrimoine réalisée sur l'intégralité du parc a permis de constater le bon état des bâtiments pour ce qui concerne le « clos et le couvert ». Les menuiseries extérieures ont été réhabilitées entre 2010 et 2012. La réfection des toitures des groupes Mahistre et Petit Villard (102 logements) a été lancée en 2013 et 2014 ; quelques façades ont été repeintes. Par contre, le vieillissement du patrimoine se ressent dès l'accès aux parties communes ; dans plusieurs cages d'escaliers, l'équipe de contrôle a pu constater que les peintures étaient « cloquées » et sales (*groupe Verrerie- bâtiment A- groupe Mahistre- entrée 2*), aucun « rafraîchissement » n'ayant été opéré récemment. L'attention de la société est attirée sur la situation de l'immeuble de quatre logements situé au sein du groupe la Plaine à Bessèges. Cet immeuble qui présente d'importantes fissures a été totalement vidé de ses locataires depuis plus de dix ans. L'immeuble impropre à l'habitation doit être démolí, afin d'éviter tout risque d'écroulement ou de squat. Il est à noter qu'au moins un garage est encore loué. Par ailleurs, au sein du groupe « La Plaine », il a été constaté qu'un locataire utilisait son garage comme un local d'activité professionnelle (*réparation de véhicules*), et que, dans une cave, des appareils et produits pouvant se révéler dangereux étaient entreposés. La société doit se rapprocher de son locataire pour que les locaux retrouvent une destination conforme.

La société doit évacuer les garages occupés dans l'immeuble vide situé sur l'opération « La Plaine » à Bessèges dont la façade présente d'importantes fissures et faire démolir cet immeuble. La société doit agir rapidement pour assurer la sécurité. Dans sa réponse, l'organisme indique que l'isolation

par l'extérieur des bâtiments du groupe est en cours de réalisation et que la démolition du bâtiment dégradé est prévue dès la fin de ces travaux.

5.4.1 Entretien du patrimoine

Le budget consacré au gros entretien ne fait pas l'objet d'une planification pluriannuelle. Les dépenses sont engagées en fonction des besoins relevés tout au long de l'année et des priorités fixées pour les réhabilitations du patrimoine (*CUS*). Cependant, la société s'attache à offrir à ses locataires entrants des logements en parfait état. L'effort relatif aux dépenses de maintenance (*gros entretien et entretien courant*) est de 851 €/logement en 2014 pour une médiane nationale à 580 €/logement.

5.4.2 Exploitation du patrimoine

Les obligations réglementaires concernant la réalisation de repérages des matériaux et produits contenant de l'amiante, les obligations issues des résultats de repérages, la constitution des documents relatifs à la présence d'amiante ou encore l'information des occupants ou des entreprises ne sont pas respectées (*non conforme aux articles R. 1334-16 et suivants du code de la santé publique*). L'organisme doit engager un plan d'actions pour régulariser rapidement cette situation. Dans sa réponse, l'organisme indique que le bon de commande a été signé dès le mois de février et que les diagnostics réglementaires sont en cours de réalisation.

5.5 CONCLUSION

L'absence de tension du marché sur le secteur territorial n'impose pas à l'organisme de développer une offre nouvelle (*pas de demande dans la CUS*). En tout état de cause, ni sa capacité financière, ni ses moyens humains ne lui permettent aujourd'hui de s'engager sur cette voie. L'âge élevé de son patrimoine l'amène à entreprendre des réhabilitations importantes, dont le choix semble être guidé par les nécessités du moment et la capacité financière pour réaliser les opérations. La société doit se conformer à ses obligations en matière de sécurité (*prévention des risques liés à l'exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis et mise en sécurité liée à un immeuble présentant des désordres structurels importants*).

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La comptabilité est globalement bien tenue par la secrétaire comptable avec l'appui du DG. Le commissaire aux comptes (CAC) a certifié les comptes 2010 à 2014 sans observation, en signalant le changement de méthode comptable de prise en compte de provisions pour les futurs départs en retraite en 2012. Dans son rapport spécial, il pointe en 2012 une convention réglementée non approuvée par le CA (*convention d'assistance du 2 janvier 2012 par UTPT*), situation qui a été régularisée lors du CA du 18 juin 2013. Le changement de logiciel (*passage à Agresso apporté par UTPT*) a néanmoins présenté, et présente toujours, des difficultés pour le DG et son assistante.

L'organisme ne dispose pas de procédures et délégations de signature pour encadrer l'activité comptable ; cela apparaît nécessaire ainsi qu'une formation continue adaptée pour la secrétaire comptable.

L'organisme procède aux paiements des fournisseurs en milieu et en fin de mois, et vérifie d'éventuels retards en examinant la balance du compte fournisseurs tous les 15 jours. L'examen de factures et de la balance du compte fournisseurs n'a pas montré de délais de paiement anormaux.

L'organisme ne présente pas dans le rapport de gestion les informations réglementaires sur les délais de paiement des fournisseurs (*non conforme aux obligations précisées dans l'article D-441-4 du code du commerce*). Les rapports de gestion de 2011 à 2014 ne comportent pas les indications réglementaires sur les délais de paiement (*décomposition à la clôture des deux derniers exercices du solde des dettes à l'égard des fournisseurs par date d'échéance*). Dans sa réponse, l'organisme indique que l'information figurera désormais sur le rapport à compter du rapport de gestion sur l'exercice clos le 31 décembre 2016.

La comptabilité présente des anomalies mineures ne remettant pas en cause la sincérité des comptes :

- l'organisme intègre des coûts de composants au montant de la production immobilisée (*non conforme à l'instruction comptable 92-10 TO*) ; il impute en 2014 la somme de 10 576,46 € au compte 7 221, somme qui correspond à 8 078,80 € de matériel de plomberie et à 2 497,66 € de matériel de chauffage, alors que la production immobilisée doit correspondre uniquement aux coûts internes liés aux immobilisations ;
- l'organisme ne tient pas correctement les fiches de situation comptable et financière de ses opérations (*non conforme à l'instruction comptable 92-10 TO*) ; l'examen de la fiche de situation financière et comptable de l'opération « République » à Saint-Ambroix a permis de montrer que les données relatives aux fonds propres utilisés étaient inexactes.

Par ailleurs, certaines autres anomalies comptables mineures ont été constatées, principalement des erreurs d'imputations dans le compte de résultat et ses annexes (*cf. annexe 3*). Dans sa réponse, l'organisme indique que les corrections seront effectuées sur la dernière présentation des comptes de l'exercice 2016.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

6.2.1 Analyse de l'exploitation

La rentabilité de l'établissement est correcte mais l'autofinancement net dégagé reste modeste, en lien avec la petite taille de l'organisme.

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Marge sur accession	0	0	0	0	0
Marge sur prêts	0	0	0	0	0
Loyers	817	845	894	962	946
Coût de gestion hors entretien	-241	-385	-244	-281	-272
Entretien courant	-133	-1	-104	-102	-63
GE	-179	-103	-204	-223	-227
TFPB	-131	-133	-138	-135	-136
Flux financier	5	11	9	3	3
Flux exceptionnel	33	12	22	26	-7
Autres produits d'exploitation	2	5	1	1	0
Pertes créances irrécouvrables	0	-2	0	0	-11
Intérêts opérations locatives	-13	-35	-30	-43	-36
Remboursements d'emprunts locatifs	-31	-67	-59	-63	-76
Autofinancement net⁸	128	148	147	145	121
% du chiffre d'affaires	15,7%	17,5%	16,5%	15,1%	12,8%

Évolution de l'autofinancement net de l'organisme (cf. annexe 4)

Les loyers constituent l'essentiel des produits ; l'exercice 2014 a vu une légère baisse due à deux vacances techniques pour adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite et une hausse annuelle faible (0,47%). On constate, marginalement, des produits dus à des flux financiers et exceptionnels. La vacance structurelle (*à plus de 3 mois et hors vacance technique*) ressort à 1,1 % à comparer à la moyenne nationale 2013 de 2,8% (cf. § 3.1.2).

Les charges sont composées des annuités des emprunts locatifs, des coûts de gestion (*frais généraux, frais de personnels, impôts et taxes, moins conduites d'opérations, cf. annexe 5*), de la maintenance et des taxes foncières.

Les annuités des emprunts locatifs sont très faibles (330 €/logement en 2014, à comparer à la médiane nationale 2013 de 2 310 €/logement), conséquence d'un parc âgé et du choix de l'organisme de ne pas lancer de constructions nouvelles depuis 1973. Ces annuités représentent 12 % des loyers.

Les coûts de gestion sont maîtrisés (797 €/logement en 2014 contre une médiane nationale à 1 140 €/logement). Les frais de personnel décroissent régulièrement, au fur et à mesure des départs en retraite non remplacés (*deux sur la période contrôlée*). L'organisme doit néanmoins supprimer les dépenses peu utiles ; par exemple, son adhésion à « Habitat en Région » a un coût important (12 260 € en 2014) pour un retour peu visible (cf. § 2.2.5) ; cette somme représente 45 % du résultat comptable 2014.

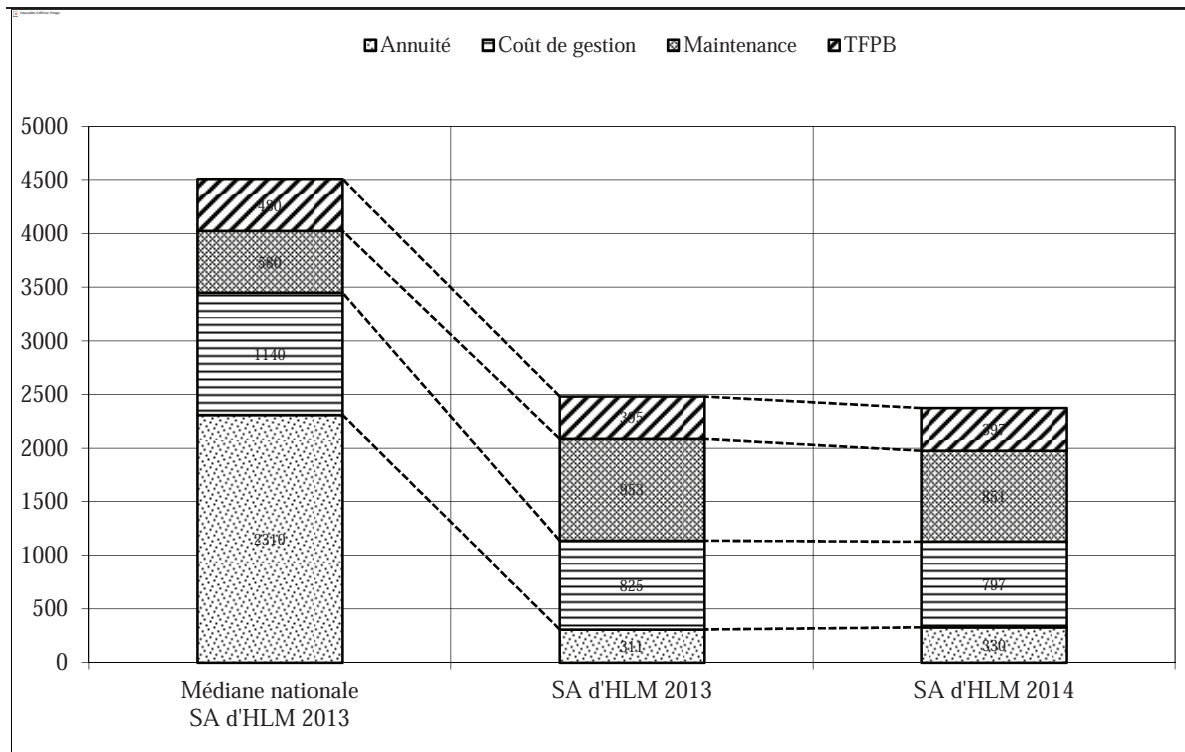
La maintenance atteint un niveau élevé, dans le cadre des travaux définis dans la CUS ; ceci est totalement justifié car le parc est âgé (*âge moyen 52 ans fin 2014*).

La taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) qui concerne sur la période contrôlée l'ensemble du parc, est en augmentation régulière et atteint 397 €/logement.

Le tableau suivant synthétise les différentes composantes des charges.

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).

En €/logement	Médiane nationale SA d'HLM 2013	SA d'HLM Bessèges 2013	SA d'HLM Bessèges 2014
Annuité	2310	311	330
Coût de gestion	1140	825	797
Maintenance	580	953	851
TFPB	480	395	397



6.2.1.1 Gestion de la dette

L'organisme est peu endetté comme le montre la faible annuité. Au 31 décembre 2014, huit emprunts étaient en cours (*sept auprès de la CDC et un auprès de la Caisse d'épargne*), le montant de capital restant à rembourser s'élevant à 1 464 440 €. Il n'y a pas d'emprunt dit « structuré ».

6.2.2 Résultats comptables

Les résultats comptables ont évolué comme suit :

Année	2010	2011	2012	2013	2014
Résultats comptables (en k€)	49	88	38	70	27
- dont part des plus-values de cessions (en %)	0	0	0	0	0

6.2.3 Structure financière

Étude plus particulière des fonds disponibles (*bilan fonctionnel*)

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Capitaux propres	1 614	1992	1916	1974	1989
Provisions pour risques et charges	0	0	108	74	79
<i>Dont PGE</i>	0	0	0	0	0
Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	2 251	2 364	2 493	2 616	2 788
Dettes financières	1 394	1 505	1 448	1 591	1 515
Actif immobilisé brut	-4 664	-5 191	-5 585	-5 946	-6 149
Fonds de Roulement Net Global	595	671	380	308	222
FRNG à terminaison des opérations⁹					40
Stocks (toutes natures)	0	0	0	0	0
Autres actifs d'exploitation	201	117	144	116	78
Provisions d'actif circulant	-15	-19	-17	-16	-8
Dettes d'exploitation	-183	-192	-135	-46	-72
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	16	-81	8	65	9
Créances diverses (+)	0	0	0	0	0
Dettes diverses (-)	12	39	20	19	17
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-12	-39	-20	-19	-17
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	4	-120	-12	46	-8
Trésorerie nette	592	791	393	262	230

(cf. annexe 6)

Les capitaux propres ont bénéficié de l'augmentation de capital de 2011 (*apport de 300 004,40 €*). Néanmoins, dans les exercices suivants, ils restent stationnaires.

L'actif brut augmente suite aux investissements sur le patrimoine (*changement de composants et améliorations*).

6.2.3.1 Indépendance financière

L'organisme présente un ratio d'indépendance financière (*ressources internes/capitaux permanents*) élevé qui atteint 57,7 % en 2014, à comparer à la médiane nationale de 32,2 %. Cette indépendance est due à un faible recours à l'emprunt et, plus relativement, à l'augmentation de capital de 2011.

6.2.3.2 Fonds de roulement net global et à terminaison

Le fonds de roulement net global atteint 222 k€ fin 2014, soit l'équivalent de 2,4 mois de dépenses, en baisse régulière sur la période étudiée, les emplois de la période étant supérieurs aux ressources de la période, à comparer à la médiane nationale de 3,6 mois de dépenses. Le potentiel financier (*FRNG – cautions locatives – Provisions - ACNE*) s'élève à 90 k€ à la fin 2014.

Afin de déterminer le FRNG à terminaison des opérations soldées ou engagées, il est nécessaire de tenir compte des dépenses restant à comptabiliser (*dépenses d'investissement prévues et non encore réglées*) et des ressources restant à obtenir (*prêts restant à encaisser et subventions à notifier*), ce qui aboutit à un FRNG à terminaison de 40 k€, bien inférieur au FRNG au 31 décembre 2014.

⁹ Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

L'organisme indique que les opérations prévues (*rénovation thermique du programme « La plaine »*) seront étalées dans le temps de façon à bénéficier de fonds propres plus importants.

6.2.3.3 Variations du FRNG

La variation du fonds de roulement sur les exercices 2011 à 2014 s'explique comme suit :

En k€	Flux de trésorerie	Fonds de roulement
Fonds de roulement fin 2010		595
Autofinancement de 2011 à 2014	562	
Dépenses d'investissement	-1 615	
Financements comptabilisés	683	
Autofinancement disponible après investissements	-370	
Remboursement anticipé d'emprunts locatifs	0	
Cessions d'actifs	0	
Remboursement anticipé d'emprunts (démolitions...)	0	
Autres ressources (+) ou emplois (-)	-3	
Flux de trésorerie disponible	-373	-373
Fonds de roulement fin 2014		222

Ce tableau illustre la part importante des ressources propres dans le financement des opérations d'investissement sur la période calculée : les financements comptabilisés ne représentent que 42 % des dépenses d'investissement.

6.2.3.4 Fonds de roulement d'exploitation et hors exploitation

Le besoin en fonds de roulement (*BFR*) est stable et peu élevé sur la période étudiée, hors une valeur de ressource en fonds de roulement d'exploitation élevée en 2011, due à une dette fournisseur importante (150 k€). Les créances locataires sont en légère augmentation sur la période.

6.2.3.5 Trésorerie

La trésorerie nette ressort à 230 k€ fin 2014 et représente 2,5 mois de dépenses (*médiane nationale à 3,2 mois*).

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

L'organisme ne dispose pas d'une analyse prévisionnelle précise et actualisée. Il dispose de deux documents financiers prévisionnels, l'un sur la faisabilité financière incluse dans le PSP et l'autre sur le prévisionnel de trésorerie tenu à jour par le DG.

Le document sur la faisabilité financière du PSP, approuvé au CA du 29 avril 2010, a été établi pour la période 2010-2018 afin de vérifier les conditions de faisabilité du programme, ambitieux mais nécessaire, de réhabilitation du patrimoine. Les montants des autofinancements nets réellement atteints par l'organisme sont nettement inférieurs à ceux figurant dans ce document prévisionnel (*montant prévu de 236 k€/an en moyenne, alors que la réalité a été sur les cinq années contrôlées de 138 k€/an en moyenne, cf. § 6.2.1*). Ceci a entraîné deux conséquences : le programme de travaux a été ralenti et le fonds de roulement s'est régulièrement érodé (*cf. § 6.2.3.2*). Ce document n'est ainsi plus pertinent.

Le prévisionnel de trésorerie consiste en un tableau, établi sur les cinq années à venir, des charges, des produits et de la trésorerie mais il ne comporte ni prévisionnel de l'autofinancement net ni des fonds disponibles. La gestion financière prévisionnelle est ainsi actuellement réalisée uniquement par le suivi de la trésorerie.

Dans sa réponse, l'organisme indique qu'une analyse financière n'est pas nécessaire du fait de la prochaine dissolution de la société.

6.4 CONCLUSION

Cet organisme se caractérise par une rentabilité correcte mais bridée par des loyers faibles très proches des plafonds et par des fonds propres réduits. La volonté d'améliorer le patrimoine existant est claire et pertinente mais, pour la mise en œuvre de cette volonté en cohérence avec ses moyens financiers, il manque à l'organisme une analyse prévisionnelle actualisée qui redéfinisse et reprogramme dans la durée les travaux de réhabilitation prévus dans la CUS et définisse leur financement (*fonds propres, emprunts et subventions*) avec des hypothèses actualisées et réalistes.

L'organisme doit également solliciter un soutien auprès d'UTPT dans le domaine du suivi technique et financier des réhabilitations dans le cadre de la convention qui lie les deux organismes.

7.ANNEXES

7.1 INFORMATION GENERALES

RAISON SOCIALE :	SA d'HLM Bessèges et Saint Ambroix
-------------------------	------------------------------------

SIEGE SOCIAL :	
Adresse du siège :	Cité Mahistre
Code postal :	30160
Ville :	BESSEGES
Téléphone :	0466251020
Télécopie :	0466250770

PRESIDENT:	Bernard PORTALES
-------------------	------------------

DIRECTEUR GENERAL :	Serge MEURTIN
----------------------------	---------------

ACTIONNAIRES DE REFERENCE :	Caisse d'Epargne Languedoc-Roussillon ESH Un Toit Pour Tous
------------------------------------	--

CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 08/09/2015			
	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'actionnaire d'appartenance
Président :	Bernard Portales		
	Agnes Adam	Commune de Robiac	
	Serge Grangeon	SIVOM Région	
	Bernard Pertus	Commune d Peyremale	
	Antoine Moussu	Commune de Gagnières	
	Michel Sirvent	Caisse d'Epargne	
	Eric Leseq	ESH Un Toit Pour Tous	
	M.Hélène Malbos	Commune de Bessèges	
	Dany Rieux	Commune de St Ambroix	
	Françoise Galdin	Commune de Bordezac	
	J.Paul Giral		
	Michel Cavaillon		
Représentants des locataires (SA) :	Didier Cairon		
	Didier Steckiw		
	Luce Castanier		

ACTIONNARIAT		Catégorie	Actionnaires les plus importants (% des actions)
	Capital social :	345748,40€	Caisse d'Epargne LR : 45,52 %
	Nombre d'actions :	9070	ESH U T P T : 45,52 %
	Nombre d'actionnaires :	14	

COMMISSAIRE AUX COMPTES :	KPMG
----------------------------------	------

EFFECTIFS AU : 31/12/2015	Cadres :	1	Total administratif et technique : 2
	Maîtrise :		
	Employés :	1	
	Gardiens :		Effectif total : 5
	Employés d'immeuble :	1	
	Ouvriers régie :	2	

7.2 CHARGES LOCATIVES

Nom du programme	Commune	Nombre de logements	Surface habitable en m ²	provisions 2014	Charges constatées 2014			sous provisionnement annuel par logement
				Charges générales réparties	Charges générales réparties	prévulréel	charges de base/m ²	
VERRERIE N°13	BESSEGES	12	572,22	3 027,72 €	3 361,32 €	0,90	5,87 €	27,80 €
VERRERIE 48	BESSEGES	48	2897,92	3 766,26 €	5 720,52 €	0,66	1,97 €	40,71 €
MAHISTRE 1	BESSEGES	24	1408	2 610,69 €	4 107,26 €	0,64	2,92 €	62,36 €
MAHISTRE 2	BESSEGES	64	3552	11 961,99 €	15 842,79 €	0,76	4,46 €	60,64 €
VILLARD CIVIL	BESSEGES	14	1143	2 386,27 €	3 428,39 €	0,70	3,00 €	74,44 €
VILLARD GD	BESSEGES	12	938,08	3 818,64 €	4 615,83 €	0,83	4,92 €	66,43 €
CANTONADE 18	BESSEGES	18	1394,53	6 546,21 €	7 646,72 €	0,86	5,48 €	61,14 €
CANTONADE 11	BESSEGES	11	668,08	1 036,56 €	1 655,39 €	0,63	2,48 €	56,26 €
PLAINE	BESSEGES	32	2253	2 950,61 €	5 077,45 €	0,58	2,25 €	66,46 €
LALLE ILM	BESSEGES	4	473,2	701,28 €	1 218,92 €	0,58	2,58 €	129,41 €
LALLE HLM	BESSEGES	18	1170	2 242,32 €	3 394,46 €	0,66	2,90 €	64,01 €
MARTINES	BORDEZAC	28	1747,56	1 048,20 €	1 660,52 €	0,63	0,95 €	21,87 €
LES PLAINES	GAGNIERES	16	880	599,04 €	597,44 €	1,00	0,68 €	-0,10 €
BOULEVARD DU NORD	SAINT AMBROIX	24	1615	10 774,35 €	11 483,70 €	0,94	7,11 €	29,56 €
REPUBLIQUE	SAINT AMBROIX	16	928	3 379,56 €	2 973,92 €	1,14	3,20 €	25,35 €
surprovisionnement annuel par logement								25,35 €

7.3 DOCUMENTS COMPTABLES MANQUANTS OU ERRONES

Anomalies mineures de comptabilité

- Erreur d'imputation dans les produits du compte de résultat : En 2014, environ 5 k€ de charges non-récupérables ont été imputées à tort en charges récupérables (mais non récupérées) ; en 2013, environ 15 k€ de régularisation de charges ont été imputés à tort au compte 7045 « loyers garages »
- Les factures de restaurant ne font pas figurer le nom des participants et le motif.
- Les factures sont globalement bien enregistrées et archivées, mais ne font pas figurer pas la date d'arrivée, le « service fait », le « bon pour paiement ».
- Tableaux de provisions non cohérents
- Tableaux MPAI incomplets
- Les dotations aux provisions pour retraites sont imputées à tort au C/681541, au lieu du C/6823 ; les reprises sur provisions pour retraites doivent parallèlement être imputées au C/7823, et non au C/7815
- Le C/68274 n'est plus utilisé, il est remplacé par le C/68174 ; le C/78274 n'est plus utilisé, il est remplacé par le C/781741
- Absence de reprise sur provisions clients douteux en 2013 et 2014
- Absence de travaux régie en 2011 ; mêmes montants en 2012, 2013, 2014 pour les travaux en régie
- Inversion des C/2112 et 212 en 2014
- Pas de CR et financement prévisionnels en 2011
- Tableau d'affectation du résultat de 2013 incohérent avec le bilan 2014
- Les TEOM redevances sont à imputer préférentiellement en C/63513 (Elles ont été imputées en 2010 et 2012 sur le C/63512)

7.4 EVOLUTION DE L'AUTOFINANCEMENT NET

2- CALCUL DE L'AUTOFINANCEMENT NET PAR LES FLUX					
SA HLM Bessèges Saint Ambroix	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	816 639	845 470	894 424	962 361	945 955
+ 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	64 116	67 696	66 514	63 850	78 360
- Charges récupérables	-64 634	-69 045	-70 361	-82 716	-89 935
- Compte 6127 et 6134 "Loyers des baux à long terme" et des concessions service public (SEM)	0	0	0	0	0
- Intérêts sur opér. locatives hors int. compensateurs	-13 138	-34 511	-30 261	-43 051	-36 365
- Minoration intérêts compensateurs (c/16883) (=c/6863 si c/7963 utilisé)	0	0	0	0	0
FLUX LOCATIF	802 983	809 610	860 316	900 444	898 015
+ Production immobilisée	17 076	3 507	2 618	17 652	10 576
+ Autres prestations de services	0	0	0	0	0
+ Produits des activités annexes	0	0	0	0	0
FLUX PRODUCTIONS DIVERSES	17 076	3 507	2 618	17 652	10 576
+ Subventions d'exploitation	0	0	0	0	0
- Entretien courant NR	-8 612	-674	-8 702	-4 064	-6 747
- Gros entretien sur biens immobiliers	-75 978	-103 073	-118 568	-137 516	-168 108
- Grosses réparations sur biens immobiliers	0	0	0	0	0
FLUX MAINTENANCE DU PATRIMOINE	-84 590	-103 747	-125 270	-141 580	-174 855
- Achats stockés d'approvisionnements	-74 866	-31 675	-44 959	-59 977	-50 295
- Achats non stockés de matières et fournitures	-9 617	-11 116	-9 361	-8 081	-9 529
- Autres charges relatives à l'exploitation	0	0	0	0	0
- Autres travaux d'entretien	-3 384	-2 087	-3 656	-2 149	-7 778
- Autres charges externes	-99 607	-60 686	-89 812	-89 883	-98 879
- Autres impôts, taxes et versements assimilés	-131 190	-133 380	-138 320	-134 861	-135 692
CONSOUMATIONS DE TIERS	-318 664	-238 944	-286 108	-294 951	-302 171
- Impôts, taxes sur rémunérations	-13 245	-12 812	-11 627	-12 511	-12 473
- Salaires et traitements	-284 728	-268 336	-266 139	-290 780	-207 012
FLUX DE PERSONNEL	-297 973	-281 148	-277 766	-303 271	-219 485
+ Transfert de charges d'exploitation	2 500	1 443	0	0	0
+ Autres produits de gestion courante	0	3 656	638	1 265	152
- Pertes sur créances irrécouvrables	0	-2 382	0	-438	-11 150
- Charges diverses de gestion courante	0	0	0	0	0
AUTRES FLUX D'EXPLOITATION	2 500	2 717	638	827	-10 998
+/- Résultat des opérations faites en commun	0	0	0	0	0
+ Autres produits financiers	4 929	11 471	9 202	3 468	3 177
+ Produits des participations	0	0	0	0	0
+ 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	0	0	0	0	0
+ Autres transferts de charges financières	0	0	0	0	0
FLUX FINANCIER	4 929	11 471	9 202	3 468	3 177
+ Transfert de charges exceptionnelles	0	0	0	0	0
+ Produits exceptionnels sur opérations de gestion	20 167	11 320	19 577	12 869	1 434
+ Autres produits exceptionnels	12 557	1 158	3 460	16 735	3 516
- Charges exceptionnelles sur opérations de gestion et autres	0	0	0	0	0
- Autres charges exceptionnelles	-60	-84	-818	-3 854	-11 796
- Participation des salariés aux fruits de l'expansion	0	0	0	0	0
- Impôts sur les bénéfices	0	0	0	0	0
FLUX EXCEPTIONNEL	32 664	12 394	22 219	25 750	-6 846
SOUS - TOTAL	158 925	215 860	205 849	208 339	197 413
FLUX REMBOURSEMENT D'EMPRUNTS LOCATIFS A DEDUIRE (Hors RA) :	-31 029	-67 839	-58 673	-63 068	-76 039
AUTOFINANCEMENT NET	127 896	148 021	147 176	145 271	121 374
P.M. Chiffre d'Affaires (CA)	816 639	845 470	894 424	962 361	945 955
AUTOFINANCEMENT NET EN % DU CA	15,66%	17,51%	16,45%	15,10%	12,83%

7.5 COUTS DE FONCTIONNEMENT

COUT DE FONCTIONNEMENT DE 2010 à 2014						
SA HLM Bessèges Saint Ambroix		2010	2011	2012	2013	2014
RATIOS AU LOGEMENT						
	P.M.: NOMBRE DE LOGEMENTS GERES (Hors Foyers)	341	341	341	341	341
	FRAIS GENERAUX (SANS CHARGES PERSONNEL)	257	304	290	326	354
	CHARGES DE PERSONNEL NR (hors personnel régie)	451	824	425	499	443
(A)	COUT DE GESTION HORS ENTRETIEN ET HORS TFPB (FG + IMPOTS + PERSONNEL)	708	1 128	714	825	797
(B)	ENTRETIEN COURANT (NR) COMPRIS REGIE	389	2	306	298	186
(A + B)	COUT DE GESTION AVEC ENTRETIEN (LOLA) (FG + IMPOTS + PERSONNEL + ENTRETIEN COURANT)	1 097	1 130	1 020	1 123	983
(C)	GROS ENTRETIEN ET GROSSES REPARATIONS COMPRIS REGIE	526	302	599	655	665
(D)	TAXES FONCIERES NR	384	391	405	395	397
	COUT DE FONCTIONNEMENT TOTAL AVEC TFPB	2 008	1 823	2 025	2 173	2 045
P.M.	Total charges personnel comptabilisées (R+NR) par Lgt	881	870	864	939	693
P.M.	Coût total maintenance NR (EC + OE + OR + Régie) par Lgt	916	304	905	953	851
P.M.	Coût Total Régie (NR) par Lgt	667	0	538	538	338
P.M.	Coût Total Personnel Régie (NR) par Lgt	423	0	390	390	201
COMPTES POSTES DE CHARGES NON RECUPERABLES		2010	2011	2012	2013	2014
FRAIS GENERAUX						
902	Achats stockés approvisionnements	73 796	31 274	49 098	53 594	49 214
9032	Variation de stocks approvisionnements	1 070	401	-4 139	6 383	1 081
906	Achats non stockés de matières et fournitures	9 617	11 116	9 361	8 081	9 529
F.Maintenance	Moins consommations de la Régie	-73 796	0	-40 208	-40 208	-37 312
	Moins amort. et frais généraux Régie	-9 714	0	-10 235	-10 235	-9 458
911-928	Travaux relatifs à l'exploitation	0	0	0	0	0
912	Credit bail mobilier et immobilier	0	0	0	0	0
9155/96/98	Autres travaux d'entretien (biens mobiliers, informatiques)	3 384	2 087	3 656	2 149	7 776
916	Primes d'assurances	28 388	23 017	24 239	24 875	26 664
922	Rémunération d'intermédiaires et honoraires	45 795	15 469	41 984	20 537	18 636
923	Publicité, publications, relations publiques	843	476	897	128	0
928	Déplacements missions et réceptions	1 677	2 108	908	1 801	1 594
9285	Redevances (SA)	0	0	0	0	0
Autres 91-92	Autres services extérieurs	22 904	19 616	21 784	42 542	51 985
961-968	Redevances et charges de gestion courante	0	0	0	0	0
Autres 722	Moins Autres productions immobilisées	-17 076	-3 507	-2 618	-17 652	-10 576
Ecart de réoup.	Ecart de Récupération des Charges récupérables (+/-)	518	1 349	3 847	18 866	11 575
	Corrections éventuelles à calculer avec son signe	0	0	0	0	0
	TOTAL FRAIS GENERAUX	87 406	103 406	98 574	110 861	120 668
IMPOTS ET TAXES						
Autres 925/938	Impôts (hors TFPB et hors taxes sur salaires)	207	213	180	189	152
	TOTAL IMPOTS TAXES (Hors TFPB et Taxes sur salaires)	207	213	180	189	152
CHARGES DE PERSONNEL						
921	Personnel extérieur à la société	0	0	0	0	0
7096	Moins Récup. de charges imput. à d'autres organ. HLM (SA)	0	0	0	0	0
941-948-9481	Rémunérations	204 014	193 774	189 351	206 428	150 844
945-947-9485	Charges sociales	80 714	74 562	76 788	84 332	56 168
931-933	Sur rémunérations	13 245	12 812	11 627	12 511	12 473
99	Participation des salariés	0	0	0	0	0
F.Maintenance	Moins total charges de personnel de la Régie	-144 100	0	-132 978	-132 978	-68 469
	Corrections éventuelles à calculer avec son signe	0	0	0	0	0
	TOTAL DES CHARGES DE PERSONNEL	153 873	281 148	144 788	170 293	151 016
	Ajouter charges régie amélioration et divers non affectables	0	0	0	0	0
A	COUT DE GESTION HORS ENTRETIEN	241 486	384 767	243 542	281 343	271 836
ENTRETIEN COURANT						
9151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers	8 612	674	6 702	4 064	6 747
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	124 074	0	97 601	97 601	56 534
B	TOTAL ENTRETIEN COURANT	132 686	674	104 303	101 665	63 281
A + B	COUT DE GESTION AVEC ENTRETIEN (LOLA) (FG + IMPOTS + PERSONNEL + ENTRETIEN COURANT)	374 172	385 441	347 845	383 008	335 117
EFFORT DE MAINTENANCE GE + GR						
9152	Gros entretien sur biens immobiliers	75 978	103 073	118 568	137 516	168 108
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables au GE	103 536	0	85 820	85 820	58 745
F.Maintenance	Dépenses assimilables au GE	0	0	0	0	0
9153	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	179 514	103 073	204 388	223 336	226 853
A + B + C	COUT DE FONCTIONNEMENT hors TFPB (FG + IMPOTS + PERSONNEL + EC + GE + GR + Régie)	553 686	488 514	552 233	606 344	561 970
TAXES FONCIERES						
93512	Taxes Foncières sur les Propriétés Bâties	130 983	133 167	138 140	134 672	135 540
D	Corrections éventuelles à calculer avec son signe	0	0	0	0	0
	TOTAL TFPB	130 983	133 167	138 140	134 672	135 540
A + B + C + D	COUT DE FONCTIONNEMENT TOTAL avec TFPB	684 669	621 681	690 373	741 016	697 510

7.6 BILAN FONCTIONNEL

1 - BILAN FONCTIONNEL					
SA HLM Bessèges Saint Ambroix	2010	2011	2012	2013	2014
Capital et réserves (SA)	1 254 911	1 603 668	1 691 869	1 691 869	1 698 231
Dotations et réserves (OP)	0	0	0	0	0
Report-à-nouveau	0	0	-100 790	-63 179	0
Résultat de l'exercice	48 752	88 202	37 611	69 541	27 027
Situation nette	1 303 663	1 691 870	1 628 690	1 698 231	1 725 258
Subventions d'investissement	310 146	300 556	287 645	275 876	264 107
Provisions réglementées	0	0	0	0	0
Titres participatifs (SA)	0	0	0	0	0
Capitaux propres	1 613 809	1 992 426	1 916 335	1 974 107	1 989 365
Provisions pour risques et charges	0	0	106 416	73 736	79 016
Amort. et Provisions pour dépréciation de l'actif immobilisé	2 251 081	2 363 912	2 493 057	2 615 959	2 787 508
Emprunts et dettes financières (hors I.C.N.E., Intérêts compensateurs et dépôts) compris emprunts accession	1 350 282	1 459 575	1 400 013	1 541 035	1 464 440
Dépôts et cautionnements reçus	48 490	49 881	51 218	52 861	53 221
Droits sur immobilisations	0	0	0	0	0
Emprunts et dettes financières diverses (Hors ICNE)	-4 498	-3 974	-3 439	-2 894	-2 338
Intérêts compensateurs	0	0	0	0	0
Ressources stables	5 259 164	5 861 820	5 965 599	6 254 803	6 371 211
Immobilisations incorporelles (VB)	0	0	0	0	0
Immobilisations corporelles (VB)	3 845 771	4 422 388	5 567 753	5 938 575	6 141 191
Immeubles en Location-Vente	0	0	0	0	0
Immobilisations corporelles en cours (VB)	818 123	768 451	27 412	7 918	7 918
Immobilisations d'exploitation	4 663 894	5 190 839	5 585 165	5 946 493	6 149 109
Immobilisations financières	0	0	0	0	0
Prêts accession	0	0	0	0	0
Autres prêts, dépôts et caution. versés (sans ICNE Actif)	0	0	0	0	0
Immobilisations financières	0	0	0	0	0
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)	595 270	670 981	380 434	308 310	222 102
Stocks d'approvisionnement et autres stocks	12 881	12 479	16 619	10 236	9 155
Fournisseurs débiteurs	0	0	0	0	0
Créances clients et locataires	59 413	66 483	75 876	81 695	73 327
Autres créances d'exploitation (avec ICNE Actif)	130 015	50 042	43 798	9 984	6 396
Charges constatées d'avance d'exploitation	11 317	0	24 326	24 498	0
Dépenses à classer ou à régulariser d'exploitation	0	0	0	0	0
Provisions d'actif circulant (Hors provisions financières)	-14 802	-18 548	-17 361	-15 931	-8 072
Actifs d'exploitation nets	198 824	110 455	143 258	110 482	80 806
Avances et acomptes reçus sur commandes	0	0	3 759	1 663	2 108
Dettes sur achats d'exploitation	137 822	148 694	89 670	12 633	36 022
Dettes fiscales et sociales	40 525	39 043	38 521	28 402	31 125
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 relatifs et préfinancement, opérations d'aménagement	4 498	3 974	3 439	2 894	2 338
Dettes d'exploitation	182 845	191 711	135 389	45 592	71 593
Besoin de Fonds de Roulement d'Exploitation	15 979	-81 256	7 869	64 890	9 213
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	1 607	12 936	1 886	1 202	0
Intérêts courus non échus (sauf compensateurs)	10 674	25 820	18 213	17 747	16 740
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	0	0	0	0	0
Dettes diverses Hors Exploitation	12 281	38 756	20 099	18 949	16 740
Besoin de Fonds de Roulement Hors Exploitation	-12 281	-38 756	-20 099	-18 949	-16 740
Besoin en Fonds de Roulement	3 698	-120 012	-12 230	45 941	-7 527
Valeurs mobil. de placement (Nettes des provis. financières)	0	0	0	0	0
Disponibilités (Valeur nette)	591 572	790 991	392 665	262 370	229 630
Trésorerie active	591 572	790 991	392 665	262 370	229 630
Concours bancaires et soldes créditeurs de banque	0	0	0	0	0
Trésorerie passive	0	0	0	0	0
Trésorerie nette	591 572	790 991	392 665	262 370	229 630
RECAPITULATION EQUILIBRE FINANCIER DU BILAN					
Fonds de Roulement Net Global (A)	595 270	670 981	380 434	308 310	222 102
Ressource en Fonds de Roulement (B)	0	-120 012	-12 230	0	-7 527
Besoin en Fonds de Roulement (B)	3 698	0	0	45 941	0
Trésorerie = FRN - BFR (A) - (B)	591 572	790 993	392 664	262 369	229 629

7.7 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'Auto Financement	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		