

SAEM de Sorgues

Sorgues (84)



RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE 2017

N° 2017-001

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE 2017
N° 2017-001
SAEM de Sorgues

Sorgues (84)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2017-001

SAEM de Sorgues – 84

N° SIRET : 61262021100047
Raison sociale : Société anonyme d'économie mixte de SORGUES
Président Directeur général : M. Jacques Grau
Directrice : Mme Catherine Pisticcini
Adresse : 55 Avenue Saint Marc 84 700 Sorgues
Actionnaire principal : ville de Sorgues

AU 31 DÉCEMBRE 2016

Nombre de logements familiaux gérés :	361	Nombre de logements familiaux en propriété :	331	Nombre de places en résidences spécialisées en propriété :	0
---------------------------------------	------------	--	------------	--	----------

Indicateurs	Organisme	Référence PACA	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE				
Logements vacants	0,9 %	3,4 %	4,8 %	(2)
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique)	0,3 %	0,8 %	1,6 %	
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	6,8 %	7,6 %	9,7 %	
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	4,0 %	1,7 %	2,2 %	
Age moyen du parc (en années)	35			
POPULATION LOGEES				
Locataires dont les ressources sont :				(1)
< 20 % des plafonds	27,2 %	21,1 %	19,3 %	
< 60 % des plafonds	54,0 %	59,9 %	59,9 %	
> 100% des plafonds	2,6 %	11,4 %	10,4 %	
Bénéficiaires d'aide au logement	63,0 %	52,9 %	50,6 %	
Familles monoparentales	14,9 %	21,4 %	20,0 %	
Personnes isolées	18,4 %	31,8 %	37,4 %	
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	5,3	5,7	5,7	(2)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	16,0	-	14,0	(3)
STRUCTURE FINANCIERE ET RENTABILITE				
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	-0,8	-	-	
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	3,72	-	3,7	(3)
Autofinancement net / chiffre d'affaires	24,3	-	11,1	(3)

(1) Enquête OPS 2012

(2) RPLS au 1/1/2016

(3) Boléro 2015 : ensemble de SA

POINTS FORTS :

- ▶ Accessibilité économique du parc à une population modeste
- ▶ Dynamisme du développement
- ▶ Participation à la requalification du centre ancien de Sorgues
- ▶ Autofinancement élevé
- ▶ Vacance contenue
- ▶ Faible endettement
- ▶ Structure financière satisfaisante malgré le faible niveau du fonds de roulement

POINTS FAIBLES :

- ▶ Fonction maîtrise d'ouvrage totalement externalisée
- ▶ Absence de mise à jour du PSP et absence de plan pluriannuel de maintenance
- ▶ Entrées d'immeubles insuffisamment sécurisées dans les quartiers prioritaires
- ▶ Manque de formalisation de procédures et de contrôles internes
- ▶ Absence de suivi global des réclamations et du traitement des délais de réponse
- ▶ Coûts de gestion élevés
- ▶ Niveau de charges locatives élevé

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Absence de présentation au CA des rapports annuels obligatoires (CAL, CAO)
- ▶ Non-respect des règles de la commande publique pour des contrats de service
- ▶ Absence de délibération sur la politique d'attribution et règlement intérieur de la CAL non mis à jour
- ▶ Dépassements des loyers maximums pour le groupe Générat
- ▶ Absence de mention du loyer maximal sur les avis d'échéances et les quittances de loyers
- ▶ Irrégularités dans la composition et le fonctionnement des CAL
- ▶ Dossiers irréguliers pour quatre attributions de logements
- ▶ Décompte des surfaces non remis aux locataires et incomplétude des annexes techniques aux baux
- ▶ Absence de plan et de conseil de concertation locative
- ▶ Retard dans les obligations techniques réglementaires liées à l'amiante
- ▶ Absence d'entretien des chaudières individuelles à gaz pour 25 logements

Précédent rapport de contrôle : 2006-034 de Juillet 2006

Contrôle effectué du 28 février 2017 au 28 juin 2017

RAPPORT DEFINITIF DE CONTROLE : mars 2018

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2017-001

SAEM de Sorgues – 84

Synthèse	7
1. Préambule	8
2. Présentation générale de l'organisme	8
2.1 Contexte socio-économique	8
2.2 Gouvernance et management	9
2.2.1 Évaluation de la gouvernance	10
2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management	11
2.2.3 Gouvernance financière	11
2.3 Conclusion	12
3. Patrimoine	12
3.1 Caractéristiques du patrimoine	12
3.1.1 Description et localisation du parc	12
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation	12
3.2 Accessibilité économique du parc	13
3.2.1 Loyers	13
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité	13
3.2.3 Charges locatives	14
3.3 Conclusion	14
4. Politique sociale et gestion locative	15
4.1 Caractéristiques des populations logées	15
4.2 Accès au logement	15
4.2.1 Connaissance de la demande	15
4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme	15
4.2.3 Gestion des attributions	16
4.3 Qualité du service rendu aux locataires	18
4.4 Traitement des impayés	18
4.5 Conclusion	19
5. Stratégie patrimoniale	20
5.1 Analyse de la politique patrimoniale	20
5.2 Évolution du patrimoine	20
5.2.1 Offre nouvelle	20
5.2.2 Réhabilitations	20

5.3	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	21
5.3.1	Engagement et suivi des opérations	21
5.3.2	Analyse d'opérations	21
5.4	Maintenance du parc.....	21
5.4.1	Entretien du patrimoine	21
5.4.2	Exploitation du patrimoine.....	22
5.4.3	Sécurité dans le parc.....	23
5.5	Ventes de patrimoine à l'unité.....	23
5.6	Autres activités (<i>Mandat de gestion</i>).....	23
5.7	Conclusion	24
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	24
6.1	Tenue de la comptabilité	24
6.2	Analyse financière	24
6.2.1	Analyse de l'exploitation	24
6.2.2	Structure financière	26
6.3	Analyse prévisionnelle.....	29
6.4	Conclusion	29
7.	Annexes.....	30
7.1	Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme.....	30
7.2	Contrats de service passés avec un prestataire.....	31
7.3	Organigramme.....	32
7.4	Tableau de dépassements de loyers plafonds	33
7.5	Tableau récapitulatif des irrégularités dans les attributions relevées	35
7.6	Bilans fonctionnels 2011-2015.....	36
7.7	Sigles utilisés.....	37

SYNTHESE

La société anonyme d'économie mixte (SAEM) de Sorgues intervient exclusivement sur la commune de Sorgues, située en zone péri-urbaine au Nord d'Avignon, dans le Vaucluse dont les caractéristiques socioéconomiques sont marquées par la pauvreté. Elle gère un patrimoine de 361 logements conventionnés à près de 90 %. La commune de Sorgues est son actionnaire principal. En 2017, Sorgues a rejoint la communauté de communes Les Sorgues du Comtat, tout comme la commune voisine de Bédarrides ; le troisième Programme Local de l'Habitat (PLH) de la communauté est en cours d'élaboration (*délibération du 27 février 2017*).

La ville de Sorgues est assujettie aux obligations de production d'une offre locative sociale, au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) et doit tendre vers un taux de 25 % de logements locatifs sociaux. Avec une progression dynamique de son parc, la SAEM contribue aux efforts de la commune pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux assignés par la loi SRU.

La SAEM dispose d'un parc locatif social plus ancien (35 ans) que l'âge moyen des entreprises publiques locales (26 ans, source DIS-EPL 2014) dont 88 % est implanté dans trois quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). La société n'est pas concernée par le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Les caractéristiques socioéconomiques de la population logée montrent que la société remplit sa mission sociale en logeant une population aux ressources modestes. La performance énergétique est correcte mais les obligations techniques réglementaires ne sont pas remplies en totalité : la société doit se mettre en conformité avec la réglementation concernant l'amiante ; elle veillera à optimiser l'organisation des visites d'entretien des chaudières à gaz.

La qualité de service rendu aux locataires est globalement correcte, sauf pour les logements situés dans la copropriété dégradée des Griffons dont l'état d'entretien n'est pas au niveau de l'ensemble du parc de la société, créant une inégalité de traitement entre les locataires. La question de la réhabilitation de ces logements reste posée dans une réflexion plus globale. Un effort devra être mené concernant les charges locatives qui sont élevées.

La SAEM doit, sans tarder, revoir le fonctionnement du CA, se mettre en conformité avec les règles de la commande publique et formaliser et sécuriser la gestion des attributions.

La situation financière de la société peut être considérée comme satisfaisante avec un endettement faible. Toutefois, l'organisme est dans une dynamique de croissance qui va modifier les indicateurs actuels avec un endettement plus important. Dans cette perspective, les coûts de gestion doivent être optimisés afin de ne pas grever l'autofinancement pour le moment d'un niveau élevé grâce à l'annuité locative réduite. Le fonds de roulement, bien qu'en progression, est d'un niveau peu élevé, ce qui implique pour la société de veiller à établir des plans de financement en adéquation avec ses possibilités d'apport en fonds propres.

Le Directeur général

Pascal MARTIN-GOUSSET

1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de la SAEM de Sorgues 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 (...). ».

L'agence rappelle par ailleurs qu'en application des dispositions des articles L. 342-12 et L. 342-14 du CCH, l'ensemble des faits qui constituent :

- des manquements aux dispositions législatives et réglementaires qui sont applicables à l'organisme,
- des irrégularités dans l'emploi des fonds de la participation à l'effort de construction ou des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics,
- une faute grave de gestion,
- une carence dans la réalisation de l'objet social ou un non-respect des conditions d'agréments

et qui sont éventuellement relevés dans le présent rapport de contrôle sont passibles de sanctions. Le cas échéant, les sanctions sont prises par le ministre chargé du logement, sur proposition du conseil d'administration de l'agence, après examen du rapport par son comité du contrôle et des suites et après que l'organisme ait été mis en demeure de procéder à la rectification des irrégularités relevées ou mis en mesure de présenter ses observations sur les irrégularités identifiées et les propositions de sanctions envisagées.

Le précédent rapport de la MIILOS (2006-034 de juillet 2006) soulignait la bonne qualité de service rendu aux locataires et un rôle social avéré. Toutefois, étaient pointés une stratégie mal définie, l'absence de PSP, le manque de hiérarchisation des divers projets de développement, l'inexistence d'analyse prévisionnelle, le retard pris dans la réhabilitation de la cité Générat, des coûts de gestion élevés et un système de récupération des charges locatives inadapté.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

La société intervient sur la ville de Sorgues, commune du département de Vaucluse (84) située en zone péri-urbaine d'Avignon. La commune dépend du canton de Sorgues incluant cinq communes (*Bédarrides, Châteauneuf-du-Pape, Courthézon, Jonquières, Sorgues*) et fait partie depuis le 1^{er} janvier 2017 de la communauté de Communes Les Sorgues du Comtat (CCSC) qui comprend les communes de Monteux, Pernes-les-Fontaines, Althen-des-Paluds, Bédarrides et Sorgues. Avignon, chef-lieu de département et bassin de vie est distant de Sorgues de quatorze kilomètres.

Le département de Vaucluse offre 284 746 logements dont 83,1 % de résidences principales, 7,4 % de résidences secondaires et 9,5 % de logements vacants. 8 % des logements privés sont considérés comme potentiellement indignes. La pauvreté est marquée en Vaucluse : le revenu moyen imposable est faible (20 866 € contre 23 180 € au niveau national). Plus de la moitié des foyers fiscaux ne sont pas imposables. Il est constaté une tendance au vieillissement de la population qui devrait s'accroître, posant des questions sur l'adaptation et la localisation de l'offre de logements par rapport à ces besoins. Le taux de logements sociaux est de 13,3 % contre une moyenne nationale à 16,7 %. Entre 2005 et 2015, 505 logements locatifs sociaux ont été produits en moyenne par an. Le besoin annuel de logements sociaux est estimé à 1 200 (source étude GTC-DDT 84 de territorialisation des besoins en logements en Vaucluse). Au 31 décembre 2016, la demande de logements sociaux en stock (source SNE) est de 14 466 demandes contre 13 280 en fin 2015, soit une hausse de près de 9 % confirmant la tendance constatée en 2014 (+8 %). La demande en petites typologies (T1 et T2) continue de progresser : elle représente près de 37 % contre moins de 16 % du parc social existant. Le délai d'attribution moyen est de 11 mois. Les demandes en délai anormalement long (30 mois) représentent 10 % du stock de demandes. Au 1er janvier 2017, le loyer du marché locatif privé s'élève à 10,6 €/m² (source Clameur).

La commune de Sorgues comprend 18 328 habitants (source INSEE 2014) soit une baisse de 1,60 % par rapport à 2009. Elle est assujettie aux obligations de production d'une offre locative sociale, au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) et doit tendre vers un taux de 25 % de logements locatifs sociaux. Au 1^{er} janvier 2016, la commune dispose de 1 501 logements sociaux représentant un taux de 18,73 % de logements sociaux. Le nombre de logements manquants pour atteindre le taux légal est 503, ce qui entraîne, au titre de l'année 2017 un prélèvement sur les ressources fiscales de la commune de 155 758 €. La commune de Sorgues est concernée par trois territoires prioritaires identifiés au titre de la politique de la ville où logent 4 320 habitants, soit 23 % de la population de la commune (source contrat de ville 2015-2020). La part des familles monoparentales est de 17,9 %. La population active représente 70,4 % de la population totale. Parmi elle, 57,9 % dispose d'un emploi et 12,6 % est au chômage (source Insee 2010). Le dynamisme économique de la commune est important et se traduit par la présence de zones d'activités, notamment commerciales et industrielles, sur l'ensemble du territoire. Ainsi, sont décomptées neuf zones, regroupant près de 350 entreprises et représentant environ 4 000 emplois. Au 31 décembre 2015, la demande de logements sociaux en stock (source SNE) est de 452 contre 417 en fin 2014, soit une hausse de 8 % confirmant le niveau de la demande de l'année 2013 (451). La demande en petites typologies (T1 et T2) atteint 31,6 % contre 15,7 % pour le parc social existant. Au 1er janvier 2017, le loyer du marché locatif privé s'élève à 10,0 €/m² (source Clameur).

Le 21 février 2017, le conseil de la communauté de communes a lancé l'élaboration du troisième Programme Local de l'Habitat (2018-2023) document d'observation, d'orientations et de programmation des actions en matière de politique de logement, à l'échelle du territoire.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

La SAEM de Sorgues a été créée le 22 février 1961. Son actionnaire principal est la commune de Sorgues (81,8 % des parts). Elle était présidée depuis juillet 2002 par M. Jean Vanin jusqu'à la nomination le 22 avril 2014 de M. Jacques Grau, conseiller municipal. La société est administrée par un conseil d'administration (CA) de cinq membres, dont trois représentent l'actionnaire principal et deux représentent le secteur privé (la caisse d'épargne et la banque populaire méditerranéenne, anciennement banque Chaix). Le président assure les fonctions de directeur général. Il est assisté d'une directrice administrative et financière en poste depuis le 3 mai 2010.

Le capital social de la société s'élève à 720 000 € réparti en 24 000 actions. Au 23 janvier 2017, la SAEM comptait 23 actionnaires. Son objet social est large mais l'activité principale de la société repose sur la construction et la gestion de logements locatifs sociaux. Ses statuts lui permettent d'intervenir dans des opérations de construction d'immeubles de bureaux et de locaux industriels et commerciaux et de les destiner à la vente ou à la location. Elle assure également la gestion par mandat de logements appartenant à la ville de Sorgues dans la copropriété « Les Griffons » (30 logements à fin 2015).

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

Le fonctionnement du CA ne permet pas une pluralité de débats, au regard de l'absentéisme de deux membres sur cinq. Un administrateur représentant la collectivité territoriale n'a assisté qu'à deux séances, depuis sa nomination en 2014 tandis qu'un administrateur représentant le secteur privé a été absent à 16 séances sur 18 depuis 2012. Le CA se réunit deux à quatre fois par an avec un taux de participation moyen de 78,46 %. Dans sa réponse, la société indique avoir sensibilisé les administrateurs concernés.

Le CA ne dispose pas de rapports annuels réglementaires ou prévus par le règlement intérieur. La commission d'attribution des logements (CAL) ne réalise pas de compte-rendu annuel de son activité (*non conforme aux articles R. 441-9 et R. 481-5 du CCH et au règlement intérieur de la société*) et la commission d'appel d'offres ne transmet pas au CA de rapport annuel sur l'exécution des marchés qu'elle a examinés (*non conforme à l'article R. 433-6 et R. 481-3 du CCH*). Ceci ne permet pas au CA d'avoir une vision d'ensemble des activités de l'année. Dans sa réponse, la société indique que ces points seront rectifiés dès 2018.

La société n'a pas intégré dans ses statuts les représentants des locataires comme membres du CA (*non conforme à l'article L. 481-6 du CCH*). Dans sa réponse, la société indique que les statuts seront modifiés en intégrant les représentants des locataires comme membres et la question sera présentée lors de la prochaine Assemblée générale ordinaire de 2018.

2.2.1.1 Commande publique

Sur la période contrôlée, et en application de l'article L. 481-4 du CCH, la société est soumise aux règles de la commande publique. Jusqu'au 31 mars 2016, elle était assujettie aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et à son décret d'application n° 2005-1742 du 31 décembre 2005 et, depuis à l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 et au décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatifs aux marchés publics.

Le conseil d'administration, lors de sa séance du 22 avril 2014, a constitué une commission d'appel d'offres (CAO) pour attribuer nominativement les contrats dont les montants sont supérieurs aux seuils réglementaires. Elle est composée de tous les administrateurs du CA. Elle examine les offres reçues lors de la passation de marchés dont le montant est supérieur aux seuils. Aucun règlement ne régit les modalités de fonctionnement et les pouvoirs de la CAO. La commission ne présente pas de bilan annuel sur l'exécution des marchés au CA (*non conforme à l'article R. 433-6 du CCH*). La société devra se conformer à la réglementation en la matière et présenter au CA un rapport annuel indiquant pour chaque marché son objet, la date de signature, le montant initial du contrat, le montant total des sommes effectivement versées, et, le cas échéant, les raisons de l'écart constaté comme le prévoit l'article R. 433-6 du CCH, afin que les administrateurs apprécient les éventuels écarts au cours de l'exécution des marchés.

La société ne dispose pas d'un guide de procédures pour la passation des marchés. Dans sa réponse, la société transmet le guide des achats élaboré en s'inspirant du guide réalisé par sa fédération et la délibération de validation (CA du 12 septembre 2017).

Des contrats de service sont passés sans respecter les règles de la commande publique (non conforme à l'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005 et à son décret d'application n° 2005-1742 du 31 décembre 2005). Des contrats de services ont été conclus par la société de gré à gré, en méconnaissance des principes fondamentaux de liberté d'accès à la commande publique, d'égalité de traitement des candidats et de transparence des procédures :

- les contrats de prestations de services pour des missions d'assistance à la mise en place de la convention d'utilité sociale et pour des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage attribuées du 1er juin 2010 au 19 février 2016 à un même prestataire pour un montant total d'honoraires de 756 544 € HT n'ont pas fait l'objet d'une publicité et de mise en concurrence (*cf. tableau récapitulatif en annexe 7-2*) ;
- les missions d'audit exercées par deux CAC, sur la période contrôlée, n'ont pas été mises en concurrence : elles s'établissent à un montant total de 68 120 € HT ;
- la mission de l'expert-comptable n'a pas été mise en concurrence : elle atteint, sur la période contrôlée, un montant total de 128 464 € HT ;
- les contrats de polices d'assurances pour le parc occupé et vacant ainsi que pour les véhicules ont été confiés au même assureur, sur la période du contrôle, sans mise en concurrence, pour un montant total de 194 624 €.

La SAEM doit se mettre en conformité avec les principes de liberté d'accès à la commande publique, de transparence et d'égalité de traitement des candidats. Elle doit veiller à respecter les règles de la commande publique. Dans sa réponse, la société s'engage à rectifier ses pratiques et à faire les consultations idoines.

Le contrôle opéré sur d'autres marchés de travaux, de maîtrise d'œuvre et d'exploitation sur la période de 2012 à 2016 a permis de vérifier que les dossiers étudiés comportent l'ensemble des pièces réglementaires relatives à la consultation des entreprises, (*offres des soumissionnaires, rapports d'analyse des offres, CCAP, CCTP et actes d'engagement*) et n'appellent pas d'observation.

2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management

Au moment du contrôle, la société compte sept salariés : la directrice administrative et financière, un responsable de la maintenance, une chargée de clientèle, une chargée de gestion et trois agents de maintenance.

La taille de la société impose de la polyvalence. Les salariés bénéficient d'un entretien individuel annuel d'évaluation. Le recueil des besoins en formation est mené depuis 2016, dans l'objectif de formaliser un plan de formation. Cette démarche doit être concrétisée par des actions et des formations effectives pour permettre ainsi de professionnaliser le personnel.

Des réunions internes périodiques sont organisées dans un objectif de partage d'informations et de cohésion sociale ; les sujets abordés sont principalement liés aux relocations et impayés. Les comptes rendus formalisés valent instruction pour les salariés.

La SAEM a peu rédigé de procédures, sauf pour le suivi des factures. Il serait de bonne gestion de mieux formaliser les procédures et les contrôles internes.

2.2.3 Gouvernance financière

Le CA doit être plus impliqué dans la gouvernance financière. Le CA ne valide pas le budget prévisionnel annuel, l'analyse prévisionnelle et les créances irrécouvrables. Même s'il valide les plans de financement prévisionnels et bénéficie d'une information sur le déroulement des opérations, depuis 2012, le CA n'a pas validé les clôtures d'opérations. Il n'a pas non plus été informé d'une opération de refinancement (*Ancienne*

Gendarmerie). Il conviendrait de donner plus d'informations et de recueillir l'approbation du CA sur ces points à caractère financier. Dans sa réponse, la société indique la rectification de ces points dès 2018.

2.3 CONCLUSION

La SAEM de Sorgues est une société locale dont l'actionnaire principal est la commune de Sorgues. Elle doit assurer une information complète du CA et une pluralité de débats. Les informations financières doivent être plus complètes. Elle doit se mettre en conformité avec les principes de liberté d'accès à la commande publique, de transparence et d'égalité de traitement des candidats lors de la passation des marchés. Elle doit veiller à rédiger et mettre en application un guide d'achat intégrant la nouvelle législation et à respecter les règles de la commande publique. Il lui appartient également de mieux formaliser les procédures et le contrôle interne.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Au 31 décembre 2016, la SAEM de Sorgues est propriétaire de 331 logements familiaux et gère pour le compte de la commune de Sorgues 30 logements situés dans la copropriété dégradée des Griffons (*en sus des 20 logements détenus par la SAEM dans cette copropriété*). Ce parc est relativement ancien : son âge moyen est de 35 ans contre une moyenne 2014 des EPL à 26 ans (*source DIS-EPL 2014*).

	Logements familiaux	Places en foyers		Total
		Unités autonomes	Places et chambres	
Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme	331	0	0	331
Nombre de logements en propriété non gérés par l'organisme	0	0	0	0
Nombre de logements gérés pour compte d'un autre organisme	30	0	0	30
Total	361	0	0	361

Source : données SAEM

Le patrimoine est composé à 98 % de logements collectifs. 88 % des logements sont implantés dans trois quartiers prioritaires de la ville (QPV). Le parc est conventionné à 90 %. Le financement majoritaire est constitué d'anciens financements antérieurs à 1977 dont les logements sont conventionnés en PALULOS à la suite d'une réhabilitation (80 %). La part de PLAI est de 11 %, mais représente 31 % dans les programmes récents. La typologie des logements se répartit de la manière suivante : 15,8 % sont des T2, 35,5 % des T3, 35,2 % des T4 et 13,5 % des T5.

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

Le taux de vacance global est contenu à hauteur de 0,9 % en 2016 (*RPLS 2016 : moyenne nationale à 4,8 %, moyenne régionale à 3,4 %*) contre 2,1 % en 2015 soit une baisse de 1,2 point notamment due, selon la société, à la relocation de la résidence « Ancienne Gendarmerie » après travaux.

Le taux de rotation externe (*hors mises en service*) au 31 décembre 2016 est de 6,8 % (*RPLS 2016 : moyenne nationale à 9,7 %, moyenne régionale à 7,6 %*). contre 7,1 % au 31 décembre 2015.

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Le patrimoine est entièrement situé en zone 2 (*zonage utilisé pour le calcul des aides au logement et pour la fixation des plafonds de loyers des logements sociaux*).

Les hausses de loyers pratiqués ont systématiquement fait l'objet d'une décision du CA : elles sont inférieures ou égales à l'augmentation maximale autorisée.

	Augmentation annuelle des loyers (en %)				
	2012	2013	2014	2015	2016
Hausse annuelle maximale votée en CA	1,9 %	0,90 %	0,47 %	0,02 %	0 %
Augmentation maximale autorisée depuis 2012 ¹	1,9 %	2,15 %	1,2 %	0,57 %	0,08 %

La société gère 34 logements non conventionnés, dont les 20 logements de la copropriété des Griffons. L'objectif de la SAEM est de conventionner ces logements en acquisition-amélioration, à l'exception des logements situés dans la copropriété des Griffons, pour lesquels la commune de Sorgues a un projet global de démolition.

Le niveau de loyers mensuels par mètre carré de surface habitable est présenté dans le tableau ci-après : la médiane à 5,3 €/m² confirme la mission sociale remplie par la société.

Au 1er janvier 2016	Nombre de logements	Loyer mensuel en € par m ² de surface habitable		
		1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile
SAEM de Sorgues	248	5,0	5,3	6,2
Vaucluse	30 140	4,7	5,5	6,2
France métropole	4 113 103	4,8	5,5	6,4

La SAEM ne pratique pas l'augmentation des loyers à la relocation.

L'étude des loyers pratiqués par la société, au 1er janvier 2017, a mis en évidence 75 dépassements des loyers maximum conventionnés sur le programme Générat. Ces dépassements (*cf. annexe 7.4*) doivent être rectifiés et les trop-perçus remboursés aux locataires concernés. Le montant annuel du dépassement est estimé à 9 377 €. Dans sa réponse, la société confirme la rectification des loyers concernés et indique que le remboursement des trop-perçus va être fait.

Le loyer maximal ne figure pas sur les avis d'échéance et les quittances des logements (*non conforme aux articles R. 445-13 et R.481-5-1 du CCH*). Dans un souci de transparence envers les locataires, la société doit les informer sur la situation du loyer de leur logement par rapport au plafond de la convention APL. Dans sa réponse, la société montre que ce point a été rectifié.

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

Le supplément de loyer de solidarité (SLS) est mis en place conformément aux articles L. 441-3 à L. 441-15 et R. 441-21 du CCH. La loi ENL du 13 juillet 2006 impose la mise en œuvre du SLS dès que les personnes vivant au foyer dépassent d'au moins 20 % les plafonds de ressources en vigueur pour l'attribution des logements ; les modalités de calcul du SLS étant fixées selon un barème national. Jusqu'en 2014, deux ménages ont été

¹ Loi de finances n° 2010-1657 du 29/12/2010 art. 210 IV 2

assujettis au SLS. La SAEM est concernée, depuis le décret n°2014-1750 du 30 décembre 2014, par trois quartiers prioritaires de la ville (QPV), ce qui explique l'absence de SLS depuis lors.

3.2.3 Charges locatives

L'analyse a porté sur les charges 2015 des programmes locatifs hors commerces (*sauf « Ancienne Gendarmerie » qui inclut une partie de locaux professionnels*).

La régularisation est intervenue en octobre 2016. Les provisions sont globalement bien ajustées. Il ressort une sous provision globale de 3,81 %. Les provisions ont été insuffisantes sur le programme « Ancienne Gendarmerie », générant une régularisation de 617 € au logement (*l'écart important est lié essentiellement au poste chauffage par un défaut de réglage de température, l'organisme dit avoir réglé ce problème pour 2016*). Les programmes Bergogne, Cavalerie et Immeuble Saint-Pierre ont subi également une régularisation supérieure à 200 € (*par manque d'historique des charges précédentes suite à des acquisitions*). Les charges du programme historique « Générat » (198 logements sur 294 objet de l'analyse, soit 67 %) sont très bien ajustées. Elles constituent 60 % du montant des charges et participent à améliorer la moyenne générale.

Les charges résiduelles moyennes (*hors chauffage, eau*), calculées au mètre carré de surface habitable sont assez élevées (13,63 €/m² en moyenne) et très élevées sur quatre programmes (*compris entre 15 et 18 €/m²*). L'observatoire des charges de l'USH 2013 donne une médiane de 8,58 €/m². En plus du personnel de proximité (agents de maintenance et ouvriers d'entretien) qui est, hors son responsable, récupéré à 100 %, des entreprises de nettoyage interviennent. De plus, ce montant peut être impacté sur certains programmes en petits collectifs par la maintenance des équipements (*portails automatiques*) ou par les espaces verts à entretenir.

Des irrégularités ont été relevées dans la récupération des charges (*non conforme au décret n° 82-955 du 9 novembre 1982 modifié*). Sur l'année 2015, il a été relevé des récupérations non prévues par le décret précité. Le montant annuel total indument récupéré porte sur :

- des rambardes d'escalier (450 € et 124 €), un réservoir à vessie (535 €) et du vitrage (68 €) ;
- les charges salariales du responsable de maintenance récupérées à hauteur de 50 % alors que sa fiche de poste ne prévoit que des tâches d'encadrement qui ne sont récupérables qu'à hauteur de 10 % (28 521 €) ;
- la cotisation à la médecine du travail sur les rémunérations récupérées (455 €).

Sans préjudice des actions qui pourraient être initiées par les locataires concernés, les trop-perçus doivent être remboursés à ces derniers. Dans sa réponse, la société indique la rectification de ses pratiques (*adaptation de la fiche de poste du responsable de maintenance*) et s'engage sur es remboursements des trop-perçus concernant les travaux.

3.3 CONCLUSION

La SAEM de Sorgues gère un parc de 361 logements qui se caractérise par une forte proportion de logements collectifs (98 %). Les logements sont implantés à hauteur de 88 % dans trois quartiers prioritaires de la ville. Les loyers sont accessibles aux ménages disposant de ressources modestes avec une médiane mensuelle à 5,3 €/m² inférieure aux médianes régionale et nationale. La société doit cependant rectifier les dépassements de loyers observés et faire figurer le montant du loyer maximal sur les quittances. Une réflexion sur les charges de personnel récupérables doit être conduite et les écarts observés corrigés.

² Ancienne Gendarmerie, les Griffons, Maillaude, l'Oliveraie

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Les résultats des enquêtes d'occupation du parc social (OPS) figurent dans le tableau ci-après. Les taux de réponse ont été respectivement de 99,6 % en 2012 et 97,4 % en 2014 ; les données sont considérées comme significatives. Les données 2014 agrégées au niveau national n'étant pas disponibles pendant la période du contrôle, les résultats de l'organisme sont cités à titre indicatif.

En %	Pers. isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles mono- parentales	Revenu < 20% *	Revenu < 60% *	Revenu >100%*	Bénéficiaires d'APL + AL	Bénéficiaires minima sociaux
Enquête OPS 2012	18,4 %	13,2 %	14,9 %	27,2 %	54,0 %	2,6 %	63,0 %	18,9 %
Vaucluse (2012)	33,3 %	12,8 %	23,0 %	24,4 %	70,6 %	5,7 %	60,3 %	17,3 %
PACA (2012)	31,8 %	10,4 %	21,4 %	21,1 %	59,9 %	11,4 %	52,9 %	14,8 %
Enquête OPS 2014	28,1 %	19,4 %	15,8 %	31,8 %	69,1 %	1,5 %	65,8 %	12,0 %

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

Le taux de bénéficiaires d'aides au logement (APL et AL) est supérieur au niveau régional et départemental tandis que les bénéficiaires des minimums sociaux sont proches du niveau départemental. Ces résultats montrent en 2012 une occupation très sociale du parc de la SAEM, en corrélation avec les caractéristiques socioéconomiques de la population vauclusienne. La proportion de bénéficiaires des minimums sociaux diminue en 2014.

Le taux de personnes isolées et de familles monoparentales est en deçà du taux régional et départemental ce qui peut s'expliquer en partie par la typologie des logements et l'occupation du programme « Générat ».

La société applique les pénalités, à hauteur de 7,62 € par mois, non remboursables, pour les locataires n'ayant pas répondu à l'enquête d'occupation du parc social, en application de l'article L. 442-5 du CCH.

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

Les demandes sont enregistrées dès réception dans le système national d'enregistrement (SNE) ainsi que dans un outil de gestion interne.

4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Une commission d'attribution des logements est constituée. Elle est présidée par le président de la société. Les membres ont été désignés nominativement par le CA du 22 avril 2014. Elle se réunit de six à huit fois par an.

Le CA n'a pas défini les orientations applicables à l'attribution des logements (*non conforme à l'article R. 441-9 IV du CCH*). Le CA doit se prononcer sur les orientations qu'il retient et les rendre publiques selon des modalités incluant leur mise en ligne sur Internet. Dans sa réponse, la société indique que cela va être fait dès le premier CA de 2018.

Le règlement intérieur de la CAL n'a pas été mis à jour des évolutions législatives et réglementaires depuis 2006. Le règlement intérieur doit être revu pour se conformer aux articles L. 441-2 et R. 441-9 du CCH : il précisera les règles d'organisation et de fonctionnement de la commission ainsi que les règles de quorum applicables pour la validité des délibérations. Il doit notamment spécifier que les ordres du jour et les procès-verbaux (PV) de la CAL sont transmis systématiquement au représentant de l'Etat. Au moment du contrôle, le représentant de l'Etat n'est convoqué que lorsqu'un logement du contingent préfectoral est concerné et les PV de CAL ne lui sont adressés qu'en cas de positionnement de candidats sur son contingent. La SAEM doit lui adresser les convocations pour toutes les réunions ainsi que les procès-verbaux de toutes les CAL. La société devra également se mettre en conformité avec le décret n°2015-523 du 12 mai 2015, en son article 4, concernant la typologie des décisions prises. Conformément à l'article R. 441-9 IV du CCH, le règlement intérieur doit être mis en ligne. La société n'ayant pas de site internet propre, elle pourrait utilement se rapprocher des services de la ville de Sorgues qui disposent d'un espace dédié au logement social sur le site internet de la ville. Dans sa réponse, la société confirme la mise en conformité en 2017.

Les procès-verbaux (PV) de CAL de l'année 2015 et du 1^{er} semestre 2016 ont été analysés : ils sont succincts. Ainsi, les types de financement et les plafonds de ressources ne figurent pas sur l'ordre du jour des commissions ni sur les PV. Les membres de la CAL ne disposent donc pas des informations suffisantes pour éclairer leurs décisions. Une formalisation plus précise des ordres du jour et des PV de CAL permettrait de mieux refléter le respect des principes de transparence des décisions et d'équité de traitement des demandeurs. Dans sa réponse, la société confirme que cela sera fait dès 2018.

4.2.3 Gestion des attributions

4.2.3.1 Analyse de la gestion des attributions

La composition et le fonctionnement des CAL présentent des irrégularités (*non conforme aux articles L. 441-2 et R. 441-9 du CCH*) :

- en l'absence de représentant des locataires élu au CA (*PV de carence établi*), la CAL n'est donc composée que de cinq administrateurs au lieu de six ;
- parmi les membres ne figure, avec voix consultative, aucun représentant des associations œuvrant dans le logement des personnes défavorisées ;
- aucune feuille de présence n'est établie : le quorum n'est donc pas vérifié et ne peut être justifié, ce qui est susceptible d'entacher la régularité juridique des décisions de la commission. Les procès-verbaux ne sont pas signés.

Dans sa réponse, la société confirme la rectification de ces points.

L'examen sur pièces de 35 dossiers ciblés d'attributions de logements, à partir de 111 attributions réalisées de 2014 à 2016, a mis en évidence quatre dossiers irréguliers, soit 11 % des dossiers contrôlés (*non conforme aux articles L. 441-2-1 et R. 441-1 et suivants du CCH*) :

- trois attributions de logement sont réalisées en dépassement de plafond de ressources (60 % et 16 % pour deux PLAI et 46 % pour un PLUS) ;
- une attribution a été validée par la CAL avant enregistrement de la demande et délivrance d'un numéro unique.

La société doit préciser le numéro d'enregistrement au SNE et distinguer les types de financement dans les documents à présenter à la CAL afin de remédier aux irrégularités constatées.

La société ne respecte pas l'obligation réglementaire d'examiner systématiquement trois candidatures en commission d'attribution (*non conforme à l'article R. 441-3 du CCH*). La lecture des PV de CAL de l'année 2015 et 2016 montre que la société ne propose pas systématiquement trois candidats, ce qui ne permet pas à la CAL d'exercer pleinement ses prérogatives. Dans sa réponse, la société indique une amélioration en 2016 mais argue la difficulté d'avoir systématiquement trois candidats.

Les baux ne sont pas accompagnés du décompte de surface utile ou corrigée, et de la totalité des annexes réglementaires obligatoires (*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 et à l'article R. 353-19 du CCH*). Le bailleur doit systématiquement remettre aux locataires entrants le décompte de surface utile ou corrigée. Par ailleurs, le contrat de location doit être accompagné du dossier de diagnostic technique comprenant le diagnostic de performance énergétique, le constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1949, le diagnostic mentionnant l'absence, ou le cas échéant la présence de matériaux ou produits contenant de l'amiante, et à compter du 1^{er} juillet 2017, un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz et l'état des risques naturels et technologiques. Dans sa réponse, la société décrit les actions qu'elle va engager pour mettre en conformité ce point.

4.2.3.2 Gestion des contingents

Au 31 décembre 2016, il apparaît que 62 % des logements ne sont pas réservés : la marge de manœuvre de la société est donc importante.

Le parc de logements réservés de la SAEM est détaillé dans le tableau ci-après.

Réservataires	Nombre de logements réservés	Logements réservés (% du parc total)
Action Logement et Entreprises	46	13,9 %
Etat	68	20,5 %
Collectivités	12	3,6 %
Total	126	38,0 %

Source données SAEM de Sorgues au 31 décembre 2016

Le taux du contingent préfectoral n'appelle pas d'observation au regard, d'une part, des conventions APL (20 % pour la convention du 16 décembre 1983 concernant le programme principal de 198 logements de la résidence « Générat » et 30 % pour les autres conventions) et, d'autre part, de la convention cadre de réservation du patrimoine conclue pour la période 2011-2013 entre le préfet de Vaucluse et la société. Au moment du contrôle, une nouvelle convention de réservation était en cours de rédaction.

Selon le Système Priorité Logement (SYPLO), sur les années 2014 à 2016, la SAEM a relogé deux ménages déclarés prioritaires et urgents (PU), au titre du droit au logement opposable (DALO) pour un objectif inscrit dans la CUS à onze et un ménage adressé par le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) pour un objectif à huit. Les efforts en matière de relogement des publics prioritaires et des sortants d'hébergement devront être renforcés.

L'utilisation par la société de SYPLO, outil informatique destiné à la gestion du contingent préfectoral et au relogement des publics prioritaires permettrait une plus grande fluidité et un suivi optimisé avec l'accès au vivier départemental des demandeurs prioritaires et des fonctionnaires.

Dans le cadre des programmes neufs, il est préconisé de partager avec les services de l'Etat un processus sur le choix des logements attribués au titre du contingent préfectoral (*type de financement, typologie du logement, localisation en RDC ou étage ...*)

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

La chargée d'accueil exerce un rôle d'accueil, de diffusion des informations et de service aux clients. Cette mission d'accueil est assurée du lundi au jeudi de 8H30 à 12H et de 13H à 16H et le vendredi de 8H30 à 12 H et sur rendez-vous et par téléphone uniquement de 13 H à 16 H.

La gestion de proximité est organisée autour du responsable de la maintenance. Il gère les réclamations des locataires, planifie les interventions, contrôle les prestations de service internes et externes, assure une veille de l'hygiène et de la sécurité du patrimoine. Il manage une équipe de trois agents de maintenance, organise les visites et états des lieux, participe aux opérations de rénovation et d'amélioration du patrimoine et aux réunions sur site avec les locataires. Les agents de maintenance assurent l'entretien courant des parties communes, réalisent les réparations locatives, les travaux de rénovation dans les logements vacants et l'entretien courant des espaces extérieurs.

Le suivi des réclamations ne permet pas d'évaluer le service rendu aux locataires, d'autant que la société n'a pas été en mesure d'exploiter l'enquête de satisfaction. Au moment du contrôle, le bailleur a communiqué la liste des réclamations 2016, à partir d'une extraction du logiciel de gestion interne, mais n'a pas été en mesure de fournir de suivi global du traitement des réclamations et des délais de réponse. Une enquête de satisfaction, menée en interne en 2016, n'avait pas pu être exploitée au moment du contrôle. En 2014, une enquête a été réalisée, dans le cadre du contrat opérationnel de prévention et de sécurité (COPS), avec le service de cohésion sociale de la ville de Sorgues, mais elle ne porte que sur le groupe Générat. Cette enquête montre une population vieillissante (*44 % des locataires ont plus de 60 ans*) et un attachement au quartier. Les principales préoccupations portent sur l'environnement du quartier et ses parties communes, les notions d'isolement et de solitude ainsi que l'accès au droit et à l'information arrivent ensuite. Une large majorité de locataires (68 %) sont intéressés par la mise en place de rencontres à thèmes. Dans sa réponse, la société indique avoir engagé des actions pour régler ce problème.

La société n'a pas réalisé de plan de concertation locative et n'a pas mis en place de conseil de concertation locative (*non conforme à l'article 44 bis et 44 ter de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986, modifiée par la loi SRU*). Bien que des réunions soient organisées avec les locataires, la société doit réaliser un plan de concertation locative dont l'objectif est de développer le dialogue et de favoriser une meilleure prise en compte des souhaits et de l'avis des habitants. Elle doit mettre en place un conseil de concertation locative, instance composée de représentants des associations de locataires et de la société. Cette instance définit l'organisation de la concertation locative et les modalités de rencontre. Dans sa réponse, la société indique l'impossibilité du fait de l'absence de candidats locataires aux élections. La société doit se rapprocher d'associations de locataires représentatives.

Au moment du contrôle, certaines entrées des programmes « Générat » et « les Griffons » situées en QPV ne sont pas équipées de systèmes permettant de limiter aux résidents l'accès aux parties communes (*non conforme à l'article R. 271-4 du code de la sécurité intérieure*). Dans sa réponse, la société s'engage à corriger ce défaut de protection de l'accès aux immeubles (Générat) dès 2018 mais souligne la difficulté liée à l'importance du vandalisme sur les « Griffons ».

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Les impayés de loyers sont traités par la chargée de gestion, en concertation avec la directrice administrative et financière qui effectue des points réguliers sur les dossiers en associant le responsable de la maintenance. Chaque mois le listing est édité et examiné. Deux relances sont envoyées suivies d'une relance téléphonique puis d'une mise en demeure avant de confier le dossier à un huissier. A partir de janvier 2017, la société a

mis en place une lettre de relance par huissier. Pour les logements en mandat de gestion, c'est la mairie, propriétaire, qui prend en charge les procédures contentieuses.

La part de locataires payant par prélèvement automatique est faible (28 % en 2016) bien qu'en augmentation régulière. Ce moyen de paiement n'a été mis en place qu'en 2012 et a été proposé aux nouveaux locataires, ce qui explique ce taux.

Sur les trois dernières années, on constate une progression d'impayés sur locataires partis (de 29 à 37 %). Six dossiers ont bénéficié d'une mesure FSL, l'accompagnement social est effectué par les assistantes de services sociaux externes à l'organisme.

Des plans d'apurement sont régulièrement proposés aux locataires sur un nombre d'échéances raisonnable, le plus long porte sur 15 mois. Sur les 21 plans en cours, un seul n'a pas été signé (*conclu verbalement*).

Les procédures contentieuses aboutissant à des expulsions sont peu nombreuses (*sur les trois dernières années, cinq expulsions prononcées par le juge dont deux effectives*). On peut noter qu'en 2016 trois locataires ont vu leur dette annulée totalement ou partiellement suite à procédure de rétablissement personnel. La même année, deux habitants sont en indemnité d'occupation, dont un doit signer un protocole de cohésion sociale. En 2015, un autre locataire a bénéficié dans ce cadre d'un renouvellement de bail suite à l'extinction de sa dette.

Les créances irrécouvrables ne sont pas spécifiquement validées par le CA qui n'a disposé de l'information qu'au travers des comptes.

Le tableau ci-dessous retrace la situation des impayés sur la période 2011-2015 :

En % des loyers et charges récupérées	2011	2012	2013	2014	2015	Médiane nationale SA HLM 2015
Evolution des créances locataires	/	1,8	2,8	3,8	2,1	1,3
Créances locataires	13,1	11,9	12,5	16,0	16,0	14,0

En 2015, le montant des créances est élevé et supérieur à la médiane 2015 des SA d'HLM. Toutefois ce stock est impacté par une créance de 73 k€ sur un logement non conventionné, en cours de vente à son occupant. Il a été convenu avec ce dernier que les arriérés de loyers seront récupérés lors de la réalisation de la vente. Corrigé de cette créance, le niveau d'impayés serait de 12,7 % en 2014 et 11,7 % en 2015, soit un niveau inférieur à la médiane des SA d'HLM. Le contrôle par sondage de dossiers d'impayés a montré que la société mettait en place toutes les mesures nécessaires.

4.5 CONCLUSION

Le CA doit se prononcer sur les orientations de la politique d'attribution et sur la mise à jour du règlement intérieur de la CAL. Ces documents doivent être publiés en ligne. De plus, la société doit impérativement transmettre au représentant de l'Etat les ordres du jour et procès-verbaux des CAL afin de lui permettre de suivre le relogement des candidats déclarés prioritaires et urgents au titre du droit au logement opposable et plus largement, des ménages relevant du contingent préfectoral. La société doit préciser le numéro unique des candidats et distinguer les types de financement dans les documents à présenter à la CAL, afin de remédier aux irrégularités constatées dans les attributions. Elle doit respecter l'obligation réglementaire d'examiner trois candidatures en commission d'attribution et compléter les annexes aux baux de location. Elle doit veiller strictement à la sécurisation des halls d'entrée des immeubles en QPV.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Le plan stratégique de patrimoine n'a pas été mis à jour depuis 2010. La stratégie patrimoniale s'appuie sur un plan stratégique du patrimoine (PSP) approuvé en 2007 et actualisé en 2010 (*validation par le CA le 8 juillet 2010*). Sur la base du PSP, la SAEM a signé le 5 avril 2011, une convention d'utilité sociale (CUS) avec le préfet de la région PACA ainsi qu'avec le président du conseil départemental de Vaucluse, le maire de Sorgues et le président de la communauté de communes Provence Rhône Ouvèze portant sur la période 2011-2016. La société a fait le choix de présenter un document traitant de l'ensemble de son patrimoine, y compris les logements non conventionnés. L'objectif est de mettre en œuvre une politique cohérente globale, en adéquation avec les enjeux locaux en matière d'habitat, sans distinction de statut. La CUS acte un plan de développement ambitieux. La SAEM doit sans tarder mettre à jour son PSP, en liaison avec la seconde génération de CUS. Dans sa réponse, la société fournit le PSP qui vient d'être actualisé.

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Offre nouvelle

Le tableau ci-après présente l'évolution du parc de logements locatifs familiaux de 2012 à 2016.

	Parc au 1 ^{er} janvier	Construction	VEFA	Acquisition amélioration	Vente	Démolition	Parc au 31 décembre	Évolution
2012	271	0	0	0	0	0	271	0 %
2013	271	0	0	10	0	0	281	3,7 %
2014	281	0	0	14	0	0	295	5 %
2015	295	0	0	0	0	0	295	0 %
2016	295	12	0	24	0	0	331	12,2 %
Total		12	0	48	0	0		

Le pourcentage annuel moyen d'évolution du parc géré depuis cinq ans atteint 4 %. Cette évolution montre le dynamisme de la société en matière de développement (*RPLS 2016 : 2,2 % en France métropolitaine et 1,7 % en PACA*). La SAEM a produit 12 logements par an en moyenne, exclusivement en maîtrise d'ouvrage directe. La proportion des PLAI livrés sur la période du contrôle est en moyenne de 31 % contre 0 % lors du précédent contrôle. Aucun PLS n'a été livré, conformément au PLH et aux objectifs de la CUS en lien avec les caractéristiques socioéconomiques de la population du bassin d'habitat et, plus largement du département de Vaucluse.

5.2.2 Réhabilitations

La visite de patrimoine a permis de relever un bon état général du bâti (*cf.5.4.1*) à l'exception des 20 logements situés dans la copropriété dégradée des Griffons. Le patrimoine historique de la cité Générat a été réhabilité en 2011. Les autres patrimoines anciens ont été réhabilités dans le cadre d'acquisitions-améliorations.

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

5.3.1 Engagement et suivi des opérations

La société ne dispose pas en interne d'un service de maîtrise d'ouvrage. Au vu des coûts engendrés par le recours systématique à un prestataire extérieur, la société doit s'interroger en termes d'efficacité de l'organisation et de la gestion sur l'opportunité de disposer de moyens internes.

5.3.2 Analyse d'opérations

Le contrôle d'opérations a porté sur deux opérations localisées en centre ancien de Sorgues :

- un programme de 12 logements familiaux en acquisition-amélioration «Bergogne-Saint-Sixte», livré en octobre 2016 qui s'inscrit dans les orientations de reconquête et de réhabilitation du centre ancien de la commune, sur un secteur soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) : ce dossier n'appelle pas d'observation ;
- un programme de 38 logements (*dont 25 financés en PLUS et 13 en PLAI*) à destination des seniors sur le site « David et Foillard » en cours de construction au moment du contrôle, sur un foncier porté par l'établissement public foncier (EPF) PACA dont le prix de cession à la SAEM a bénéficié du fonds de minoration créé par l'EPF après l'affectation des prélèvements SRU (*Loi n°2013-61 du 18 janvier 2013*) ; s'agissant d'un programme à destination des seniors mais financé sur des produits de financement classiques à destination des familles, la SAEM de Sorgues doit sans tarder se rapprocher des services de l'Etat quant à la compensation du contingent préfectoral ; sous cette réserve, le contrôle n'appelle pas d'observation.

5.4 MAINTENANCE DU PARC

La SAEM ne dispose pas de plan de maintenance à moyen terme. Il n'y a pas eu de dépenses ponctuelles de remplacements de composants car le patrimoine détenu a fait l'objet soit d'une réhabilitation pour le patrimoine existant, avant la période examinée, soit d'acquisitions-améliorations. Le PSP de 2010 n'envisageait que des réhabilitations. La maintenance du parc a été réalisée sur le gros entretien et l'entretien courant dont les montants figurent dans le tableau ci-dessous :

En €	2011	2012	2013	2014	2015
Entretien courant	43 882	32 217	43 192	47 398	33 803
Gros entretien	38 940	48 821	24 965	91 964	83 575
Dépenses de maintenance	82 822	81 038	68 157	139 362	117 378

Depuis 2014, les dépenses de gros entretien sont prédominantes (71,2 % en 2015 et 66 % en 2014).

5.4.1 Entretien du patrimoine

La maintenance est assurée pour partie en régie par les agents de maintenance.

La visite exhaustive du patrimoine a porté sur les 331 logements familiaux répartis en 18 groupes. Elle a permis de constater le bon état général du parc et un état d'entretien et de propreté satisfaisant des cages d'escaliers, des parties communes et des abords des immeubles. Les personnels de proximité rencontrés lors de cette visite sont investis dans les missions confiées. L'équipe de contrôle a remarqué le bon entretien des espaces verts. Les points de vigilance ci-après sont néanmoins à signaler :

- des parties communes et des logements sont en très mauvais état dans la copropriété dégradée « Les Griffons » (dont 20 logements appartenant à la SAEM et 30 logements en mandat de gestion pour la commune de Sorgues sur un total de 245 logements) ;
- des portes d'entrée ne sont pas sécurisées (absence de dispositif de contrôle d'accès) au jour de la visite (résidences « Générat », bâtiments B à E ; « Les Griffons ») ;
- une aire de jeux dont le foncier est partagé avec un autre bailleur n'est pas sécurisée (résidence « Générat ») ;
- des clés à gaz sont absentes des boîtiers (« résidence « Générat » ; « Les Griffons ») ;
- un défaut de panneaux d'affichage est constaté (« résidence « Générat », tous bâtiments) ;
- des constructions illicites sont signalées sur deux balcons (résidence « Générat ») ;
- la présence de deux épaves (résidence « Générat ») est relevée ;
- une porte d'accès aux caves n'a pas pu être ouverte (résidence « Générat » Bâtiment A2) ; une cave est très encombrée, ne permettant pas la fermeture de la porte (résidence « Générat ») ; une cave commune est encombrée (résidence « Les Griffons » Bât. K) ;
- des vitres de portes d'entrée sont cassées (« résidence Générat », Bâtiment A3) ;
- un local commun n'a pas pu être visité car les clés sont confiées aux résidents sans que la société dispose d'un double.

5.4.2 Exploitation du patrimoine

5.4.2.1 Diagnostics de performance énergétique (DPE)

Les DPE sont réalisés pour 283 logements soit 85 % du parc de la SAEM. Lorsque le DPE est réalisé, les logements se situent à 45,3 % en étiquettes A, B ou C pour 36 % au niveau national (source SOeS, RPLS au 1er janvier 2016), tandis que 19,4 % des logements soit 55 logements se situent parmi les logements les plus énergivores (étiquettes énergie E, F et G), à comparer à la référence nationale située à 24 %.

Etiquette énergie	Logements	Pourcentage
A 	0	0
B 	22	7,8
C 	106	37,5
D 	100	35,3
E 	47	16,6
F 	8	2,8
G	0	0

Source : liste DPE organisme en date du 31/12/2015

5.4.2.2 Repérage des matériaux contenant de l'amiante et constitution de dossiers

La réglementation amiante s'impose aux propriétaires d'immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.

La société n'a pas réalisé les repérages d'amiante dans les parties communes et au sein des parties privatives de son patrimoine (non conforme aux articles R. 1334-16 et suivants du code de la santé publique). Les dossiers techniques amiante pour les parties communes (DTA) ne sont donc pas constitués (obligation réglementaire fixée à 2005). Les dossiers amiante « parties privatives » (DA-PP) (obligatoires depuis janvier 2012) ne sont pas réalisés. La SAEM doit sans tarder avoir un référent sécurité en charge notamment de la problématique amiante et engager une consultation afin de se conformer à la réglementation. Dans sa réponse, la société indique qu'une consultation va être lancée pour régulariser la situation.

5.4.2.3 Constats de risque d'exposition au plomb

La société a fait réaliser les constats de risque d'exposition au plomb (CREP) sur les résidences construites avant le 1er janvier 1949.

5.4.3 Sécurité dans le parc

5.4.3.1 Entretien des chaudières individuelles de chauffage au gaz

Le parc compte 248 chaudières individuelles de chauffage au gaz. Leur entretien est réalisé par un prestataire. Un bilan annuel a pu être présenté pour les années 2015 et 2016. Ce bilan fait état d'un taux de pénétration global de 92,34 % en 2015 et 97,18 % en 2016. Cependant, il a été relevé que 18 logements n'ont pas fait l'objet de la visite de contrôle annuelle en 2015 et 7 en 2016.

Des chaudières individuelles au gaz n'ont pas eu d'entretien annuel durant deux années consécutives (*non conforme aux dispositions des articles R.224-41-4 et suivants du code de l'environnement*). La société est en mesure de lister et de suivre les logements qui n'ont pas fait l'objet de visite deux années consécutives (*trois logements*). Elle doit consolider les bilans avec l'envoi d'un courrier de mise en demeure aux locataires pour qu'ils fassent procéder à l'entretien de leur chaudière. La société peut utilement formaliser une procédure et suivre régulièrement son application. Dans sa réponse, la société indique que l'ensemble des chaudières ont pu être vérifiées.

5.4.3.2 Ascenseurs

Le parc ne comprend aucun ascenseur au moment du contrôle.

5.4.3.3 Détecteurs autonomes avertisseurs de fumée (DAAF)

La pose des DAAF n'a pas fait l'objet d'un accord collectif en l'absence de représentant de locataires. La SAEM a pris en charge la fourniture et la pose des DAAF par les trois agents de maintenance. L'obligation prévue par l'article 3-III de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) est réalisée.

5.5 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITE

La lecture des procès-verbaux du CA fait apparaître que la société a délibéré sur la politique de vente, pour la période du contrôle, conformément aux dispositions de l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation. La position du conseil est toujours à l'unanimité de refuser la vente de logements. Cette position figure dans la CUS.

5.6 AUTRES ACTIVITES (MANDAT DE GESTION)

Depuis le 1er janvier 2013, la société gère, pour le compte de la ville, trente logements de la copropriété dégradée des Griffons. La commune a un projet global de démolition de cette cité. Le mandat a été consenti pour une rémunération fixée à 9 % hors taxe du montant des loyers encaissés pour le compte du mandant. Cette activité porte sur les actes d'administration suivants : encaisser, percevoir tous les loyers, charges, dépôts de garantie, indemnités d'occupation et d'assurances, provisions, donner quittances, reçus et décharges, aviser le mandant de la vacance du ou des bien(s), sans renouveler les baux. Quand le bail des logements s'éteint, les logements vacants sont murés. C'est la ville de Sorgues qui en assure alors la gestion.

5.7 CONCLUSION

La stratégie patrimoniale définie prévoit une production d'offre nouvelle dynamique. La société doit s'interroger sur l'efficacité de son organisation quant à la fonction maîtrise d'ouvrage au regard du coût du recours à un prestataire extérieur. Son parc est globalement correctement entretenu. La société doit optimiser le suivi de l'entretien des chaudières individuelles au gaz, se conformer à la réglementation concernant le repérage des matériaux contenant de l'amiante et la constitution des dossiers techniques afférents. L'état d'entretien et la qualité de service rendu aux locataires, pour les logements situés dans la copropriété dégradée des Griffons ne sont pas au niveau de l'ensemble du parc de la société, créant une inégalité de traitement entre les locataires. La question de la réhabilitation de ces logements doit être posée dans une réflexion plus globale.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La chargée de gestion effectue les travaux de réception des factures, codification et paiement des fournisseurs. La comptabilité est effectuée par l'expert-comptable, externe à la SEM, qui procède à l'affectation sur les comptes et effectue les rapprochements bancaires.

L'examen de la comptabilité n'amène pas de remarque particulière. Les comptes ont été certifiés par les commissaires aux comptes successifs, le premier sur les exercices 2011 à 2013, le deuxième sur les exercices suivants. Toutefois, la présentation des comptes devra faire figurer la colonne des charges récupérables qui sont actuellement intégrées à l'ensemble des charges. Dans les balances, les charges salariales récupérables ainsi que la TEOM récupérable ne sont pas inscrites dans des comptes spécifiques. En 2014, l'organisme indique avoir comptabilisé en charges récupérables des travaux de type P 3, des charges de syndic et la taxe foncière en totalité, mais sans avoir ensuite demandé aux locataires le paiement de ces charges, ce qui a contribué à créer un écart de récupération de charges, et modifié le ratio de coûts de gestion.

Le délai de paiement des fournisseurs indiqué dans le rapport de gestion est de 30 jours toutes catégories confondues hors retenues de garanties.

La conduite d'opérations est entièrement externalisée et incluse directement dans la facturation des opérations. De petits montants sont comptabilisés en production immobilisée. Ils correspondent au temps passé par la directrice sur les opérations.

Aucune provision pour gros entretien n'est enregistrée. D'une part il n'existe pas de plan pluriannuel de travaux, d'autre part, la presque totalité du parc a fait l'objet de réhabilitation, réduisant les besoins en gros entretien.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

6.2.1 Analyse de l'exploitation

Évolution de l'autofinancement net de l'organisme

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Loyers	1 129	1 144	1 193	1 308	1 426
Coût de gestion hors entretien	-500	-507	-412	-462	-436
Entretien courant	-44	-32	-43	-47	-33
GE	-39	-49	-25	-92	-83
TFPB	-105	-107	-113	-129	-132
Flux financier	16	8	22	21	24
Flux exceptionnel	-3	-1	7	1	0
Autres produits d'exploitation	14	30	31	29	28
Pertes créances irrécouvrables	-26	-21	-3	0	-20
Intérêts opérations locatives	-59	-148	-156	-161	-171
Remboursements d'emprunts locatifs	-175	-172	-183	-243	-254
Autofinancement net ³	208	145	318	225	349
% du chiffre d'affaires	18,4	12,6	26,0	16,9	24,3

En 2014 l'autofinancement, de 16,9 % du chiffre d'affaires se maintient à un niveau élevé par rapport à la médiane nationale des SA d'HLM (11,01 %). Il est encore plus conséquent en 2015 (24,3%) pour une médiane à 11,18 %. La somme des principaux postes de charges, détaillée infra, est nettement inférieure aux ratios nationaux. La baisse d'autofinancement constatée en 2014 provient d'un effort de maintenance et des coûts de gestion plus élevés qu'en 2013 et 2015.

6.2.1.1 Les produits :

La SEM n'a qu'une activité locative en patrimoine propre avec quelques commerces, et en mandat de gestion pour le compte de la commune de Sorgues (30 logements fin 2016). Le produit locatif de 4 126 € au logement en 2015, est inférieur à la médiane de référence (4 320 € au logement). Le loyer médian au m² de surface habitable de 5,3 € pour la SEM est légèrement inférieur au loyer médian de référence en métropole (5,51 €). Le taux de vacance à plus de trois mois, hors vacance technique, en 2014, de 0,9 % progresse en 2015 (1,6 %), supérieur à la médiane de référence⁴ (0,6 %). La perte financière (loyers et charges) sur la vacance globale est estimée à 2 % du quittance. Le produit locatif est en progression régulière sous l'effet de nouvelles mises en service, et des augmentations, inférieures aux taux autorisés (la SAEM n'a pas appliqué les hausses autorisées aux SEM, ce qui aurait conduit à des augmentations de loyers plus importantes).

Les produits financiers globaux sont de 3 € au logement en 2015 pour une médiane de 50 €.

6.2.1.2 Les charges :

La charge d'annuité est très réduite (1 348 €/logement en 2015 pour une médiane de 2 180 €). Le parc est âgé en moyenne de 37 ans en 2014⁵, impliquant l'amortissement avancé des emprunts anciens. Les intérêts d'emprunts sont, pour les mêmes raisons, inférieurs à la médiane (600 €/logement en 2015, médiane 660 €).

³ 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.

⁴ Source Bolero

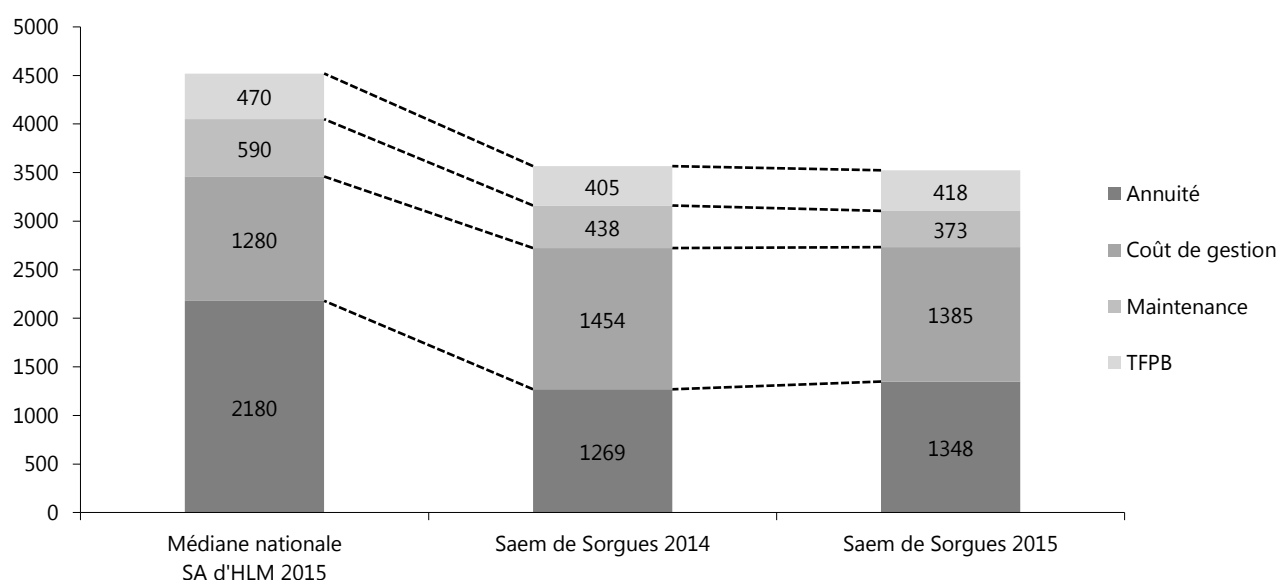
⁵ Source DIS 2015

La TFPB (418 €/logement) est d'un niveau inférieur à la médiane de référence (470 €). De plus, depuis la réforme des quartiers prioritaires, le programme « Générat » se trouve désormais dans le périmètre d'un QPV, ce qui le fera bénéficier d'un abattement de 30 %. Le nombre de logements soumis à la taxe est de 230 en 2015 (78 %) et 251 en 2014 (85,1 %). Deux programmes ont été conventionnés durant la période contrôlée avec une exonération de 25 ans de TFPB.

Les coûts de gestion hors entretien, de 1 385 €/logement en 2015, sont supérieurs à la médiane nationale des SA d'HLM (1 280 €/logement). La composante des frais de personnel (858 €/logement en 2015) est également supérieure à la médiane (720 €/logement). En 2014, la SEM emploie six salariés (ETP) et sept en 2015, soit un ratio respectivement de 18,6 et 22,2 ETP pour 1 000 logements. La société est de taille très modeste en nombre de logements et supporte des frais de personnel incompressibles, ce qui impacte cet indicateur.

L'effort consacré à la maintenance de 373 €/logement en 2015 est inférieur à la médiane des SA d'HLM (590 €/logement). Le parc, réhabilité à hauteur de 90 %, explique cet effort réduit.

En €/logement



6.2.2 Structure financière

Bilans fonctionnels

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Capitaux propres	4 154	4 275	4 547	5 714	5 742
Provisions pour risques et charges	1	0	34	44	44
- Dont PGE	0	0	0	0	0
Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	2 733	3 109	3 487	3 948	4 491
Dettes financières	5 471	5 911	8 191	9 164	11 790
Actif immobilisé brut	-11 664	-12 547	-15 361	-18 330	-20 844
Fonds de Roulement Net Global	695	748	898	540	1 223
FRNG à terminaison des opérations⁶					-266
Stocks (toutes natures)	0	1	0	0	0
Autres actifs d'exploitation	253	437	465	1 542	1 172
Provisions d'actif circulant	-48	-43	-63	-93	-117
Dettes d'exploitation	-317	-394	-699	-537	-559
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	-112	1	-297	912	496
Créances diverses (+)	9	9	9	9	9
Dettes diverses (-)	-163	-137	-257	-213	-140
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-154	-128	-248	-204	-131
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	-266	-127	-545	708	365
Trésorerie nette	961	875	1 443	-167	858

6.2.2.1 Fonds de roulement net global et à terminaison

Le fonds de roulement (*cf. annexe 7.6*) est en progression en 2015. Son niveau de 1,2 M€ à fin 2015 représente 3,7 mois de dépenses. Il résulte d'une augmentation des ressources à long terme, alimentées par l'augmentation des emprunts pour financer le développement plus soutenu depuis 2013. Le cumul des résultats bénéficiaires participe pour 390 k€ à l'augmentation sur la période contrôlée.

Les fonds disponibles (*FRNG-dépôts-provisions-ACNE*) s'élèvent à 878 k€.

A terminaison des opérations, le fonds de roulement est impacté par des dépenses restant à réaliser (4,1 M€) alors que les financements restant à obtenir (2,6 M€) leur sont inférieurs. Le fonds de roulement à terminaison est de -266 k€. Les cinq programmes ayant fait l'objet d'une clôture ont permis de constater une part importante de fonds propres investis, dont 19,4 % pour Montaud, 23,9 % pour MRSG (15,5 % *en prévisionnel*), pour les trois autres programmes respectivement 13,3 % (*Bergogne Sixte*), 9,65 % (*les Islettes*), et exceptionnellement 0,11 % pour « Ancienne Gendarmerie ». Sur les opérations en cours il est prévu 12,5 % sur les opérations de réhabilitation.

Compte-tenu du niveau du FRNG et de la faiblesse de son endettement, l'organisme doit s'interroger sur la proportion de fonds propres à réserver à ses opérations d'investissement (*construction et réhabilitation*).

⁶ 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.

6.2.2.2 Variations du FRNG

La variation du fonds de roulement sur les exercices 2012 à 2015 s'explique comme suit :

En k€	Flux de trésorerie	Fonds de roulement
Fonds de roulement fin 2011		695
Autofinancement de 2012 à 2015	1 037	
Dépenses d'investissement	-9 272	
Financements comptabilisés	9 404	
Autofinancement disponible après investissements	1 170	
Remboursement anticipé d'emprunts locatifs	-602	
Cessions d'actifs	0	
Remboursement anticipé d'emprunts (démolitions...)	0	
Autres ressources (+) ou emplois (-)	-39	
Flux de trésorerie disponible	529	
Fonds de roulement fin 2015		1 223

Les dépenses d'investissement ont été couvertes par les financements comptabilisés. Le surplus de financements auquel s'ajoute l'autofinancement cumulé sur la période 2012 à 2015 procurent des fonds à hauteur de 1,17 M€, qui ont permis le remboursement anticipé d'emprunts. Le flux de trésorerie disponible de 529 k€ alimente le fonds de roulement de début de période pour le porter au niveau de 1,2 M€.

6.2.2.3 Besoins ou ressources en fonds de roulement

A fin 2015, le besoin en fonds de roulement s'élève à 365 k€. La ressource en fonds de roulement existante jusqu'en 2013 a été absorbée par l'augmentation des créances d'exploitation, notamment, depuis les deux dernières années, par les subventions à recevoir liées aux opérations nouvelles.

En 2013, la ressource en fonds de roulement bénéficie de l'évolution des dettes sur achats (+ 293 k€), et des dettes hors exploitation. Elle est à son plus haut niveau de la période contrôlée et permet d'alimenter la trésorerie, elle aussi à son plus haut niveau.

En 2014, les subventions à recevoir (1 M€ au lieu de 100 k€ auparavant) créent un besoin en fonds de roulement devenant supérieur au fonds de roulement, et crée ainsi un déficit de trésorerie. En 2015, le stock des subventions à recevoir a fortement diminué (- 340 k€) réduisant le besoin en fonds de roulement.

6.2.2.4 Trésorerie

La trésorerie de 858 k€ à fin 2015 représente 2,6 mois de dépenses pour une médiane à 3,3 mois. En 2013 et 2014, l'organisme a procédé à des remboursements anticipés pour des montants respectivement de 252 et 300 k€ afin de se refinancer auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations suite au conventionnement des programmes Maillaude et Ancienne Gendarmerie. En 2013, le décalage entre les financements encaissés et les dépenses d'investissement procure une ressource supplémentaire de 101 k€. En 2014, la situation s'inverse avec des dépenses d'investissement supérieures non encore couvertes par la mobilisation des emprunts. La société a dû solliciter un concours bancaire de 300 k€ pour faire face à ses dépenses et au remboursement anticipé de 350 k€. En 2015, le surplus de financements par rapport aux dépenses procure à nouveau un excédent de ressources de 302 k€, permettant à la trésorerie, qui bénéficie également de l'encaissement de subventions, de retrouver un niveau acceptable.

Le suivi de la trésorerie est effectué régulièrement par la directrice.

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

La dernière analyse prévisionnelle fournie a été mise à jour en novembre 2016 et porte sur la période 2015-2019. Le PSP n'a pas été mis à jour depuis 2010. Cette prévision repose sur les opérations en cours et en projet identifiées. Elle n'a pas été validée par le CA.

L'analyse présente sur la période 2015-2019 l'impact des hypothèses budgétaires sur les comptes annuels. Elle est incomplète puisqu'elle n'a pas intégré l'opération Pontillac, qui a été prise en compte pour le calcul du fonds de roulement à terminaison. A l'inverse, les opérations de construction neuve et de réhabilitation David et Foillard n'ont pas été intégrées au calcul du fonds de roulement à terminaison du fait de plans de financement non encore établis. Elles le sont dans cette analyse.

Les hypothèses retenues n'appellent pas de remarque. L'évolution des produits est de 0,75 % et celle des dépenses entre 1 à 3 %. La TFPB retient les futures exonérations liées aux opérations nouvelles. Enfin le taux de prêt retenu est celui actuel de la CDC.

En l'état de l'analyse, le total des investissements restant à réaliser s'élève à 9,6 M€ sur une période triennale, aucun investissement n'est identifié pour 2018-2019. Les ressources à mobiliser (*emprunts et subventions*) s'élèvent à 9,1 M€. Le différentiel (390 k€) est à apporter par la trésorerie propre.

Les fonds propres disponibles à fin 2015 (1 049 k€) et le cumul d'autofinancement prévisionnel sur 4 ans (2,4 M€) devraient permettre de faire face à ce développement.

6.4 CONCLUSION

L'activité d'exploitation génère un autofinancement confortable, sous réserve de la récupération erronée des charges salariales. La société est peu endettée et conserve des marges de manœuvre pour emprunter. Si la situation bilancielle est en progression, le niveau des fonds propres reste limité et nécessite un suivi rigoureux pour engager les opérations. L'analyse prévisionnelle doit tenir compte de l'ensemble des opérations en projet afin de disposer d'une vision claire de leurs incidences financières.

7. ANNEXES

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

RAISON SOCIALE :	SAEM de SORGUES
-------------------------	-----------------

SIEGE SOCIAL :			
Adresse du siège :	55 avenue Saint Marc	Téléphone :	04 90 39 94 90
Code postal :	84700	Télécopie :	04 90 39 94 94
Ville :	SORGUES		

PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL :	Jacques GRAU
--------------------------------------	--------------

DIRECTRICE :	Catherine PISTICINI
---------------------	---------------------

ACTIONNAIRE DE REFERENCE :	Ville de SORGUES
-----------------------------------	------------------

CONSEIL D'ADMINISTRATION AU :		31/12/2016	
	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'actionnaire d'appartenance
Président :	Jacques GRAU	Ville de SORGUES	Public
	Emmanuelle ROCA	Ville de SORGUES	Public
	Thierry ROUX	Ville de SORGUES	Public
	David GAYRAUD	Banque CHAIX	Privé
	Jean Luc ROUSTAN	CEPAC	Privé
Représentants des locataires (SA) :	PV de carence		

ACTIONNARIAT		Catégorie	Actionnaires les plus importants (% des actions)
	Capital social :	720 000 €	Ville de SORGUES (81,80 %)
	Nombre d'actions :	24 000	Action Logement (3,55 %)
	Nombre d'actionnaires :	23	Banque CHAIX (2,87 %)

COMMISSAIRE AUX COMPTES :

EFFECTIFS AU :	Cadres :	2	Total administratif et technique : 4
	Maîtrise :		
31/12/2016	Employés :	2	Effectif total : 7
	Gardiens :		
	Employés d'immeuble :		
	Ouvriers régie :	3	

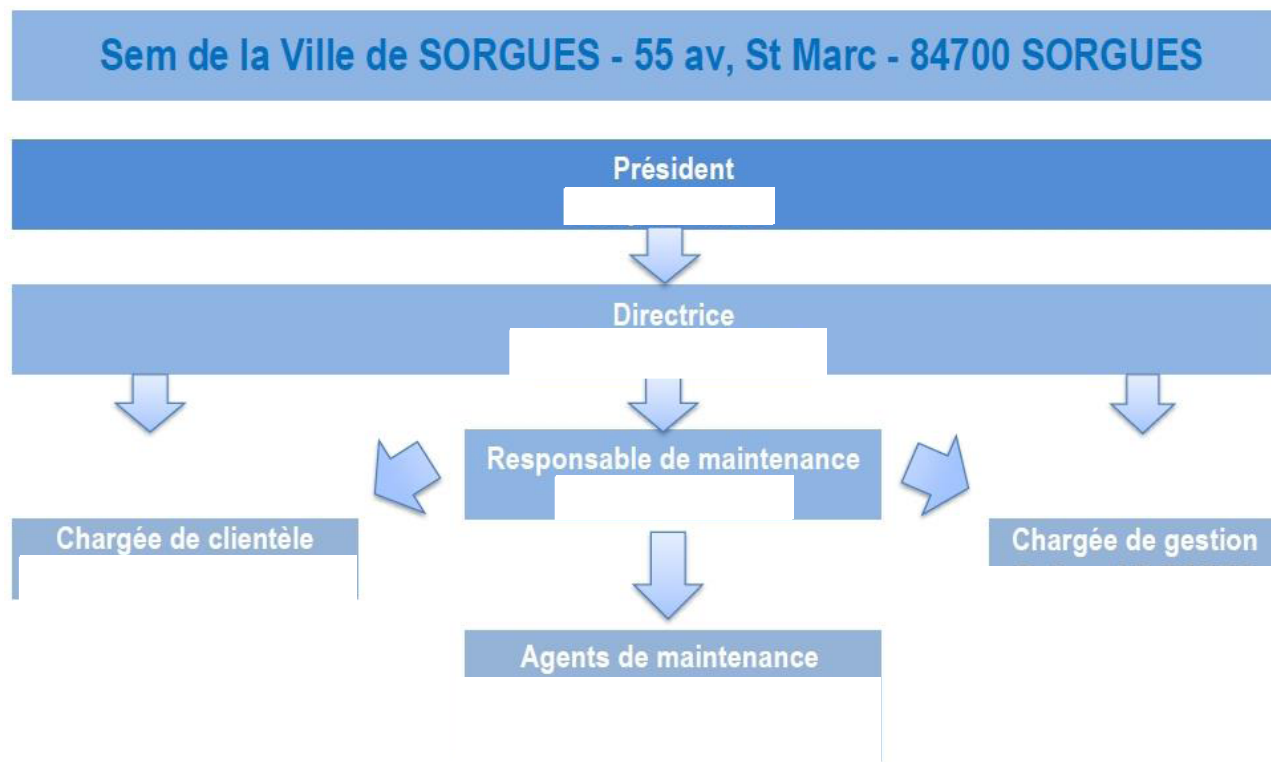
7.2 CONTRATS DE SERVICE PASSES AVEC UN PRESTATAIRE

nb lot	contrat / avenant	nb mois	coût objectif avant rém AMO	montant global HT AMO	acompte	solde	mensuel HT	1ère facture	échéance	coût TX lot
	07/06/2010 - 10/11/10			19 944,40						
	01/01/11 au 31/12/15	60								
	** fin contrat 30/06/13	30		48 000,00			1 600,00	01/01/2011	juin-13	
7	01/04/11 au 31/01/12	10	326 825,00	16 000,00			1 600,00	01/04/2011	janv-12	46 689,29
12	01/09/11 au 30/04/13	20	1 470 000,00	51 440,00			2 573,00	30/09/2011	avr-13	122 500,00
2	01/02/12 au 31/05/13	16	410 000,00	14 350,00			896,00	01/02/2012	mai-13	205 000,00
10	01/02/12 au 31/01/14	24	1 660 000,00	58 100,00			2 420,83	01/02/2012	janv-14	166 000,00
2	01/03/13 au 31/12/13	10	600 000,00	21 000,00			2 100,00	01/03/2013	déc-13	300 000,00
14	01/03/13 au 31/12/13	10	567 500,00	19 860,00			1 986,00	01/03/2013	déc-13	40 535,71
10	01/06/13 au 30/11/14	18	1 297 186,00	58 374,00			3 243,00	01/06/2013	nov-14	129 718,60
6	01/10/13 au 01/03/15	18	281 265,00	12 657,00			703,00	01/10/2013	mars-15	46 877,50
8	01/10/13 au 01/03/15	18	975 577,00	43 901,00			2 439,00	01/10/2013	mars-15	121 947,13
16	01/05/14 au 30/04/17	36	1 943 019,00	83 312,00	4 165,00	79 147,00	2 199,00	01/06/2014	avr-17	121 438,69
	01/05/15 au 30/04/17	s/24 m restant	293 009,00	12 145,00			506,04	01/05/2015	avr-17	
38	01/05/14 au 30/04/17	36	4 237 052,00	181 674,00	9 083,00	172 591,00	4 794,00	01/06/2014	avr-17	111 501,37
	01/05/15 au 30/04/17	s/24 m restant	275 037,00	10 967,00			456,96	01/05/2015	avr-17	
19	01/09/15 au 30/04/17	20	1 905 336,00	104 820,00	5 241,00	99 579,00	5 241,00	01/09/2015	avr-17	95 266,80
125		326	16 241 806,00	756 544,40						

Taux honoraires HT sur opérations
Taux honoraires HT global

4,24
4,66

7.3 ORGANIGRAMME



7.4 TABLEAU DE DEPASSEMENTS DE LOYERS PLAFONDS

Organisme contrôlé : SAEM de Sorgues

Nombre de dépassements identifiés : 75

Nom	Logement	Surface Habitable	Surface Corrigée	Statut locatif	Date	Taux maxi initial (pour les conventions en EUROS)	Taux de loyer maximal actualisé	Taux de loyer pratiqué	Montant quittancé	Montant disponible (taux maxi)	Dépassement (€)
GENERAT	00GA103007	45,46	91,98	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,20 €	294,34 €	289,19 €	5,15 €
GENERAT	00GA104009	45,46	86,98	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,20 €	278,34 €	273,47 €	4,87 €
GENERAT	00GA1RC001	45,03	92,70	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,30 €	305,91 €	291,45 €	14,46 €
GENERAT	00GA202014	45,46	91,98	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,20 €	294,34 €	289,19 €	5,15 €
GENERAT	00GA203015	79,12	136,80	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,20 €	437,76 €	430,10 €	7,66 €
GENERAT	00GA203016	45,46	91,98	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,20 €	294,34 €	289,19 €	5,15 €
GENERAT	00GA2RC010	45,03	87,20	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,60 €	313,92 €	274,16 €	39,76 €
GENERAT	00GA303024	67,67	121,91	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,20 €	390,11 €	383,29 €	6,82 €
GENERAT	00GA304026	67,67	113,92	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,20 €	364,54 €	358,17 €	6,38 €
GENERAT	00GA3RC019	45,03	92,70	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,30 €	305,91 €	291,45 €	14,46 €
GENERAT	00GA401029	67,67	121,91	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,20 €	390,11 €	383,29 €	6,82 €
GENERAT	00GA402032	57,35	108,07	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,30 €	356,63 €	339,78 €	16,86 €
GENERAT	00GA403033	67,67	121,91	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,20 €	390,11 €	383,29 €	6,82 €
GENERAT	00GA403034	57,35	108,07	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,30 €	356,63 €	339,78 €	16,86 €
GENERAT	00GA4RC028	45,03	85,20	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,30 €	281,16 €	267,87 €	13,29 €
GENERAT	00GA503042	67,67	121,91	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,20 €	390,11 €	383,29 €	6,82 €
GENERAT	00GA504044	67,67	113,92	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,20 €	364,54 €	358,17 €	6,38 €
GENERAT	00GA504045	57,35	101,69	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,20 €	325,41 €	319,72 €	5,69 €
GENERAT	00GA603052	57,35	108,07	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,30 €	356,63 €	339,78 €	16,86 €
GENERAT	00GA604053	67,67	113,92	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,20 €	364,54 €	358,17 €	6,38 €
GENERAT	00GA6RC046	40,03	85,20	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,60 €	306,72 €	267,87 €	38,85 €
GENERAT	00GA704062	67,67	113,92	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,20 €	364,54 €	358,17 €	6,38 €
GENERAT	00GA7RC055	40,03	92,70	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,30 €	305,91 €	291,45 €	14,46 €
GENERAT	00GB901083	87,92	136,61	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,20 €	437,15 €	429,51 €	7,65 €
GENERAT	00GB901084	44,61	84,80	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,30 €	279,84 €	266,61 €	13,23 €
GENERAT	00GB902086	44,61	85,67	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,20 €	274,14 €	269,35 €	4,79 €
GENERAT	00GB903087	87,92	134,58	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,20 €	430,66 €	423,12 €	7,53 €
GENERAT	00GB904090	44,61	81,67	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,20 €	261,34 €	256,77 €	4,57 €
GENERAT	00GB9RC082	44,61	85,90	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,20 €	274,88 €	270,07 €	4,81 €
GENERAT	00GBA01093	44,61	84,80	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,30 €	279,84 €	266,61 €	13,23 €
GENERAT	00GBA02094	87,92	135,44	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,20 €	433,41 €	425,83 €	7,58 €
GENERAT	00GBA02095	44,61	85,67	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,20 €	274,14 €	269,35 €	4,79 €
GENERAT	00GBA03097	44,61	86,83	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,20 €	277,86 €	273,00 €	4,86 €
GENERAT	00GBA04098	87,92	128,44	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,20 €	411,01 €	403,82 €	7,19 €

GENERAT	00GBARC091	44,61	85,90	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,20 €	274,88 €	270,07 €	4,81 €
GENERAT	00GBB02103	87,92	135,44	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,20 €	433,41 €	425,83 €	7,58 €
GENERAT	00GBB02104	44,61	85,67	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,20 €	274,14 €	269,35 €	4,79 €
GENERAT	00GBB03106	44,61	86,83	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,20 €	277,86 €	273,00 €	4,86 €
GENERAT	00GBB04107	87,92	128,44	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,20 €	411,01 €	403,82 €	7,19 €
GENERAT	00GBB04108	44,61	81,67	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,20 €	261,34 €	256,77 €	4,57 €
GENERAT	00GC801067	53,43	107,76	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,20 €	344,83 €	338,80 €	6,03 €
GENERAT	00GC801068	69,59	121,69	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,20 €	389,41 €	382,60 €	6,81 €
GENERAT	00GC802072	69,59	121,05	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,20 €	387,36 €	380,59 €	6,77 €
GENERAT	00GC802073	53,43	105,90	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,30 €	349,47 €	332,95 €	16,52 €
GENERAT	00GC804080	69,59	114,03	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,20 €	364,90 €	358,51 €	6,38 €
GENERAT	00GC804081	53,43	99,80	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,20 €	319,36 €	313,77 €	5,59 €
GENERAT	00GC8RC064	56,53	98,02	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,50 €	343,07 €	308,18 €	34,89 €
GENERAT	00GC8RC065	67,15	118,50	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,50 €	414,75 €	372,57 €	42,18 €
GENERAT	00GDC04116	87,92	124,77	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,20 €	399,26 €	392,28 €	6,98 €
GENERAT	00GDCRC109	44,61	83,13	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,20 €	266,02 €	261,36 €	4,65 €
GENERAT	00GED01119	71,42	113,68	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,30 €	375,14 €	357,41 €	17,73 €
GENERAT	00GED01120	60,96	101,06	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,20 €	323,39 €	317,74 €	5,66 €
GENERAT	00GED02121	71,42	114,96	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,20 €	367,87 €	361,44 €	6,43 €
GENERAT	00GEDRC118	60,96	101,30	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,20 €	324,16 €	318,49 €	5,67 €
GENERAT	00GEE03132	71,42	117,40	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,20 €	375,68 €	369,11 €	6,57 €
GENERAT	00GEF01137	60,96	110,54	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,20 €	353,73 €	347,54 €	6,19 €
GENERAT	00GEF02139	60,96	103,94	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,40 €	353,40 €	326,79 €	26,61 €
GENERAT	00GF501180	76,71	131,57	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,20 €	421,02 €	413,66 €	7,36 €
GENERAT	00GF501181	76,71	130,35	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,30 €	430,16 €	409,82 €	20,33 €
GENERAT	00GF501182	93,68	145,33	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,20 €	465,06 €	456,92 €	8,13 €
GENERAT	00GF502185	76,71	132,35	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,20 €	423,52 €	416,11 €	7,41 €
GENERAT	00GF502186	93,68	145,33	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,20 €	465,06 €	456,92 €	8,13 €
GENERAT	00GF504192	76,71	124,57	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,20 €	398,62 €	391,65 €	6,97 €
GENERAT	00GF504194	93,68	138,33	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,20 €	442,66 €	434,91 €	7,74 €
GENERAT	00GF504195	60,50	103,71	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,20 €	331,87 €	326,07 €	5,80 €
GENERAT	00GH102147	71,42	116,37	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,20 €	372,38 €	365,87 €	6,51 €
GENERAT	00GH103149	71,42	114,84	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,20 €	367,49 €	361,06 €	6,43 €
GENERAT	00GJ101155	60,96	99,14	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,30 €	327,16 €	311,70 €	15,46 €
GENERAT	00GJ104160	71,42	112,46	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,20 €	359,87 €	353,58 €	6,29 €
GENERAT	00GJ104161	60,96	99,05	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,30 €	326,87 €	311,42 €	15,45 €
GENERAT	00GJ203167	71,42	117,58	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,20 €	376,26 €	369,68 €	6,58 €
GENERAT	00GJ204170	60,96	100,43	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,30 €	331,42 €	315,76 €	15,66 €
GENERAT	00GJ2RC162	60,96	104,36	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,20 €	333,95 €	328,11 €	5,84 €
GENERAT	00GK404178	71,42	113,67	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,30 €	375,11 €	357,38 €	17,73 €
GENERAT	00GK404179	60,91	99,98	PAL PALULOS	01/05/1984	1,55 €	3,14 €	3,30 €	329,93 €	314,34 €	15,59 €

7.5 TABLEAU RECAPITULATIF DES IRREGULARITES DANS LES ATTRIBUTIONS RELEVÉES

N° logement	Programme	Financement d'origine	Date de la CAL	Date de signature du bail de location	N° unique départemental	Nature de l'irrégularité	% de dépassement du plafond de ressources	Loyer mensuel (€)
ISLIORC004	Les Islettes	PLAI	24/02/16	21/03/16	0840116052 054GDPUB	Dépassement des plafonds de ressources	60 %	467
ISLIORC002	Les Islettes	PLAI	24/02/16	15/03/16	0841114040 30711464	Dépassement des plafonds de ressources	16 %	403
00LEORC426	L'Oliveraie	PLUS	02/06/16	14/06/16	0840115040 85211464	Dépassement des plafonds de ressources	46 %	277
ISLIORC001	Les Islettes	PLAI	24/02/16	16/06/16	0840816059 96111464	Enregistrement au SNE après le passage en CAL	0 %	469

7.6 BILANS FONCTIONNELS 2011-2015

1 - BILAN FONCTIONNEL					
SEM Sorgues	2011	2012	2013	2014	2015
Capital et réserves (SA)	1 313 143	1 430 940	1 452 364	1 551 971	1 575 119
Dotations et réserves (OP)	0	0	0	0	0
Report-à-nouveau	1 187 663	1 187 663	1 187 663	1 187 663	1 187 663
Résultat de l'exercice	117 797	21 424	99 607	23 148	127 644
Situation nette	2 618 603	2 640 027	2 739 634	2 762 782	2 890 426
Subventions d'investissement	1 522 846	1 631 044	1 807 648	2 951 153	2 851 392
Provisions réglementées	12 001	3 668	0	0	0
Titres participatifs (SA)	0	0	0	0	0
Capitaux propres	4 153 450	4 274 739	4 547 282	5 713 935	5 741 818
Provisions pour risques et charges	1 035	0	33 748	43 803	43 803
Amort. et Provisions pour dépréciation de l'actif immobilisé	2 733 263	3 108 645	3 487 241	3 947 781	4 490 922
Emprunts et dettes financières (hors I.C.N.E, Intérêts compensateurs et dépôts) compris emprunts accession	5 359 860	5 798 140	8 074 216	9 030 411	11 649 869
Dépôts et cautionnements reçus	100 633	102 685	106 598	124 497	130 520
Droits sur immobilisations	0	0	0	0	0
Emprunts et dettes financières diverses (Hors ICNE)	9 984	9 984	9 984	9 984	9 984
Intérêts compensateurs	0	0	0	0	0
Ressources stables	12 358 225	13 294 193	16 259 069	18 870 411	22 066 916
Immobilisations incorporelles (VB)	16 050	16 050	18 101	18 101	18 101
Immobilisations corporelles (VB)	11 342 640	11 815 572	13 265 593	17 013 598	17 141 221
Immeubles en Location-Vente	0	0	0	0	0
Immobilisations corporelles en cours (VB)	295 325	705 410	2 067 392	1 288 535	3 674 575
Immobilisations d'exploitation	11 654 015	12 537 032	15 351 086	18 320 234	20 833 897
Immobilisations financières	9 524	9 524	9 744	9 744	9 744
Prêts accession	0	0	0	0	0
Autres prêts, dépôts et caution. versés (sans ICNE Actif)	0	0	0	0	0
Immobilisations financières	9 524	9 524	9 744	9 744	9 744
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)	694 686	747 637	898 239	540 433	1 223 275
Stocks d'approvisionnement et autres stocks	0	873	0	0	0
Fournisseurs débiteurs	0	0	0	0	0
Créances clients et locataires	150 186	142 755	177 193	250 945	254 663
Autres créances d'exploitation (avec ICNE Actif)	92 180	282 192	271 924	1 276 475	902 014
Charges constatées d'avance d'exploitation	10 164	12 299	16 052	14 281	15 376
Dépenses à classer ou à régulariser d'exploitation	0	0	0	0	0
Provisions d'actif circulant (Hors provisions financières)	-48 193	-42 602	-63 457	-93 008	-116 921
Actifs d'exploitation nets	204 337	395 517	401 712	1 448 693	1 055 132
Avances et acomptes reçus sur commandes	0	0	0	0	0
Dettes sur achats d'exploitation	239 546	316 127	609 415	435 487	340 488
Dettes fiscales et sociales	77 344	77 913	89 992	101 692	186 856
Produits constatés d'avance d'exploitation	0	0	0	0	31 200
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	316 890	394 040	699 407	537 179	558 544
Besoin de Fonds de Roulement d'Exploitation	-112 553	1 477	-297 695	911 514	496 588
Créances diverses	9 223	9 223	9 223	9 223	9 223
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	9 223	9 223	9 223	9 223	9 223
Dettes diverses sur immobilisations	34 391	528	7 041	62 913	0
Autres dettes diverses	15 900	9 009	115 283	43 367	44 057
Intérêts courus non échus (sauf compensateurs)	113 091	127 578	134 789	106 860	96 300
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	163 382	137 115	257 113	213 140	140 357
Besoin de Fonds de Roulement Hors Exploitation	-154 159	-127 892	-247 890	-203 917	-131 134
Besoin en Fonds de Roulement	-266 712	-126 415	-545 585	707 597	365 454
Valeurs mobil. de placement (Nettes des provis. financières)	500 000	300 000	300 000	0	0
Disponibilités (Valeur nette)	461 397	574 052	1 143 825	132 834	859 886
Trésorerie active	961 397	874 052	1 443 825	132 834	859 886
Concours bancaires et soldes créditeurs de banque	0	0	0	300 000	2 066
Trésorerie passive	0	0	0	300 000	2 066
Trésorerie nette	961 397	874 052	1 443 825	-167 166	857 820

7.7 SIGLES UTILISES

AFL	Association Foncière Logement	MOUS	Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale
ANAH	Agence nationale de l'habitat	OPH	Office Public de l'Habitat
ANCOLS	Agence nationale de contrôle du logement social	ORU	Opération de Renouvellement Urbain
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	PDALPD	Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
APL	Aide Personnalisée au Logement	PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
ASLL	Accompagnement Social Lié au Logement	PLATS	Prêt Locatif Aidé Très Social
CAF	Capacité d'Autofinancement	PLI	Prêt Locatif Intermédiaire
CAL	Commission d'Attribution des Logements	PLS	Prêt Locatif Social
CCAPEX	Commission de Coordination des Actions de Prévention Locatives	PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation	PSLA	Prêt social Location-accession
CDAPL	Commission Départementale des Aides Publiques au Logement	PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
CDC	Caisse des Dépôts et Consignations	QPV	Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville
CGLLS	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social	RSA	Revenu de Solidarité Active
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale	SA d'HLM	Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré
CIL	Comité Interprofessionnel du Logement	SCI	Société Civile Immobilière
CMP	Code des Marchés Publics	SCIC	Société Coopérative d'Intérêt Collectif
CUS	Conventions d'Utilité Sociale	SCLA	Société Coopérative de Location Attribution
DALO	Droit Au Logement Opposable	SCP	Société Coopérative de Production
DPE	Diagnostic de Performance Energétique	SDAPL	Section Départementale des Aides Publiques au Logement
DTA	Dossier Technique d'Amiante	SEM	Société anonyme d'Economie Mixte
EHPAD	Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes	SIEG	Service d'Intérêt Economique Général
ESH	Entreprise Sociale pour l'Habitat	SIG	Soldes Intermédiaires de Gestion
FRNG	Fonds de Roulement Net Global	SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)
FSL	Fonds de Solidarité Logement	SYPLO	Système Priorité Logement
GIE	Groupement d'Intérêt Économique	TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
HLM	Habitation à Loyer Modéré	USH	Union Sociale pour l'Habitat (union des différentes fédérations HLM)
LLS	Logement locatif social	VEFA	Vente en État Futur d'Achèvement
LLTS	Logement locatif très social	ZUS	Zone Urbaine Sensible

