

**Rapport définitif de contrôle n°2014-097 Août 2015**

**Société anonyme d'économie mixte**

**Mende Fontailles**

**Mende (48)**

**Avertissement :**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, l'Agence nationale de contrôle du logement social (Ancols)\* se substitue à l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction (Anpeec) et à la Mission interministérielle d'inspection du logement social (Miilos) et reprend leurs droits et obligations. L'article L. 342-1 du code de la construction et de l'habitation annule et remplace les articles L. 313-7 et L. 451-1 du même code sur la base desquels les contrôles ont été ouverts.

(\*) Créée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

# FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF

## N° 2014-097

### SAIEM MENDE FONTANILLES – 48

Président directeur général : Alain Bertrand  
 Directeur : Pascal Cayot  
 Adresse : 7, place Charles De Gaulle BP 67  
 48002 Mende Cedex

Nombre de logements familiaux gérés : 494

Nombre de logements familiaux en propriété : 494

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 61

Indicateurs <sup>1</sup>	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	3.4	1.17	1.5
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	53	46.7	59.5
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	8.7	nc	nc
Loyers mensuels (€/m <sup>2</sup> de surface corrigée)	3	3.2	3.06
Loyers mensuels (€/m <sup>2</sup> de surface habitable)	5		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	5		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	5	nc	
	Quartile : nc		
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	9	nc	
	Quartile : nc		
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	6	nc	
	Quartile : nc		

**Présentation générale de l'organisme** La SAIEM est une société d'économie mixte rattachée à la ville de Mende. Son activité de bailleur social représente environ 60 % du chiffre d'affaires de la société. La société a toutefois délégué cette activité à une SA d'HLM et au CIAS de Mende. Compte tenu d'un marché du logement détendu à Mende, la société concentre son activité de logement social sur l'entretien et non sur le développement de son parc. Un plan à moyen terme rédigé en juin 2014 devrait permettre à la SAIEM de définir ses orientations stratégiques pour les prochaines années.

**Points forts**

- Rôle social avéré
- Parc locatif en bon état et bien entretenu
- Bonne gestion des impayés et des charges

**Points faibles**

- Insuffisante implication du CA
- Absences de guide et de procédures pour la mise en œuvre de la commande publique
- Baux de location mal rédigés (*mentions manquantes, signature en blanc*)
- Autofinancement peu dynamique et santé financière fragilisée par des activités déficitaires

<sup>1</sup> Les sources des données de référence et les dates retenues figurent en annexe Sources et sigles

- Anomalies ou irrégularités particulières**
- Hausse irrégulière des loyers en 2011
  - Non-respect des contrôles réglementaires des ascenseurs

**Conclusion :**

**La SAIEM remplit bien sa mission sociale auprès des demandeurs de logement social, notamment en dépassant largement ses obligations au regard de l'accord collectif départemental. Sur les orientations de la société, la remise par la SCET en juin 2014 d'une étude de définition d'un plan à moyen terme devrait permettre au conseil d'administration de prendre les décisions nécessaires à l'évolution de la société qui ne s'est pas développée depuis le dernier contrôle. Par ailleurs, celle-ci devra veiller à informer son conseil d'administration de façon précise sur l'ensemble des ses activités. Elle s'attachera également à revoir la rédaction des conventions, marchés et baux avec ses différents partenaires.**

**En matière de maintenance de son patrimoine, la société doit impérativement faire réaliser les contrôles techniques quinquennaux des ascenseurs et veiller au respect de la réglementation concernant les diagnostics techniques.**

**L'organisme ne doit pas disperser son action sur des activités structurellement non rentables qui grèvent les fonds propres nécessaires à la réalisation des indispensables opérations de maintenance du patrimoine locatif social.**

Inspectrices-auditrices Ancols : \_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_  
Délégué territorial Ancols : \_\_\_\_\_  
Précédent rapport Miilos : n°2009-090 de juin 2010  
Contrôle effectué du 18/09/2014 au 26/02/2015  
Diffusion du rapport définitif : Août 2015

# RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-097

## SAIEM MENDE FONTANILLES – 48

### SOMMAIRE

<b>1. PRÉAMBULE.....</b>	<b>2</b>
<b>2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE.....</b>	<b>2</b>
2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME .....	2
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	3
2.2.1 Présentation de la société.....	3
2.2.2 Gouvernance .....	3
2.2.3 Organisation et management.....	4
2.2.4 Commande publique .....	4
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	4
<b>3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE .....</b>	<b>4</b>
3.1 OCCUPATION DU PARC .....	4
3.1.1 Rotation des locataires .....	5
3.2 ACCES AU LOGEMENT .....	5
3.2.1 Connaissance de la demande.....	5
3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme .....	6
3.2.3 Gestion des attributions.....	6
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	8
3.3.1 Les loyers.....	8
3.3.2 Les charges.....	8
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES .....	8
3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES .....	9
3.5.1 Les réclamations .....	9
3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE .....	9
<b>4. PATRIMOINE.....</b>	<b>9</b>
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE .....	9
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE .....	10
4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE .....	10
4.3.1 Rythme de construction depuis les cinq dernières années et objectifs de production .....	10
4.3.2 Capacité de l'organisme à construire ou acquérir des logements.....	10
4.4 MAINTENANCE DU PARC .....	10
4.4.1 Diagnostics techniques.....	11
4.5 VENTE DE PATRIMOINE .....	11
4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	11
<b>5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....</b>	<b>12</b>
5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	12
5.2 ANALYSE FINANCIERE.....	12
5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE .....	15
5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE .....	16
<b>6. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS.....</b>	<b>16</b>
6.1 PERIODE A VERIFIER.....	16
6.2 CONTENU DE LA VERIFICATION .....	16
6.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS .....	16
<b>7. CONCLUSION .....</b>	<b>17</b>
<b>8. LISTE DES ANNEXES.....</b>	<b>18</b>

## 1. PRÉAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de la société anonyme d'économie mixte (SAIEM) Mende Fontanilles, en application de l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation.

Le précédent contrôle (*rapport n° 2009-090 de juin 2010*) soulignait une mission sociale correctement remplie par l'organisme. Il invitait néanmoins le conseil d'administration (CA) à réfléchir sur l'intérêt de maintenir dans sa compétence un parc de logements sociaux numériquement limité dont la gestion est confiée à la SA d'HLM « Lozère Habitations » et au CIAS de Mende, et dans la mesure également où le parc ne s'était pas accru au cours des dix dernières années et que le PSP adopté en 2006 ne prévoyait pas de développement du parc. Il était souligné un retard d'entretien du quartier des Fontanilles (*116 logements*) par rapport au reste du parc ; le conseil d'administration devait délibérer sur la réhabilitation de ce parc.

## 2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE

### 2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

Le département de la Lozère s'étend sur un territoire de 5 167 km<sup>2</sup> avec une population de 77 156 habitants, soit une très faible densité de 14,9 habitants par kilomètre carré (*département le moins peuplé de France*). Il est inscrit dans sa totalité en zone de revitalisation rurale (ZRR)<sup>1</sup>.

La ville de Mende, où l'organisme concentre son parc, compte 12 163 habitants (*densité de 332,7 habitants au km<sup>2</sup>*). Elle est la seule ville du département comportant plus de 10 000 habitants. Elle fait partie de la communauté de communes « Cœur de Lozère »<sup>2</sup>. Selon la typologie ZAU 2010 (*zonage en aires urbaines*), Mende est considérée comme un pôle moyen en terme d'influence de la ville sur le territoire<sup>3</sup>. Entre 2006 et 2011, la variation de la population du département est + 0,1 % alors que celle de Mende est de - 0,3 %<sup>4</sup>. Cette variation est également inférieure aux dynamiques démographiques nationale et régionale qui se situent respectivement à + 0,5 et + 1,1 %<sup>5</sup>. La part des établissements exerçant une activité de service s'élève à 40 % sur le département, alors qu'elle atteint 62 % dans le chef lieu<sup>6</sup>. Le taux de chômage du département et du chef lieu s'élève à 8 %<sup>4</sup>, il a augmenté d'un point en cinq ans. La ville de Mende est située hors programme local de l'habitat, mais elle est incluse dans le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD - cf. § 3.2.1) et a signé un contrat urbain de cohésion sociale (CUCS) portant sur le nouveau quartier prioritaire "Bellesagne-Fontanilles", qui regroupait 10 % de la population de la ville en 2006<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> Arrêté du 10 juillet 2013 constatant le classement de communes en zone de revitalisation rurale

<sup>2</sup> La communauté de communes regroupe les villes de Mende, Badaroux, Le Born et Pelouse et compte 15 427 habitants (*source site internet Cœur de Lozère*)

<sup>3</sup> Source DATAR-INSEE 2010

<sup>4</sup> Source INSEE, CLAP (*connaissance locale de l'appareil productif*) au 31 décembre 2011

<sup>5</sup> Source INSEE, évolution de la population par région de 2006 à 2013

<sup>6</sup> Source INSEE, CLAP (*connaissance locale de l'appareil productif*) au 31 décembre 2011

<sup>6</sup> Source INSEE 2009 - Les quartiers de la politique de la ville dans les communes de 10 000 habitants ou + en Languedoc-Roussillon

Le parc conventionné de Mende (56 % du parc HLM conventionné du département en 2013) a progressé de douze points depuis le précédent contrôle. La moyenne du loyer mensuel à Mende s'élève à 281 € (360 € aux niveaux régional et national).

## 2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

### 2.2.1 Présentation de la société

La société anonyme d'économie mixte (SAIEM) Mende Fontanilles, créée le 15 février 1962, a pour objet la construction d'immeubles aux normes HLM ou non, la réalisation et l'exploitation de services publics à caractère industriel et commercial ou toutes activités d'intérêt général. Elle dispose d'un patrimoine de 494 logements familiaux dont 80 % est conventionné. La gestion de ce parc est confiée, d'une part à la SA d'HLM Lozère Habitations et, d'autre part au centre intercommunal d'action sociale (CIAS) de Mende. La gestion confiée au CIAS comprend également une résidence pour personnes âgées (RPA) de 61 lits et une résidence étudiante non conventionnée de 99 logements.

En plus de sa mission de bailleur social, la SAIEM assure la gestion des parcs de stationnement municipaux, d'un cinéma municipal « le Trianon », d'un village de gîtes « Le Chapitre », d'un parc acrobatique « Mimat'Aventures » et d'une opération de commercialisation située dans la ZAC de Ramilles créée en 2008 (finie avec la vente du dernier lot en juillet 2014).

La société dispose d'un capital social fixé à 400 000 € composé de 25 835 actions nominatives. Les statuts de la société ont été approuvés par l'assemblée générale du 20 novembre 2002. A la date du contrôle, les actionnaires principaux étaient la ville de Mende (50,01 %) et la Caisse des dépôts et consignations (49,966 %).

### 2.2.2 Gouvernance

Le conseil d'administration (CA) est composé de cinq membres à voix délibérative, dont trois issus de la ville de Mende, conformément aux statuts de la société. Aucun représentant des locataires n'a été élu aux élections de 2010 du fait de l'absence de candidat. Le CA s'est réuni deux à quatre fois par an au cours des trois dernières années, avec un quorum variant de 80 à 100 %, une seule réunion a eu lieu en 2010. Il est présidé depuis 2008 par M. Alain Bertrand, sénateur-maire de la ville de Mende, qui occupe également les fonctions de directeur général. Le directeur de la SAIEM depuis 1988 est M. Pascal Cayot. A la date du contrôle, la société était composée de neuf salariés dont trois assurent l'administration générale avec l'activité "logement social".

La société s'est dotée d'un plan stratégique de patrimoine (PSP) en 2006. Il a été mis à jour régulièrement (dernière actualisation en 2013) dans le cadre de la préparation de la convention d'utilité sociale (CUS). Cette dernière a été approuvée par le conseil d'administration du 27 mai 2010.

Le CA ne dispose pas d'éléments d'appréciation suffisants pour déterminer les orientations de l'activité de la société (non conforme aux dispositions des articles L. 225-35 1<sup>er</sup> alinéa du code de commerce et R. 433-6 2<sup>ème</sup> alinéa du CCH).

En effet, les mises à jour successives du PSP depuis l'approbation de la CUS n'ont pas donné lieu à délibération du CA. Cette absence de délibération laisse à penser que le CA n'est pas saisi ou n'est pas appelé à se prononcer sur les orientations de la société, comme le prévoit la réglementation, et que de ce fait, tout au plus, il entérine les orientations prises. De même, il n'est pas établi de rapport annuel sur l'exécution des marchés comportant pour chaque contrat le montant initial, celui des sommes effectivement versées et, le cas échéant, les raisons de l'écart constaté (cf. annexe 1.5). Dans sa réponse, l'organisme s'engage à présenter au CA chaque modification du PSP ainsi que le rapport d'exécution des marchés.

<sup>7</sup> Source site internet préfecture de la Lozère

En 2012, suite au contrôle de la MILOS de 2010, une mission a été confiée par la SAIEM à la SCET pour réaliser une étude de définition d'un plan à moyen terme (*PMT*) et d'une organisation permettant d'élaborer une stratégie à soumettre au CA. La SCET a produit son rapport final le 30 juin 2014. Ce rapport préconise la transformation de la SAIEM en société publique locale (*SPL*) ou la création d'une SPL au côté de la SAIEM ou un arbitrage sur le patrimoine et les activités à conserver et à développer. Au moment du contrôle, le CA ne s'était pas encore prononcé sur les suites à donner à ce rapport.

### 2.2.3 Organisation et management

La SAIEM confie la gestion de son patrimoine conventionné à deux structures :

- la SA d'HLM Lozère Habitations avec laquelle une convention de gestion a été signée ;
- le CIAS avec lequel une convention de gestion a été signée pour les résidences « Lamolle » et « les Mésanges », et des conventions de location pour le reste des résidences non couvertes par les conventions de gestion pré-citées.

L'examen de ces conventions fait ressortir des anomalies ou des contradictions qui nécessitent leur actualisation pour bien traduire la situation actuelle et permettre un contrôle efficace des prestations effectuées.

### 2.2.4 Commande publique

La SAIEM est soumise aux règles de la commande publique définies par l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et son décret d'application n° 2005-1742 du 30 décembre 2005. La composition de la commission d'appel d'offres (*CAO*) a été validée par délibération du CA en date du 27 mai 2014.

La société n'a pas de règlement intérieur de la CAO et de procédures pour la mise en oeuvre des règles de la commande publique (*non conforme aux dispositions de l'article R.433-6 du CCH*).

Afin de respecter systématiquement les principes fondamentaux de la commande publique, la société doit établir un règlement intérieur de la CAO avec des procédures, y compris pour les marchés en dessous des seuils réglementaires, permettant d'assurer que, dès le premier euro engagé, les principes fondamentaux de la commande publique sont respectés (*liberté d'accès, égalité de traitement des candidatures, définition des procédures en dessous des seuils et transparence des procédures*). Dans sa réponse, l'organisme s'engage à établir le règlement manquant et à re-rédiger les conventions avec la SA d'HLM Lozère Habitations et le C.I.A.S.

## 2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

Le CA doit être correctement informé pour pouvoir suivre la stratégie qu'il doit définir préalablement. Les conventions de gestion ou de sous-location doivent être actualisées pour traduire la situation actuelle et permettre à la SAIEM d'exercer son contrôle de propriétaire avec une plus grande efficacité. Par ailleurs, la commande publique doit être organisée au travers d'un règlement de la CAO avec des procédures clairement définies.

## 3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

### 3.1 OCCUPATION DU PARC

Les statistiques de l'enquête d'occupation du parc social (*OPS*) de 2014 montrent une occupation plus sociale du parc de logements de l'organisme qu'en 2012. La fragilité croissante

des populations logées se confirme, notamment le nombre de personnes seules sans enfant qui représente plus de la moitié des locataires du parc conventionné de la SAIEM.

Données exprimées en pourcentage des ménages logés	Ressources inférieures à 20% des plafonds PLUS	Ressources inférieures à 40% des plafonds PLUS	Ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS	Ressources supérieures à 100% des plafonds PLUS	Bénéficiaires d'une aide au logement
	OPS 2014 ( <i>parc conventionné SAIEM</i> ) *	35,07	47,8	66,8	
OPS 2012 ( <i>parc conventionné SAIEM</i> )*	29,15	42,03	60,00	14,24	
Statistiques Lozère 2012	23,1	39,2	59,6	10,3	37,2
Statistiques régionales 2012	28,9	51,3	72,1	5,8	59,7
Statistiques nationales 2012	20,0	39,1	61,1	10,1	35,6

\*Le taux de réponse aux deux enquêtes OPS 2012 et 2014 ayant été respectivement de 77 et 70 %, l'interprétation des résultats est à nuancer.

### 3.1.1 Rotation des locataires

La rotation élevée des logements (30 à 35 % sur les années 2011/2013) s'explique par le caractère particulier de la location des logements étudiants, qui représente 20 % du parc des logements familiaux et intervient uniquement sur une partie de l'année (*cf.* § 3.2.2).

## 3.2 ACCES AU LOGEMENT

### 3.2.1 Connaissance de la demande

La Lozère dispose d'un 5<sup>ème</sup> plan d'actions pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) portant sur la période 2011-2014. Ce plan intègre le plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile (PDAHI). La SAIEM siège au comité responsable des deux plans ainsi qu'au comité technique. Le PDALPD a été complété par un accord collectif départemental signé en 2012 pour une période de trois ans renouvelable tacitement. Cet accord fixe des objectifs quantitatifs d'attribution de logements aux publics prioritaires identifiés dans le PDALPD (*à prélever sur le contingent préfectoral*), dont notamment le public DALO qui en constitue la première priorité. Néanmoins, aucune attribution n'est intervenue en 2013 au bénéfice de ce public et aucune demande n'avait été transmise à la SAIEM pour les années 2011 et 2012. Par ailleurs, il est à noter que le « délai anormalement long » d'obtention d'un logement a été fixé à treize mois pour la Lozère (*délai moyen de neuf mois et demi*). Concernant les ménages sortant de CHRS et de logement adapté, l'objectif d'accueil est de 40 %, soit six ménages par an à loger par la SAIEM. Aucune attribution n'est cependant intervenue au profit de ce public en 2013.

En 2013, la répartition des logements au profit des principaux réservataires se décomposait comme suit :

Année 2013	Réservés Etat	Réservés collectivités territoriales	Réservés autres (CIL, ...)	Total réservés	Total non réservés
Nombre de logements	95	4	10	109	286
En pourcentage du total des logements conventionnés	24	1	3	28	72

La gestion est effectuée en stock mais un projet de convention du contingent préfectoral prévoyant une gestion en flux était en cours de rédaction lors du contrôle. Les différents contingents sont identifiés et font l'objet d'un suivi.

### 3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

La vacance des logements, notamment celle des logements étudiants, constitue une préoccupation constante de la SAIEM, qui influe sur les restructurations des logements lorsque la possibilité technique existe (*Fontanilles – aménagement logements pour PMR<sup>8</sup>, Trianon – suite à incendie - cf. § 4.4*). En effet, concernant les logements étudiants, le cursus des étudiants de l'IUP générant pour eux un besoin de logement de septembre à mars, leurs logements restent vacants presque la moitié de l'année. C'est la raison pour laquelle, en 2009, un avenant à la convention initiale conclue avec le CIAS en 1998 a été signé afin de faire prendre en charge par la SAIEM cinquante pour cent du montant généré par la vacance de ces logements, dans l'optique de ne pas faire supporter cette charge en totalité par la commune. Cette prise en charge est passée à cent pour cent en 2010 pour les résidences "Trianon", "Volterra" et "îlot Fabre-Barthe". Le tableau ci-dessous montre l'évolution de la vacance des logements de la SAIEM ces dernières années, avec une baisse significative en 2013 :

Vacance	2009	2010	2011	2012	2013
Nombre en équivalent-mois	461	399	521	508	333

### 3.2.3 Gestion des attributions

La gestion des attributions s'effectue au sein de la commission d'attribution des logements (*CAL*) de la SAIEM, qui assure l'enregistrement des dossiers sur le système national d'enregistrement (*SNE*). La composition de la CAL et son règlement intérieur ont été validés par le CA en date du 8 février 2011.

Compte tenu du nombre d'administrateurs au CA (*5 administrateurs*), la CAL ne compte que cinq membres. Il est rappelé qu'aucun représentant des locataires n'a été élu dans cette instance (*cf. § 2.2.2*). Cette CAL statue uniquement sur les attributions des logements familiaux, le CIAS disposant d'une commission spécifique pour l'attribution des logements étudiants. De plus, le CIAS a passé une convention de sous-location avec l'association « La Traverse » en date du 12 juin 2013 : dix logements conventionnés sont ainsi sous-loués à celle-ci avec une autorisation préfectorale valable cinq ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011.

La CAL se réunit deux fois par mois. Le tableau ci-après précise la ventilation des attributions opérées au cours des cinq dernières années. Il indique que la SAIEM se situe nettement au dessus de ses obligations contractualisées dans l'accord collectif départemental à un engagement de loger six ménages par an (*cf. § 3.2.1*), et également que le taux de rotation augmente sensiblement d'année en année (*+ 6 points en quatre ans*) :

<sup>8</sup> PMR : personnes à mobilité réduite

Attributions par année	Nombre	Dont attributions contingent préfectoral et accord collectif départemental	Taux de rotation*	Attributions PLA-TS*	Nombre de refus demandeurs
2009	36	- 9 au titre du contingent préfectoral - dont 8 au titre « PDALPD » - dont 1 au titre « Fonctionnaires »	12,16	58,33	73
2010 (1)	38	- 8 selon accord collectif départemental - 12 au titre du contingent préfectoral - dont 12 au titre « PDALPD »	12,84	78,95	146
2011 (2)	44	- 12 selon accord collectif départemental - 18 au titre du contingent préfectoral - dont 15 au titre « PDALPD » - dont 3 au titre « Fonctionnaires »	14,86	65,91	111
2012 (3)	47	- 15 selon accord collectif départemental - 10 au titre du contingent préfectoral - dont 6 au titre « PDALPD » - dont 4 au titre « Fonctionnaires »	15,72	61,70	89
2013 (3)	57	- 15 selon accord collectif départemental - 16 au titre du contingent préfectoral - dont 12 au titre « PDALPD » - dont 4 au titre « Fonctionnaires » - 17 selon accord collectif départemental	18,45	59,65	106

\*Données exprimées en pourcentage

- (1) La SAIEM note dans son rapport d'activité un transfert de clientèle entre bailleurs sociaux.
- (2) La SAIEM souligne l'installation d'une concurrence entre bailleurs sociaux.
- (3) Compte tenu du profil des attributaires et de la diminution des demandes de logements, notamment de grande taille, la SAIEM s'adapte en acceptant des retards dans les dates d'entrée permettant aux futurs locataires de « consommer » leur préavis de départ en totalité, et en attribuant des logements à des ménages dont la taille est inférieure à la typologie du logement attribué.

Le tableau ci-après montre le délai de traitement des demandes de logements attribués en 2013 :

Délai d'attente*	< 1 mois	> 1 mois et < 3 mois	> 3 mois et < 6 mois	> 6 mois et < 12 mois	> 12 mois et < 24 mois	> 24 mois
Nombre d'attribution (en %)	52,63	22,81	5,27	8,77	8,77	1,75

\*Entre la date d'enregistrement du numéro unique et la date de la CAL

Compte tenu d'un marché très détendu, 52,63 % des demandes ont été satisfaites dans un délai inférieur à un mois et 75,44 % dans un délai inférieur à trois mois.

Le contrôle des attributions a porté sur les 39 dossiers attribués en 2013 par la SAIEM et dont la gestion a été confiée à la SA d'HLM.

Les baux de location dont la gestion a été confiée à la SA d'HLM comportent des irrégularités (non conforme aux dispositions de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiée).

- Le nom de la résidence dans laquelle le logement est loué n'est pas inscrit dans le bail : trois baux ont été identifiés (cf. annexe 1.6).
- Les baux sont rédigés à partir d'un exemplaire vierge de bail pré-signé du directeur de la SAIEM et ne sont pas datés pour certains : dix-sept contrats ainsi remplis ont été identifiés sur les trente-neuf attributions examinées sur l'année 2013 soit 44 % des dossiers (cf. annexe 1.7).
- Les annexes prévues par les articles 3-1 et 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée ne sont pas systématiquement jointes.

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

### 3.3 LOYERS ET CHARGES

#### 3.3.1 Les loyers

Dans le cadre de la CUS, la SAIEM n'a pas opté pour une remise en ordre des loyers. Elle s'est néanmoins fixé l'objectif de pratiquer une politique de loyer équitable, en corrélation avec le niveau de service rendu aux locataires : les augmentations sont calculées en fonction du classement des logements établi dans la CUS et en fonction des améliorations apportées sur la durée de la convention.

Le tableau ci-dessous présente les augmentations de loyers pratiquées par la SAIEM sur décision du CA au cours des cinq dernières années, au 1<sup>er</sup> juillet, puis au 1<sup>er</sup> janvier à partir de l'année 2011.

Evolution des loyers	2011	2012	2013	2014
Hausse annuelle	1,10 % <sup>9</sup>	1,90 %	2,15 %	0,90 %
Hausse maximale autorisée	0,67 %	1,90 %	2,15 %	1,2 %

La société n'a pas respecté la hausse maximale des loyers en 2011 (*non conforme aux dispositions de la loi de finances n° 2010-1657 du 29 décembre 2010*).

La société a pratiqué une hausse des loyers de 1,1 % en 2011 alors que l'augmentation maximale autorisée par la loi de finances n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 (*article 210 IV 2*) était de 0,67 % pour les logements sociaux des SEM. L'organisme doit procéder à la régularisation de cette situation qui pénalise financièrement les locataires. Dans sa réponse, l'organisme s'engage à le faire au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

L'étude des loyers par résidence n'a pas révélé de dépassement des plafonds de loyers conventionnés.

#### 3.3.2 Les charges

Le traitement des charges est assuré par la SA Lozère habitations. A noter qu'en 2013, la société a opéré deux régularisations de charges de chauffage afin de faire correspondre l'ensemble des charges à l'année civile et de ne plus opérer de régularisation spécifique en fin de saison de chauffe. Le contrôle s'est effectué sur la régularisation des charges de l'année 2013. Les charges sont sur-provisionnées raisonnablement (10,46 % en moyenne). Le montant au mètre carré des charges hors chauffage et eau s'élève à 3,38 €.

### 3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Les impayés des logements gérés par le CIAS sont traités au niveau du recouvrement par l'agent comptable des finances publiques. Les conventions de location par le CIAS ont fait l'objet de plusieurs avenants mettant progressivement à la charge de la SAIEM les pertes sur vacants et sur impayés (*cf. § 6.1*). Les deux gestionnaires font un point mensuel sur la situation des impayés et proposent une liste des dossiers à comptabiliser en non valeur. Les admissions en non valeur des dossiers gérés par la SA Lozère Habitations sont comptabilisées à partir de règles établies (décès, petites dettes sur locataires partis).

Le montant total des retards de paiement corrigé du terme échu de décembre est en augmentation sur la période de contrôle représentant 6,18 % des loyers à fin 2013. Le tableau ci-après compare l'évolution et le niveau des créances locataires à la médiane nationale des SA d'HLM :

<sup>9</sup> Pour la résidence Piencourt la hausse de loyer a été fixée à 1,73 % pour l'année 2011 et à 0,76 % pour l'année 2013 conformément aux termes du contrat qui prévoient un calage sur l'indice du coût de construction (ICC).

En %	2009	2010	2011	2012	2013	Médiane nationale des SA HLM 2012
Evolution des créances locataires / loyers et charges	0,0	1,0	1,3	1,2	-0,2	1,2
Créances locataires / loyers et charges récupérées	4,1	5,2	6,4	6,7	5,5	12,7

L'évolution des créances progresse jusqu'en 2012, suite aux difficultés croissantes des locataires et à des problèmes de personnel affecté à d'autres tâches en 2011-2012. En 2013, la situation s'améliore et le niveau des créances décroît pour atteindre 5,5 % des loyers et charges. La situation de la SAIEM est plus favorable que celle constatée au niveau national dans les SA d'HLM en 2012. Enfin, la consultation de dossiers d'impayés n'amène pas de remarques particulières.

### 3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Il est rappelé qu'il n'existe pas de représentant des locataires depuis les élections de 2006 (cf. § 2.2.2). Dans ces conditions, aucun plan de concertation n'a pu être établi. Cependant, la SA d'HLM Lozère Habitations mène une enquête de satisfaction triennale pour la SAIEM ; la dernière a été réalisée en avril 2011 par un prestataire qui a catégorisé les réponses selon que les locataires habitaient ou pas au parc des "Fontanilles". Il convient de préciser que l'enquête a été réalisée alors que la réhabilitation des "Fontanilles" n'était pas encore achevée.

Le taux de réponse est resté stable depuis 2010 avec 43 % de réponses. 86 % des locataires sont satisfaits de la qualité de vie dans leur quartier : ce taux est nettement supérieur à celui de la dernière enquête (74,4 %), avec une progression de vingt points aux "Fontanilles" qui reste toutefois en deçà du taux de satisfaction des résidents hors "Fontanilles" (94 %). Le taux de satisfaction concernant la propreté des espaces extérieurs est en nette progression : il passe de 50 à 60 %. Concernant le niveau des loyers, 79 % des locataires estiment le montant de leur loyer raisonnable ; toutefois, ce critère a perdu quatre points depuis la dernière enquête de 2007. Le montant des charges est également considéré comme raisonnable par 68 % des locataires (*chiffre inchangé depuis la dernière enquête*). Enfin, les relations avec la SAIEM sont considérées comme satisfaisantes par 89 % des occupants. Le plan d'actions qui avait été suggéré en conclusion de l'enquête, a été pris en compte, notamment en ce qui concerne le suivi des réclamations techniques pour lequel le taux de satisfaction atteignait 67 %. Par contre, le CIAS ne réalise pas d'enquête de satisfaction.

#### 3.5.1 Les réclamations

Les réclamations techniques sont traitées par les deux organismes auxquels la SAIEM a confié la gestion de ses logements. Il n'a pas été relevé de réclamation non traitée.

### 3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

La SAIEM remplit sa mission sociale au-delà des objectifs qui lui sont assignés. Elle doit toutefois veiller à ce que les baux de location soient correctement rédigés avant de les signer et régulariser auprès des locataires la hausse des loyers de l'année 2011.

## 4. PATRIMOINE

### 4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Le patrimoine de la SAIEM, situé en zone géographique détendue et en zone de revitalisation rurale (ZRR), est entièrement implanté sur la commune de Mende. Au 31 décembre 2013, il était composé de 395 logements familiaux collectifs conventionnés, 61 équivalents-logements pour

personnes âgées conventionnés et 99 logements étudiants non conventionnés. L'âge moyen du patrimoine est de 27 ans.

La visite de patrimoine a permis de constater le bon état des résidences, la SAIEM consacrant tous ses moyens à la réhabilitation de son parc. La dernière réhabilitation importante a concerné la résidence des "Fontanilles" dont les cuisines et les salles de bain ont été réaménagées.

Cependant, la SAIEM doit porter une attention particulière à la sécurité des parties communes et des greniers (*résidences non fermées, bouteille de gaz stockée dans les communs, local d'entretien rempli d'encombrants, panneaux d'affichage absents, ...*).

## 4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

La convention d'utilité sociale (CUS) de la SAIEM a été approuvée par le CA lors de sa séance du 27 mai 2010. En date du 22 mars 2012, elle a fait l'objet d'un avenant pour la résidence de personnes âgées « Piencourt ». Les orientations de la CUS sont axées sur l'amélioration de la performance énergétique et l'adaptation du patrimoine au vieillissement et à l'handicap.

## 4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

### 4.3.1 Rythme de construction depuis les cinq dernières années et objectifs de production

La SAIEM n'a construit aucun logement depuis 1998. Elle prévoyait toutefois dans son PSP de 2006 de construire ou d'acquérir dix logements entre 2010 et 2011. Compte tenu de la faible demande de logements sociaux, elle a plutôt concentré son activité sur l'amélioration du parc existant. Elle a ainsi réhabilité en 2013 la résidence des "Fontanilles" qui constitue 28 % de son parc conventionné (*cf. § 4.4*).

### 4.3.2 Capacité de l'organisme à construire ou acquérir des logements

Compte tenu de l'aspect détendu du marché, la société n'envisage ni de construire, ni d'acquérir de nouveaux logements.

## 4.4 MAINTENANCE DU PARC

L'entretien courant du parc est assuré par les régies respectives de la SA d'HLM et du CIAS, la SAIEM assurant uniquement les travaux incombant au propriétaire. Le montant global provisionné dans le plan stratégique du patrimoine (PSP) pour l'entretien du parc est de 1 620 k€ sur la période 2014/2019. Il est prévu :

- la réfection des logements étalée dans le temps par résidence ; l'ensemble du parc est concerné sur la durée du plan jusqu'en 2019, à l'exception de " l'Ilot du Chou Vert " et la résidence "Garin" dont la fin des travaux est prévue en 2016 et la résidence "Catusse" en 2017 ; d'autres réfections débiteront en 2017 (*les Bancels et Perez-Bellesagne*) et en 2018 (*Lamolle et les Mésanges*) ;
- l'entretien courant avec un montant annuel moyen par logement de 166 € pour la majorité des dix-sept résidences conventionnées ;
- l'entretien des communs de quatre résidences comprenant au total 45 logements (*Catusse, Ilot Chou Vert, Ilot Gerbal-Rabier et Saint-Ilpide*) jusqu'à la fin du PSP pour un montant global de 17 416 €.

Dans la continuité du précédent contrôle qui avait conclu à la nécessité d'engager des travaux de réhabilitation pour les 116 logements de la résidence des "Fontanilles", la décision d'engager cette opération a été approuvée par le CA en date du 8 février 2011 pour un montant de 2 472 k€. Les travaux ont été achevés en avril 2013 pour un montant définitif de 2 676 k€, soit une augmentation de plus de 8 % par rapport au coût initialement projeté. La concertation locative engagée auprès des locataires a obtenu un avis favorable de 83 % des habitants. Les

travaux ont permis d'obtenir le label BBC Rénovation. En fonction des possibilités techniques, cinq entrées de cages d'escalier ont pu être mises aux normes d'accessibilité pour PMR<sup>10</sup>.

#### 4.4.1 Diagnostics techniques

##### 4.4.1.1 Diagnostics de performance énergétique (DPE)

La SAIEM n'a pas fait réaliser les DPE au logement pour la majorité de son parc conventionné (87 %). En effet, si certains DPE des logements du centre ville ont été réalisés, ceux des résidences Chou Vert, Volterra, Hédrécourt et Trianon ne l'ont été que par type de logement. Il en est de même pour les résidences hors centre ville, notamment aux Fontanilles, pour lesquelles les DPE n'ont également été réalisés que par type de logement. La SAIEM devra donc faire réaliser les DPE conformément aux dispositions de l'article L. 134-1 du CCH et les joindre aux documents à remettre aux locataires (*cf. obs. 3*). Dans sa réponse, l'organisme précise que la régularisation a été engagée.

##### 4.4.1.2 Diagnostics techniques « amiante »

Si les diagnostics amiante des parties communes (DTA) ont été réalisés, les diagnostics amiante des parties privatives (DAPP), prévus à l'article R. 1334-16 du code de la santé publique et à l'article 1 du décret n° 2011-629 du 3 juin 2011 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, n'ont pas été réalisés. Il est rappelé à l'organisme qu'il doit, conformément aux dispositions de l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée, joindre au bail de location une copie d'un état mentionnant l'absence ou, le cas échéant, la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante. Dans sa réponse, l'organisme précise que la régularisation va être engagée.

##### 4.4.1.3 Ascenseurs

L'organisme n'a ni effectué les mises aux normes des ascenseurs ni le contrôle technique quinquennal (*non conforme aux dispositions des articles R. 125-1-2 et R. 125-2-4 du CCH*).

Contrairement aux renseignements fournis par l'organisme sur l'état des ascenseurs (*cf. annexe 1.8*), les mises aux normes 2010/2014 et le contrôle technique quinquennal des trois ascenseurs de la résidence pour personnes âgées "Piencourt" n'ont pas été effectués. L'organisme doit rectifier ces irrégularités sans délai.

#### 4.5 VENTE DE PATRIMOINE

Malgré l'autorisation de vendre des logements de la résidence « Ilôt du Chou Vert » donnée par le CA dans sa séance du 27 mai 2010, aucun logement de cette résidence n'avait été vendu au 31 décembre 2013. Le marché très détendu, y compris dans le parc privé, ne favorise pas les ventes de logement.

#### 4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Avec un marché du logement détendu sur Mende, la SAIEM a pris la décision de ne pas développer son patrimoine et de consacrer ses moyens à l'entretenir. Elle doit néanmoins s'attacher prioritairement à respecter les obligations réglementaires concernant les diagnostics de performance énergétique, les diagnostics techniques amiante et les ascenseurs.

---

<sup>10</sup> Personnes à Mobilité Réduite

## 5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

### 5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Le service comptable est assuré par deux personnes. Une comptabilité analytique permet d'élaborer un compte de résultat par activité. Les charges non affectables directement sont réparties dans le compte de résultat de chaque activité proportionnellement à leur chiffre d'affaires. La majeure partie du patrimoine locatif familial est confiée à la SA d'HLM Lozère Habitations avec un reversement des loyers et charges encaissés. Les charges sur vacants sont remboursées par la SAIEM au gestionnaire qui lui facture également les dépenses de réparations et la rémunération de gestion selon la convention, soit 7 % HT des loyers encaissés. Les impayés sont supportés par la SAIEM. Pour le reste du parc, les conventions de gestion et de sous-location liant la SAIEM au CIAS sont rémunérées respectivement à 5,25 % et 2 % des loyers. Au départ, la convention de sous-location mettait à la charge du CIAS les impayés et la vacance. En 2009, le partage de ces coûts a été revu avec une prise en charge à 50 % par la SAIEM et à 100% à partir de 2011. Les avenants de 2011 à ces conventions prévoient en outre une pénalité de 15 k€ applicable en cas de vacance égale ou supérieure 5 % du loyer annuel facturé. La condition d'application est remplie à chaque exercice et la pénalité encaissée par la SAIEM. La résidence pour personnes âgées n'a pas fait l'objet d'avenant concernant la vacance.

En 2012, a eu lieu une consultation pour renouveler le mandat des commissaires aux comptes et le CA du 3 mai 2012 a procédé à la nomination du cabinet FCN avec comme suppléant le cabinet FCF. Les comptes sont correctement tenus et n'appellent pas de remarque particulière.

### 5.2 ANALYSE FINANCIERE

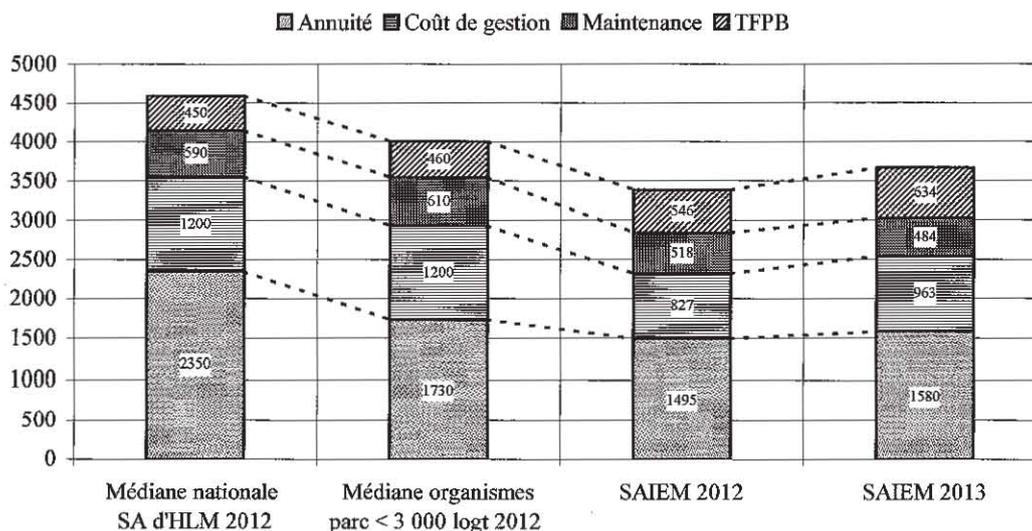
En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Marge sur accession	11	0	0	0	0
Marge sur prêts	0	0	0	0	0
Loyers	1 863	1 668	1 754	1 735	1 851
Coût de gestion hors entretien	-1 656	-1 602	-1 693	-1 738	-1 847
Entretien courant	-23	-20	-21	-19	-21
GE	-219	-269	-395	-301	-273
TFPB	-172	-200	-264	-270	-309
Flux financier	20	5	9	83	1
Flux exceptionnel	-6	17	-9	-19	17
Autres produits d'exploitation	1 203	1 399	1 498	1 591	1 769
Pertes créances irrécouvrables	-5	0	-16	-11	0
Intérêts opérations locatives	-485	-373	-360	-373	-337
Remboursements d'emprunts locatifs	-471	-583	-653	-520	-579
<b>Autofinancement net<sup>11</sup></b>	<b>60</b>	<b>42</b>	<b>-150</b>	<b>158</b>	<b>272</b>
% du chiffre d'affaires	1,78	1,42	-4,92	5,29	8,60

*Évolution de l'autofinancement net de l'organisme toutes activités confondues*

En 2013, l'autofinancement est à son meilleur niveau sur la période de contrôle (272 k€). Il représente 8,6 % du chiffre d'affaires. Il est impacté favorablement par l'augmentation des produits locatifs et surtout en 2013 des autres produits d'exploitation, notamment des subventions d'exploitation et des produits exceptionnels. Une diminution des charges en 2013 contribue à cette amélioration, notamment un ralentissement des charges de gros entretien dont le pic se situe en 2011 et 2012 lié à la rénovation des Fontanilles, une absence de passage en perte des créances et une baisse des intérêts locatifs.

<sup>11</sup> L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés).

En €/logt.	Médiane nationale SA d'HLM 2012	Médiane organismes parc < 3 000 logt 2012	SAIEM 2012	SAIEM 2013
Annuité	2 350	1 730	1 495	1 580
Coût de gestion	1 200	1 200	827	963
Maintenance	590	610	518	484
TFPB	450	460	546	634



### 5.2.1.1 Analyse des produits

Le chiffre d'affaires de l'activité locative représente sur la période environ 60 % des produits de l'ensemble des activités. Le produit des autres activités reste stable et en légère augmentation en fin de période. Le nombre de logements ayant diminué sur les cinq dernières années et un développement du parc n'étant pas envisagé, le maintien du chiffre d'affaires dépend d'une bonne maîtrise des impayés, d'une réduction de la vacance et des autres activités.

Les produits financiers sont issus des cessions de valeurs mobilières de placement qui se sont intensifiées sur la période de contrôle. L'organisme a cédé sur les cinq années du contrôle 82 % des valeurs qu'elle possédait en 2009.

### 5.2.1.2 Analyse des charges

L'analyse porte sur les principaux postes composant les charges de fonctionnement.

L'annuité reste inférieure durant les deux exercices aux médianes de comparaison. En 2013, la situation est plus favorable car, malgré un remboursement en capital plus important, la charge d'intérêt diminue, le tout étant rapporté à un produit locatif en augmentation. L'ancienneté du patrimoine explique cette situation.

Les coûts de gestion, pour la partie activité locative, représentent 827 €/logement en 2012 et 963 € en 2013. Ils sont moindres que les médianes de comparaison. Ces charges sont en hausse en 2013 du fait notamment d'une augmentation très importante de la prime d'assurance suite à un sinistre (+ 51 k€). Les frais de personnel restent très stables sur la période, l'effectif n'évoluant pas. Les charges de personnel ne peuvent être comparées aux autres organismes du fait de l'externalisation de la gestion. Les redevances liées aux conventions de gestion sont intégrées dans ces coûts.

La maintenance comprend le gros entretien et l'entretien courant. La société ayant engagé d'importants travaux de réhabilitations dans le cadre de ses investissements, le coût moyen annuel de maintenance par logement a pu diminuer de 518 € en 2012 à 484 € en 2013.

La taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) est très supérieure aux médianes de référence. En effet, depuis 2011, le programme des Fontanilles, (le plus important), est sorti de l'exonération. En 2013, plus de 82 % du parc était soumis à cette taxe. Cependant, les travaux entrepris sur les Fontanilles ont permis d'obtenir des dégrèvements au titre des économies d'énergie (169 k€ en 2013 et 65 k€ en 2012).

Hormis la maintenance qui accuse une baisse en 2013, les autres postes sont en hausse et l'organisme doit rester vigilant sur ses coûts de gestion, seul poste à pouvoir être maîtrisé.

Le tableau ci-dessous détaille le résultat locatif et celui des autres activités, sauf l'activité de promotion immobilière (ZAC) qui obéit à des logiques financières différentes (portage important et bénéfice retiré en fin d'opération).

Activités	2009	2010	2011	2012	2013	Total
Immobilier locatif	-100 401	65 353	-143 646	250 775	94 269	166 350
Autres activités	-14 993	-83 125	37 664	19 529	67 259	26 334

L'activité location sociale est globalement bénéficiaire sur la période contrôlée. Il en est de même pour les autres activités. Ainsi, il ressort que les capacités financières et la trésorerie générées par l'activité location sociale ne sont pas utilisées pour d'autres activités.

- Étude plus particulière des fonds disponibles

Bilans fonctionnels (cf. annexe 1.9)

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Capitaux propres	4 174	4 098	3 535	4 681	4 774
Provisions pour risques et charges	540	587	882	738	741
<i>Dont PGE</i>	540	587	474	329	332
Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	9 072	9 632	8 299	8 808	8 672
Dettes financières	11 388	10 700	9 983	10 767	10 282
Actif immobilisé brut	- 22 477	-22 374	-21 217	-22 964	-22 749
<b>Fonds de Roulement Net Global</b>	<b>2 697</b>	<b>2 643</b>	<b>1 482</b>	<b>2 030</b>	<b>1 720</b>
<b>FRNG à terminaison des opérations<sup>12</sup></b>					<b>1 711</b>
Stocks (toutes natures)	1 177	1 182	1 184	1 180	1 206
Autres actifs d'exploitation	271	508	646	1 381	900
Provisions d'actif circulant	-63	-75	-78	-78	-84
Dettes d'exploitation	-532	-581	-832	-1 229	-976
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation</b>	<b>853</b>	<b>1 034</b>	<b>920</b>	<b>1 253</b>	<b>1 045</b>
Créances diverses (+)	236	0	0	0	0
Dettes diverses (-)	-402	-282	-290	-278	-234
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation</b>	<b>-166</b>	<b>-282</b>	<b>-290</b>	<b>-278</b>	<b>-234</b>
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR</b>	<b>687</b>	<b>752</b>	<b>630</b>	<b>976</b>	<b>812</b>
<b>Trésorerie nette</b>	<b>2 010</b>	<b>1 891</b>	<b>852</b>	<b>1 054</b>	<b>908</b>

Le fonds de roulement d'un montant de 1 720 k€ fin 2013 représente 4,7 mois de dépenses. Il est supérieur à celui constaté dans les SA (3,8 mois) mais comparable aux organismes de moins de 3 000 logements (4,9 mois). Les opérations en cours ne devraient pas le modifier de manière tangible. En effet, le programme de réhabilitation étant terminé, la seule opération en cours est celle de l'isolation du programme le Trianon, entièrement financée sur fonds propres et pour laquelle il ne reste que 9 k€ de dépenses à comptabiliser. A terminaison de cette opération le fonds de roulement devrait être de 1 711 k€ et représenter toujours 4,7 mois de dépenses.

Le haut de bilan :

<sup>12</sup> Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

Les ressources internes (*y compris subventions et provisions*) participent pour 33,8 % des capitaux permanents en 2012, ce qui place l'organisme au-dessus des SA d'HLM (32,3 %) mais en-dessous des organismes gérant moins de 3 000 logements (37,7 %).

La situation nette est moins élevée en 2013 (2 747 k€) qu'en début de période (2 826 k€) sous l'effet de résultats globaux déficitaires en 2009 et 2011. Cependant les capitaux propres évoluent favorablement grâce aux subventions d'investissement. Les ressources stables marquent une légère diminution sur la période (- 705 k€). En effet, malgré une augmentation des provisions (+ 200 k€), les autres postes diminuent, tels les amortissements (-399 k€) impactés par la reprise des amortissements de la résidence Saint-Jean pour un montant de 1 834 k€ faisant suite à la fin du bail emphytéotique. A noter que l'emprunt correspondant a été maintenu et rallongé pour une durée supplémentaire de 7 ans alors que l'actif a disparu du bilan, créant ainsi un surplus de fonds de roulement pour un montant fin 2013 de 194 k€. Sur la période, la société a contracté pour 1514 K€<sup>13</sup> d'emprunts et a remboursé dans le même temps 2 429 k€. Le stock d'intérêts compensateurs a également diminué de 197 k€.

Les actifs quant à eux ont progressé de 469 k€, augmentation due aux travaux de réhabilitation.

L'effet conjugué des emplois et ressources à long terme entraîne une diminution du fonds de roulement de 977 k€ sur la période quinquennale.

Le bas de bilan :

En 2013 le besoin en fonds de roulement s'élève à 812 k€. Il est plus élevé qu'en début de période du fait d'une progression plus sensible des actifs nets d'exploitation sur les dettes à court terme. Les créances sont composées essentiellement des subventions à recevoir (295 k€) et des loyers à recevoir des gestionnaires (287 k€). Les dettes à court terme augmentent de 312 k€ générées majoritairement par les dettes aux fournisseurs d'immobilisation.

Hors exploitation, existe une ressource en fonds de roulement de 234 k € due aux ICNE pour 184 k€ et de dettes diverses pour le reste. En 2013 il n'existe pas de créance hors exploitation.

La trésorerie nette, résultante du haut et du bas de bilan, d'un montant de 927 k€ en 2013, est moins élevée qu'en 2009. Elle ne couvre que 2,5 mois de dépenses et 2,4 mois en 2012 alors que celles des SA d'HLM couvrent 3 mois de dépenses et des organismes de moins de 3 000 logements 4,2 mois.

### 5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

L'analyse prévisionnelle examinée porte sur la période 2013-2021 avec comme base le réalisé de l'exercice 2012. L'organisme actualise annuellement les calculs. L'analyse repose sur les éléments du PSP mis à jour mais non validés par le CA (*cf. § 2.2.2*). L'analyse n'est pas non plus présentée en CA. Elle comporte autant de volets que d'activités, regroupés dans un récapitulatif. Les hypothèses d'évolution n'appellent pas de remarques particulières.

Les investissements sur le parc locatif comprennent des dépenses à hauteur de 17 k€ par an pour la résidence personnes âgées, de 37 k€ en 2013 pour les Bancelles et d'investissements divers pour 20 k€ par an soit un total 372 k€. Le montant des dépenses de gros entretien, issues du PSP, représente 2 176 k€. Les travaux courants prévus (1 318 k€) sont supérieurs à ceux du PSP (1 097 k€). Le montant total est évalué à 3 866 k€. Il n'est pas prévu dans l'analyse de contracter de nouveaux emprunts, les travaux d'investissement étant entièrement financés sur fonds propres.

<sup>13</sup> Dont 1 360 k€ pour l'opération des Fontanilles

En k€	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Autofinancement	117	964	-2	14	3	-9	-77	-75	-50
Investissement	-74	-37	-37	-37	-37	-37	-37	-37	-37
Variation du BFR	-260	461	-18	-18	-19	-19	-19	-19	-20
Variation de la trésorerie	-217	1 388	-57	-42	-53	-65	-134	-131	-107
Fonds de roulement	2 278	2 006	1 950	1 909	1 857	1 793	1 661	1 531	1 426
Besoin en fonds de roulement	1 441	-219	-219	-218	-217	-216	-214	-212	-210
Trésorerie	837	2 226	2 168	2 127	2 074	2 009	1 875	1 744	1 636

Sur la période la trésorerie augmente de 582 k€ sous l'effet de l'évolution favorable de l'autofinancement. Le fonds de roulement diminue sous l'effet d'une baisse des subventions (-576 k€), des provisions (-496 k€), du remboursement des emprunts (-5 423 k€) et malgré un cumul de résultat (2 945 k€) et d'amortissement des immobilisations (+2 995 k€). Il est de 1 426 k€ en fin de période. Le rajout d'une ressource en fonds de roulement de 210 k€ permet d'atteindre une trésorerie de 1 636 k€, situation plus favorable qu'en 2013. Elle n'est plus impactée par la réhabilitation importante des Fontanilles mais bénéficie en 2013 et 2014 d'un versement de subventions pour un total de 786 k€ et portant sur l'opération citée.

#### 5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

La santé financière de la SAIEM s'est fortement dégradée sur une période quinquennale sous l'effet de facteurs structurels, chiffre d'affaires peu dynamique sur le locatif et charges toujours en augmentation. Sur le plan conjoncturel la réhabilitation d'envergure des Fontanilles à laquelle ne pouvait échapper l'organisme a sollicité ses capacités financières. Ce dernier devra s'interroger à l'avenir sur la poursuite des activités de promotion immobilière sources d'aléas techniques et de risques financiers importants (*ZAC des Ramilles réalisée en compte propre*) pouvant mettre en difficulté les autres activités. De même pour l'activité touristique soumise à des risques conjoncturels. L'autofinancement peu important laisse de maigres marges pour des projets d'envergure, d'où la nécessité de maîtriser au mieux les coûts de gestion, et de mener une réflexion sur le maintien d'activités déficitaires.

## 6. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

### 6.1 PERIODE A VERIFIER

Le contrôle a porté sur les déclarations de base et additionnelles des années 2012 à 2014.

### 6.2 CONTENU DE LA VERIFICATION

L'organisme a procédé, conformément à la réglementation, aux déclarations des cotisations à la CGLLS et s'est acquitté des règlements correspondants.

### 6.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

Il n'a pas été relevé d'erreurs sur le calcul des cotisations contrôlées (*cf. annexe 1.10*).

## 7. CONCLUSION

**La SAIEM remplit bien sa mission sociale auprès des demandeurs de logement social, notamment en dépassant largement ses obligations au regard de l'accord collectif départemental. Sur les orientations de la société, la remise par la SCET en juin 2014 d'une étude de définition d'un plan à moyen terme devrait permettre au conseil d'administration de prendre les décisions nécessaires à l'évolution de la société qui ne s'est pas développée depuis le dernier contrôle. Par ailleurs, celle-ci devra veiller à informer son conseil d'administration de façon précise sur l'ensemble des ses activités. Elle s'attachera également à revoir la rédaction des conventions, marchés et baux avec ses différents partenaires.**

**En matière de maintenance de son patrimoine, la société doit impérativement faire réaliser les contrôles techniques quinquennaux des ascenseurs et veiller au respect de la réglementation concernant les diagnostics techniques.**

**L'organisme ne doit pas disperser son action sur des activités structurellement non rentables qui grèvent les fonds propres nécessaires à la réalisation des indispensables opérations de maintenance du patrimoine locatif social.**

Le Directeur général

Pascal MARTIN-GOUSSET



## **RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-097 SAIEM MENDE FONTANILLES – 48**

### **8. LISTE DES ANNEXES**

#### **1. ANNEXES AU RAPPORT**

- 1.2 Fiche récapitulative du rapport provisoire
- 1.3 Informations générales
- 1.4 Gestion locative et patrimoine
- 1.5 Procès-verbaux des conseils d'administration des 08/02/2011 et 27/05/2014
- 1.6 Baux signés sans désignation de la résidence de la location
- 1.7 Exemplaire vierge de bail pré-signé
- 1.8 Ascenseurs
- 1.9 Bilans fonctionnels
- 1.10 Cotisations CGLLS déclarées de 2012 à 2014
- 1.11 Sources et sigles utilisés

**RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-097  
SAIEM MENDE FONTANILLES – 48**

**1. ANNEXES AU RAPPORT**

## FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT PROVISOIRE N° 2014-097 SAIEM MENDE FONTANILLES – 48

<b>Présentation générale de l'organisme</b>	La SAIEM est une société d'économie mixte rattachée à la ville de Mende. Son activité de bailleur social représente environ 60 % du chiffre d'affaires de la société. La société a toutefois délégué cette activité à une SA d'HLM et au CIAS de Mende. Compte tenu d'un marché du logement détendu à Mende, la société concentre son activité de logement social sur l'entretien et non sur le développement de son parc. Un plan à moyen terme rédigé en juin 2014 devrait permettre à la SAIEM de définir ses orientations stratégiques pour les prochaines années.
<b>Points forts</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Rôle social avéré</li><li>• Parc locatif en bon état et bien entretenu</li><li>• Bonne gestion des impayés et des charges</li></ul>
<b>Points faibles</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Insuffisante implication du CA</li><li>• Absences de guide et de procédures pour la mise en œuvre de la commande publique</li><li>• Baux de location mal rédigés (<i>mentions manquantes, signature en blanc</i>)</li><li>• Autofinancement peu dynamique et santé financière fragilisée par des activités déficitaires</li></ul>
<b>Anomalies ou irrégularités particulières</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Hausse irrégulière des loyers en 2011</li><li>• Non-respect des contrôles réglementaires des ascenseurs</li></ul>

## INFORMATIONS GENERALES SUR LA SOCIETE (ORGANISME AVEC CONSEIL D'ADMINISTRATION)

**RAISON SOCIALE :** Société Anonyme Immobilière d'Economie Mixte Mende-Fontanilles

<b>SIEGE SOCIAL :</b>	
Adresse du siège : 7 place Charles de Gaulle	Téléphone : 04 66 94 01 10
Code postal : 48002	Télécopie : 04 66 94 01 14
Ville : MENDE Cedex	

**PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL :** M. Alain BERTRAND

**DIRECTEUR :** M. Pascal CAYOT

**ACTIONNAIRE DE REFERENCE :** Ville de Mende

**CONSEIL D'ADMINISTRATION AU :** 31/07/2014

	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'actionnaire d'appartenance
<b>Président :</b>	M. Alain Bertrand	Ville de Mende	I
	Mme Régine Bourgade	Ville de Mende	I
	M. Laurent Suau	Ville de Mende	I
	Mme Mathilde Leterrier	CDC	IV
	M. Christian Tilche	CDC	IV
<b>Représentants des locataires (SA) :</b>	Néant		

		Catégorie	Actionnaires les plus importants (% des actions)
<b>ACTIONNARIAT</b>	Capital social : 400 000 €	I	Ville de Mende (50,010 %)
	Nombre d'actions : 25 835	IV	CDC ( 49,966 %)
	Nombre d'actionnaires : 8		

**COMMISSAIRE AUX COMPTES :** Cabinet FCN

<b>EFFECTIFS AU :</b>  01/07/2014	Cadres :	3
	Maîtrise :	5
	Employés :	1
	Gardiens :	0
	Employés d'immeuble :	0
	Ouvriers régie :	0
	Effectif total :	9

## GESTION LOCATIVE ET PATRIMOINE

**Gestion locative et politique sociale**

## Occupation du parc au 31/12/2014 (part des ménages en %)

	ressources inférieures à 20% des plafonds	ressources comprises entre 20 et 60%	ressources supérieures à 100%	bénéficiaires d'une aide au logement	bénéficiaires des minima sociaux	familles mono-parentales	familles de 3 enfants et +
organisme	35	32	6	53	14	18	5
moyenne nationale	20.4	46	6.2	46.7	14.3	19.2	10.4
moyenne régionale	30.4	46.8	3.2	59.5	20	24.2	11.6

## Contingent de réservation (logements familiaux gérés)

% de logements réservés par le préfet	% de logements réservés par les collectivités	% de logements réservés par le 1% Logement
19.23	0.81	2.02

Vacance et mobilité (en %)	moyenne nationale	moyenne régionale	2013	2012	2011
taux de rotation externe	-	-	31	36	37
taux de vacance global	4.4	4.7	10.3	19.1	10.6
taux de vacance >3 mois hors vacance technique	nc	nc	8.7	17.8	10.6

Loyers	moyenne nationale	moyenne régionale	2013	2012	2011
taux d'augmentation (logements sociaux) (%)	-	-	2	2	1
taux d'augmentation recommandé (HLM) (%)	-	-	nc	1.9	1.1
loyer mensuel moyen à la surface corrigée (€/m² SC)	3.2	3.06	3	3	3

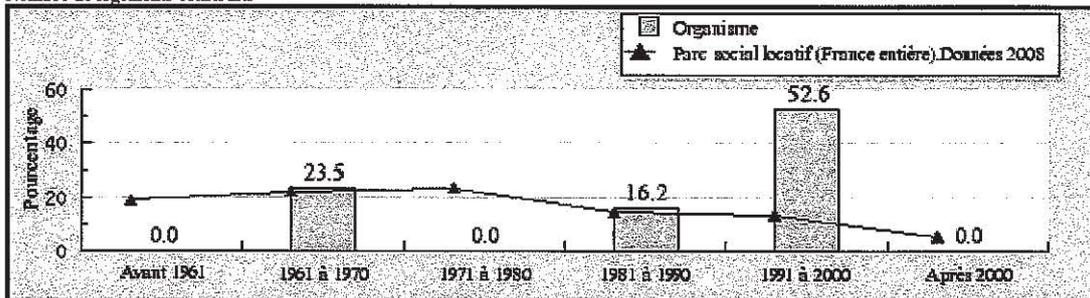
Impayés	médiane nationale	2013	2012	2011
Taux d'impayés inscrit au bilan en % des loyers et charges	nc	6	7	6
Evolution des impayés (%)	nc	0	1	1

**Patrimoine**

## Caractéristiques du parc au 31/12/2014 (Logements familiaux et équivalents-logements en propriété)

nombre de logements familiaux	nombre de places en foyers (en équivalents logements)	% logements collectifs	% logements conventionnés	zone prépondérante	% grands logements (4p. et +)	% logements en ZUS	Age moyen du parc
494	61	100.00	92.31	zone III	25.91	0	27 ans

## Nombre de logements construits



## Stratégie patrimoniale (activités au cours des 5 dernières années)

date approbation PSP par le CA	Durée du PSP	constructions nouvelles	achats	réhabilitations	ventes à l'unité	ventes en bloc	démolitions	changement d'usage
01/01/2006	10 ans	0	0	169	0	0	0	0

Maintenance du parc	médiane nationale	2013	2012
Coût de maintenance au logement (€/logement)	nc	nc	nc

# **SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE D'ECONOMIE MIXTE MENDE-FONTANILLES**

## **CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**DU 8 FEVRIER 2011**

\*\*\*\*\*

### **PROCES-VERBAL**

**L'an deux mille onze, le 8 Février à 14 h**

Le Conseil d'Administration de la Société Anonyme Immobilière d'Economie Mixte Mende-Fontanilles, Société Anonyme au capital de 400 000 Euros, immatriculée au Registre du Commerce de Mende sous le N° 797150067 s'est réuni en son siège social, 7 place Charles de Gaulle – BP 67 – 48002 MENDE CEDEX - sur convocation de son président adressée à chacun des administrateurs conformément aux statuts de la Société.

**Sont présents et ont signé le registre de présence :**

* Alain BERTRAND	Ville de Mende
* Régine BOURGADE	Ville de Mende
* Gilles KARILA	Caisse des Dépôts et Consignations

**Est représenté :**

\* Bernard GUINOT par Gilles KARILA (C.D.C.)

**Assistent en outre à la séance :**

\* Pascal CAYOT et Anthony DE FREITAS      S.A.I.E.M.

Le Conseil désigne A. BERTRAND comme Président de séance et P. CAYOT, pris hors conseil, comme secrétaire.

Le Président constate que le quorum est atteint et que le Conseil peut valablement délibérer. Il ouvre donc la séance.

Monsieur le Président rappelle alors ensuite que le Conseil est réuni pour délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1 - Approbation du Procès-Verbal du Conseil d'Administration du 27/05/2010
- 2 - Présentation du rapport de la M.I.L.L.O.S.
- 3 - Décisions pour le lancement effectif de la réhabilitation de 116 logements sur Fontanilles
- 4 - Présentation du projet d'équipement numérique du Cinéma Trianon
- 5 - Questions diverses

\* \* \* \* \*

## **1 - APPROBATION DU PROCES-VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 27/05/10**

Le procès-verbal est diffusé à tous les administrateurs. N'appelant aucune remarque, celui-ci est adopté à l'unanimité.

## **2 - PRESENTATION DU RAPPORT DE LA M.I.L.L.O.S.**

Le Conseil prend acte des conclusions du rapport établi par la M.I.L.L.O.S.

Depuis cette rédaction, la S.A.I.E.M. a décidé de :

*- lancer un Plan à Moyen Terme destiné à donner au Conseil d'Administration des éléments lui permettant de mieux définir sa stratégie notamment en terme de logements (mode de gestion, maintien, développement ou vente du parc, etc...) et/ou d'ouverture sur de nouveaux secteurs d'activités .*

*- lancer un programme de travaux de réhabilitation des 116 logements de Fontanilles.*

*- d'alerter le C.I.A.S. sur la mise en concurrence des prestataires pour les contrats d'entretien des ascenseurs du parc.*

Par ailleurs, le Conseil approuve la nouvelle composition de la Commission d'attribution de logements ainsi que le nouveau règlement intérieur (rédigé sous le contrôle de la Fédération des E.P.L.), et remis en séance.

La nouvelle composition de la Commission est la suivante :

- Le Maire de Mende, ou son représentant.
  - Monsieur Alain BERTRAND, Maire
  - ou Madame Françoise AMARGER, Adjointe (Action sociale)
  
- 5 Administrateurs de la S.A.I.E.M. :
  - Monsieur Alain BERTRAND,
  - Madame Régine BOURGADE,
  - Monsieur Laurent SUAU,
  - Monsieur Gilles KARILA,
  - Monsieur Bernard GUINOT.
  
- 1 représentant des locataires (poste vacant)

Ces décisions sont totalement en phase avec les conclusions du rapport. Monsieur le Président demande à ce qu'un courrier de commentaires soit adressé à la M.I.L.L.O.S. afin de montrer que la Société agit suite aux remarques formulées.

### **3 – DECISIONS POUR LE LANCEMENT EFFECTIF DE LA REHABILITATION DE 116 LOGEMENTS SUR FONTANILLES**

Monsieur CAYOT présente le programme de travaux de réhabilitation de l'ensemble immobilier de Fontanilles. Ceux-ci s'élèvent à 2 060 000 € H.T. dont 1 102 943 € de travaux d'économie d'énergie.

Basés sur les conclusions de l'étude Th CE ex, ces travaux permettront l'obtention du label BBC Rénovation (Bâtiment Basse Consommation). Ces travaux ouvrent droit à différentes aides :

- une subvention de la Région Languedoc-Roussillon de 301 600 € (acquise),
- une subvention du FEDER de 331 000 € (demande en cours),
- une exonération de TFPB de 279 400 € (sûre en 2011, voir Loi de finances pour 2012),
- une possibilité de contracter un « écoprêt réhabilitation » auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (demande en cours).

Toutes dépenses confondues, l'opération est estimée à 2 472 000 €.

Monsieur KARILA fait part au Conseil de son regret de ne pas avoir obtenu les éléments chiffrés plus précocement. Il rappelle aussi que, concomitamment, un travail est

réalisé pour établir un Plan à Moyen Terme (P.M.T.) pour la S.A.I.E.M. est qu'il aurait été opportun d'attendre des conclusions pour prendre des décisions importantes.

Etant donné que la capacité à solliciter un éco prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations est désormais très limitée dans le temps (fin prévisible en Mai 2011), que la durée de reconduction de l'exonération de TFPB reste inconnue et qu'enfin le programme de travaux est aujourd'hui arrêté précisément, Monsieur BERTRAND demande que ce projet passe dans sa phase de réalisation au plus tôt. Il est donc décidé de procéder à la concertation locative et de lancer l'appel d'offres.

Le plan de financement ci-après est proposé au Conseil qui l'accepte sous réserve de l'obtention de l'accord de financement de la Caisse des Dépôts et Consignations. Monsieur CAYOT a pour mission de trouver, en accord avec la Caisse des Dépôts et Consignations, le meilleur montage financier possible autour de cette proposition. La garantie de la commune sera sollicitée pour la totalité du prêt.

### PLAN DE FINANCEMENT

<b><i>MONTANT DE L'OPERATION A FINANCER TDC</i></b>	<b><i>2 472 000 €</i></b>
Subventions	912 000
Prêt à 1,90 % sur 15 ans	1 360 000
Fonds propres	200 000
<b>Gain de loyer par an</b>	<b>93 479</b>
<b>Annuité</b>	<b>104 271</b>
<i>Différentiel</i>	<i>- 10 792</i>

Le prêt sollicité auprès de la Caisse est quasiment à l'équilibre. L'annuité sera couverte par l'augmentation de loyer basée sur un loyer applicable de 32,46 €/an/m<sup>2</sup> surface corrigée (soit le loyer plafond applicable ce jour).

Les futurs loyers sont comparables à ceux que va prochainement pratiquer l'autre bailleur du quartier, la S.A. H.L.M. LOZERE HABITATIONS, qui a réalisé un programme de travaux très similaire et qui lui permettra d'obtenir elle aussi le label BBC Rénovation.

Ces futurs loyers restent toutefois très inférieurs aux loyers en logement social existant dans les autres quartiers de la ville.

Le calendrier prévisionnel de l'opération est le suivant :

- *Concertation locative : 2<sup>ème</sup> quinzaine de Février 2011*
- *Lancement de l'appel d'offres : 15/03/11*
- *Ouverture des plis : 15/05/11*
- *Début des travaux : 6/06/11*
- *Durée des travaux : 18 mois*

#### **4 – PRESENTATION DU PROJET D'EQUIPEMENT NUMERIQUE DU CINEMA TRIANON**

Monsieur CAYOT présente les grandes lignes de la numérisation du cinéma. Celle-ci est inéluctable à court terme. Elle se traduit par un changement des machines de projection et la nécessité de stockage des fichiers films dans une bibliothèque. L'investissement est de l'ordre de 200 000 € H.T..

Les évolutions techniques, administratives et commerciales (relation avec les distributeurs) évoluent quasi quotidiennement.

Le C.N.C. doit prochainement prendre position quant à la possibilité d'utiliser les réserves financières de la salle (fonds de soutien) pour le financement de l'équipement numérique.

Au mieux, l'investissement sera quasi financé par le fonds de soutien, à défaut les fonds propres seront utilisés pour compléter une utilisation partielle de fonds de soutien. La S.A.I.E.M., en tant qu'exploitante du cinéma, devra ainsi demander au préalable l'autorisation de numérisation du Cinéma Trianon et l'utilisation du dit fonds de soutien à la Ville de Mende, titulaire du compte de soutien.

Monsieur le Président demande à ce que la réalisation effective de cette mutation technologique se fasse suffisamment tôt de manière à ce que le Cinéma Trianon conserve sa place de leader en Lozère.

#### **5 – QUESTIONS DIVERSES**

Il est porté à la connaissance du Conseil les points suivants :

↳ l'appel à candidatures pour les postes de représentants de locataires a constaté une carence. Aussi, l'organisation du scrutin n'a pas eu lieu et aucun représentant des locataires ne siègera au Conseil d'Administration de la Société.

↳ le Conseil autorise le Directeur à signer la convention relative au groupement de commande de téléphonie mené par le Conseil Général de la Lozère. Il pourra ainsi siéger à la Commission d'appel d'offres en tant que membre titulaire (Monsieur DE FREITRAS sera son suppléant).

↳ le Conseil autorise le Directeur de la Société à présenter une demande de subvention auprès de la Direction Régionale des Affaires Culturelles du Languedoc-Roussillon dans le cadre de l'organisation des deux opérations suivantes : « Ecole et Cinéma » et « Collège au Cinéma ».

↳ Il est rappelé que pour le bon fonctionnement de la Société, Monsieur BERTRAND, Président Directeur Général, accorde une délégation de signature complète à Monsieur CAYOT, Directeur.

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 16 h 30.

Le Secrétaire,

Un Administrateur,

Le Président,

P. CAYOT

R. BOURGADE

A. BERTRAND

# SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE D'ECONOMIE MIXTE MENDE-FONTANILLES

## CONSEIL D'ADMINISTRATION

DU 27 MAI 2014

\*\*\*\*\*



**L'an deux mille quatorze, le 27 mai à 10 h**

Le Conseil d'Administration de la Société Anonyme Immobilière d'Economie Mixte Mende-Fontanilles, Société Anonyme au capital de 400 000 Euros, immatriculée au Registre du Commerce de Mende sous le N° 797150067 s'est réuni en son siège social, 7 place Charles de Gaulle – BP 67 – 48002 MENDE CEDEX - sur convocation de son président adressée à chacun des administrateurs conformément aux statuts de la Société.

**Sont présents et ont signé le registre de présence :**

* Alain BERTRAND	Ville de Mende
* Régine BOURGADE	Ville de Mende
* Laurent SUAUAU	Ville de Mende
* Christian TILCHE	

**Est représentée :**

\* Mathilde LETERRIER (Caisse des Dépôts et Consignations)  
par C. TILCHE

**Assistent en outre à la séance :**

* Laurence FONQUERNIE	Cabinet FCN Commissariat aux Comptes
* Jean-Pierre DOMERGUE	Sud Expert Conseil

\* Pascal CAYOT

S.A.I.E.M.

Le Conseil désigne A. BERTRAND comme Président de séance et P. CAYOT, pris hors conseil, comme secrétaire.

Le Président constate que le quorum est atteint et que le Conseil peut valablement délibérer. Il ouvre donc la séance.

Monsieur le Président rappelle alors ensuite que le Conseil est réuni pour délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1 – Approbation du procès-verbal du Conseil d'Administration du 25/02/2014
- 2 - Présentation des nouveaux représentants désignés par la Ville de Mende au sein de la S.E.M. et élection du Président
- 3 - Désignation des personnes siégeant aux commissions d'appel d'offres et d'attribution de logements
- 4 – Présentation du rapport d'activité  
Examen et arrêté des comptes de l'exercice écoulé
- 5 – Présentation du rapport de gestion
- 6 – Décisions du Conseil d'Administration
- 7 - Convocation de l'Assemblée Générale Ordinaire

\* \* \* \* \*

## **1 - APPROBATION DU PROCES-VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 25/02/14**

Le procès-verbal est diffusé à tous les administrateurs. N'appelant aucune remarque, celui-ci est adopté à l'unanimité.

## **2-PRESENTATION DES NOUVEAUX REPRESENTANTS DESIGNES PAR LA VILLE DE MENDE AU SEIN DE LA S.E.M. ET ELECTION DU PRESIDENT**

A l'issue des dernières élections municipales, le Conseil Municipal de la Ville de Mende a désigné, pour la représenter au sein du Conseil d'Administration et de l'Assemblée Générale de la S.A.I.E.M., Monsieur Alain BERTRAND, Madame Régine BOURGADE et Monsieur Laurent SUAOU, déjà élus représentants lors des dernières élections.

Le Conseil nouvellement formé a procédé en son sein à l'élection de son Président. A l'unanimité, Monsieur BERTRAND est réélu Président Directeur Général.

Pour le bon fonctionnement de la Société, Monsieur BERTRAND accorde une délégation de signature complète à Monsieur CAYOT, Directeur.

### **3-DESIGNATION DES PERSONNES SIEGEANT AUX COMMISSIONS D'APPEL D'OFFRES ET D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS**

Le Conseil désigne :

- 1) Monsieur BERTRAND, Madame BOURGADE, et Monsieur SUAOU, pour siéger dans la commission d'attribution de logements.
- 2) Monsieur BERTRAND et Monsieur SUAOU, comme titulaires de la Commission d'appel d'offres, Madame BOURGADE étant désignée comme suppléante.

### **4 - PRESENTATION DU RAPPORT D'ACTIVITE EXAMEN ET ARRETE DES COMPTES DE L'EXERCICE ECOULE**

En préambule, Monsieur CAYOT présente le tableau synthétisant l'analyse effectuée par le Crédit Foncier sur l'évaluation du patrimoine de la S.A.I.E.M., demandée dans le cadre du Plan à Moyen Terme.

Suite à cette présentation, le Conseil demande à Monsieur CAYOT de se mettre en relation avec le nouveau Directeur de la SCET, de l'Agence de Montpellier, afin qu'un document définitif du Plan à Moyen Terme soit remis à la S.A.I.E.M. d'ici fin juin, et que la subvention réservée auprès du F.I.L.L.S. puisse être sollicitée.

A la demande de Monsieur BERTRAND, Monsieur DOMERGUE présente les comptes de l'exercice clos le 31/12/2013.

Puis, Monsieur BERTRAND demande à Monsieur CAYOT de les commenter et de faire un exposé par activité de la Société au cours de l'exercice écoulé.

**IMMOBILIE**  
**R**

Depuis plusieurs années, le nombre de demandes de logements est à la baisse. Corrélativement, la difficulté d'attribution des logements s'accroît entraînant une vacance, jusqu'alors minime.

Les nombreux programmes à livrer prochainement devraient vraisemblablement amplifier ce phénomène notamment sur les grands logements. Pour limiter les effets de ces phénomènes, la S.A.I.E.M. doit composer toujours plus sur les préavis, les remises en état, les améliorations...

↳ **FONTANILLES** : le chantier s'est achevé en avril 2013, date à partir de laquelle l'augmentation des loyers a été appliquée. A ce jour, il reste à percevoir les C.E.E. de Primagaz, et des dégrèvements de T.F.P.B. à hauteur de près de 40 000 €.

<b>DEPENSES</b>	<b>Montant (en Euros T.T.C.)</b>	<b>RESSOURCES</b>	<b>Montant (en Euros T.T.C.)</b>
Travaux immobilisés	2 337 237,84	Prêt C.D.C.	1 360 000,00
Travaux entretien	158 028,52	Subventions	644 048,74
Honoraires	181 132,06	C.E.E.	163 129,00
		Dégrèvements T.F.P.B.	275 107,00
		Fonds propres	234 113,68
<b>TOTAL</b>	<b>2 676 398,42</b>	<b>TOTAL</b>	<b>2 676 398,42</b>

La S.A.I.E.M., aux côtés de la S.A. LOZERE HABITATIONS, négocie avec la Société TANDEM pour étudier l'éventuel raccordement de l'ensemble du quartier au réseau de chaleur. Les chaudières actuelles sont en fin de vie. L'intérêt semble important pour les deux bailleurs et il pourrait y avoir des répercussions favorables sur les charges facturées aux locataires.

↳ **PIENCOURT** : 5 logements de la Résidence ont été refaits, financés par des dégrèvements de T.F.P.B.. Les capacités d'exonération étant retrouvées (fin des travaux de Fontanilles et de Trianon), il a été décidé d'accélérer le rythme de réfection de logements. Déjà à fin juin 2014, 7 logements ont été refaits.

↳ **LE TRIANON** : les travaux de restructuration des logements de la Résidence « Le Trianon » auront coûté 308 855 €, financés pour la majorité par des exonérations de T.F.P.B. et le solde par le remboursement des assurances (sinistre du dernier étage).

↳ Depuis plus de 18 mois, la Société fait face à un problème de trésorerie récurrent. Les nombreux chantiers menés de front ont mis à mal la trésorerie, générant des

retards de paiement auprès des entreprises. Jamais la Société n'avait eu à connaître cette délicate situation. Parallèlement à ces dépenses, les subventions et les dégrèvements de T.F.P.B. sont arrivés très en retard. A cela vient s'ajouter d'importants retards de paiement de loyers de la part du C.I.A.S.. En dernier lieu, le produit de la vente du Lot B de Ramilles se fait toujours attendre. Il devrait enfin intervenir courant juillet.

### **STATIONNEMENT**

Les équipements prévus par la nouvelle D.S.P. sont opérationnels depuis juillet 2013.

Sur la voirie, la pose des horodateurs s'est faite sans souci particulier. Les collectes réalisées continuent d'être à la baisse.

La mise en route du parking fermé du Mazel, et l'appropriation de ces nouveaux équipements par les usagers, a quant à elle été plus laborieuse.

Les collectes sont équivalentes à celles d'avant (horodateurs). Toutefois, celles-ci sont minorées par le reversement des 20 % de T.V.A..

### **CINEMA**

Les entrées 2013 sont en repli (- 4 %). Ce mouvement est identique au niveau national (- 5 %). Pour autant, le chiffre d'affaires reste stable grâce à l'effet des augmentations de tarifs et des majorations sur les films en 3 D d'une part, et par l'apport des recettes générées par l'opéra et quelques séances « hors C.N.C. ».

De plus, les comptes constatent 22 K€ de recettes exceptionnelles correspondant à des ventes d'abonnements non consommés (régularisation de la période 1989 – 2013).

### **LE CHAPITRE**

Même si les comptes restent déficitaires, l'année 2013 a connu une très forte progression notamment sur les activités de groupes avec l'apport du marché de la Ville de Paris (colonies d'été). Ce mouvement va se poursuivre grâce à un nouveau marché avec la Ville de Marseille (classes vertes avril – mai – juin).

Avec un taux d'occupation de 84 % sur l'été, le Village de vacances connaît une légère baisse de près de 3 %. La baisse a été plus forte sur le reste de l'année due en grande partie à une météo très défavorable.

La S.A.I.E.M., après validation du Conseil, a remis une offre pour la nouvelle D.S.P. du Village de vacances.

En attendant de connaître la décision de la Communauté de Communes, la situation est complexe :

- pas d'informations concernant le devenir du Chalet,
- en cas de non exploitation du village, nécessité de prévoir, à l'auberge, des locaux (cuisine et salle de restauration) pour continuer l'activité de groupes.

### **PARC MIMAT' AVENTURES**

L'activité reste stable à des niveaux relativement faibles tout en générant un résultat équilibré.

### **RAMILLES**

Notre acheteur a obtenu un permis de construire le 6/02/14. Les délais de recours expirent début juin. La signature de l'acte authentique est prévue dans les derniers jours de juin.

Le litige concernant l'étanchéité est définitivement clôt après accord entre le Syndicat des copropriétaires et AXA, assureur dommages-ouvrage.

\* \* \* \*

Le Conseil est appelé à délibérer sur les comptes de l'exercice clos au 31/12/13 faisant apparaître un bénéfice comptable qui s'élève à 159 802,69 €.

Les administrateurs votent et approuvent à l'unanimité les comptes de l'exercice. Ce vote permet donc à Monsieur le Président de soumettre ces comptes ainsi arrêtés à l'approbation de l'Assemblée Générale.

## **5 – PRESENTATION DU RAPPORT DE GESTION**

Le rapport de gestion est présenté et soumis au vote. Celui-ci est approuvé à l'unanimité. Ce vote permet donc à Monsieur le Président de soumettre le rapport de gestion à l'approbation de l'Assemblée Générale.

## 6 – DECISIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

↳ Election des représentants des locataires : au cours du dernier trimestre 2014, la Société va devoir organiser des élections. Le Conseil prend acte et valide le calendrier joint avec une date de dépouillement du scrutin arrêtée au 8/12/14. Le Conseil désigne les membres qui seront amenés à siéger dans la Commission électorale qui organisera cette élection :

- Madame BOURGADE, Présidente,
- Monsieur SUAOU, Administrateur,
- Monsieur CAYOT, Directeur.

Les associations de consommateurs habilitées par la Préfecture de la Lozère seront conviées à participer à cette commission électorale.

↳ Plan à Moyen Terme : le Conseil autorise Monsieur CAYOT à demander le versement de la subvention F.I.L.L.S..

↳ Cinéma : Le Conseil autorise le Directeur de la Société à présenter une demande de subvention auprès de la Direction Régionale des Affaires Culturelles du Languedoc-Roussillon dans le cadre de l'organisation des deux opérations suivantes : « Ecole & Cinéma » et « Collège au Cinéma ».

## 7 – CONVOCATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Le Conseil fixe la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire au **Jeudi 12 juin 2014** à 14 h 30, au siège social de la Société.

Cette Assemblée Générale sera appelée à statuer sur l'ordre du jour suivant :

- I - Approbation du Procès-verbal de l'Assemblée Générale Mixte du 2/05/13
- II - Présentation du rapport du Conseil d'Administration sur l'activité et les comptes de l'exercice clos le 31 Décembre 2013.
- III - Approbation des comptes, affectation du résultat et quitus aux administrateurs

- IV - Présentation du rapport sur les comptes annuels du commissaire aux comptes
- V - Présentation du rapport spécial du commissaire aux comptes et approbation des conventions visées à l'article 225-40 du Code de Commerce
- VI - Approbation des résolutions présentées par le Conseil d'Administration

Concernant le projet présenté pour la 2<sup>ème</sup> résolution, Messieurs BERTRAND et TILCHE, au nom de la Ville de Mende et de la Caisse des Dépôts et Consignations, demandent un versement de dividendes à hauteur de 200 000 €.

Une discussion s'instaure sur la pertinence de cette ponction des réserves notamment en cette période de difficulté de trésorerie durable.

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 12 h 30.

Le Secrétaire,

Un Administrateur,

Le Président,

P. CAYOT R. BOURGADE

A. BERTRAND

## CONTRAT DE LOCATION Logement Conventionné

**S.A.I.E.M Mende-Fontanilles**  
Le Millénaire  
7, Place Charles de Gaulle  
B.P 67  
48002 MENDE

Entre

La S.A.I.E.M propriétaire du local, représentée par Mr CAYOT  
Pascal, Directeur.

Et

Mr. ....  
demeurant .....  
ci-après désigné par les mots LE LOCATAIRE.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

La S.A.I.E.M donne location à  
Mr. ....  
à compter du 43/09/2013  
qui accepte(nt) les lieux ci-après désignés.

### 1- DESIGNATION DES LIEUX LOUES

Le logement, l'appartement N° .., type .., situé dans le  
bâtiment .. au .. étage, escalier ..

Les locaux et leurs accessoires privatifs faisant l'objet de la présente location sont ceux visés au contrat, au décompte de surface corrigée joint en annexe.

Le locataire dispose d'un délai de deux mois, après notification pour contester le décompte de la surface corrigée. Le locataire a été informé par la S.A.I.E.M que les lieux sont régis par la convention en date du 31/08/1992 conclue entre l'Etat et la S.A.I.E.M; cette convention est tenue à la disposition permanente du locataire qui peut en prendre connaissance au siège de la Société. Cette convention ouvre droit au locataire, pendant sa durée, le droit à l'aide personnalisée au logement.

### 2- DUREE

La location est consentie pour une durée de un mois renouvelable automatiquement par tacite reconduction.

### 3- CONDITIONS FINANCIERES DE LA LOCATION

Le locataire aura à payer le loyer, les charges locatives, éventuellement les réparations locatives.

Il aura à verser un dépôt de garantie.

Le loyer

La présente location est consentie aux taux de loyer principal fixé par le Conseil d'Administration de la Société conformément à la réglementation sur les logements conventionnés. Ce loyer est payable chaque mois à terme échu. Ce loyer s'élève actuellement à 287,20 €.

Le prix du loyer est révisable conformément à la législation en vigueur et aux clauses de la convention passée entre la S.A.I.E.M. et l'Etat en date du 31/08/1992 visée à l'article 1<sup>er</sup>.

La Société s'engage à remettre au locataire, sur sa demande et après paiement intégral du loyer et des sommes accessoires, une quittance ou un reçu des sommes versées.

Elle s'engage à tenir à la disposition du locataire les notices d'information et les formulaires de demande d'aide personnalisée au logement ainsi que toutes les informations sur les conditions d'obtention de cette aide.

La réglementation prévoit, en cas de dépassement des plafonds de ressources, la possibilité de percevoir un supplément dit « surloyer ».

Le dépôt de garantie

Le locataire verse un dépôt de garantie équivalent à 1 mois de loyer en principal. Le dépôt de garantie ne sera pas réévalué. Il ne produira pas d'intérêt pendant la durée de la location.

Le dépôt de garantie sera restitué au locataire dans un délai maximum de deux mois à compter de son départ, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur, et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Par ailleurs, si le dépôt de garantie n'est pas restitué dans le délai de 2 mois prévu au contrat, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire après arrêté des comptes produira intérêt au taux légal au profit du locataire.

A moins de stipulations contraires, la signature du présent engagement vaut quittance du dépôt de garantie.

Les charges locatives

En plus du loyer, la S.A.I.E.M est fondée à demander au locataire le remboursement d'un certain nombre de dépenses appelées charges.

Ces charges sont celles énumérées par le décret N°82-955 du 9 novembre 1982 modifié, pris en application de l'article L442-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Des provisions pour charges peuvent être réclamées au locataire, en attente de la régularisation annuelle. Toute modification de leur montant doit être accompagnée de la communication des résultats arrêtés lors de la précédente régularisation et d'un état prévisionnel des dépenses. Ces provisions peuvent être modifiées en cours d'année, sous réserve pour l'organisme de donner toutes précisions justifiant cette modification.

Chaque année, la S.A.I.E.M devra remettre au locataire, pour chaque catégorie de dépenses, l'état définitif des dépenses récupérables de l'année écoulée et le mode de répartition entre tous les locataires concernés.

Le règlement de ces sommes est exigible après un délai de un mois suivant l'envoi de ce décompte.

Pendant ce délai d'un mois le locataire peut prendre connaissance des documents de gestion (factures, contrats) ayant permis l'établissement de cette pièce ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire de chacune des charges pour le bâtiment ou l'ensemble des bâtiments.

Chaque année, la S.A.I.E.M informera les locataires de l'état prévisionnel des dépenses récupérables de l'année à venir notamment pour notifier les changements éventuels.

Les locataires doivent être mis à même, en obtenant communication des documents de gestion correspondants, de vérifier que les dépenses d'entretien ou de réparations imputées par le propriétaire sur les charges locatives sont bien des dépenses d'entretien courant et de menues réparations d'éléments de la chose louée, en état de servir à l'usage pour lequel ils sont loués et ne sont pas entraînés par le maintien d'équipements défectueux.

#### Les réparations locatives

Le locataire doit prendre à sa charge les réparations locatives définies par le décret.

Les dépenses de petit entretien et de menues réparations sont à la charge du locataire à l'exception des réparations occasionnées par la vétusté, les malfaçons, les vices de construction, les cas fortuits ou de force majeure qui sont à la charge de la S.A.I.E.M.

Cependant, si les locataires sont en mesure d'établir qu'une erreur de conception ou de vice de réalisation empêche l'usage normal de l'élément litigieux de la chose louée et se trouve être la cause de la fréquence de ces menues réparations, le propriétaire devra en supporter les conséquences financières.

Au titre des réparations locatives sur les éléments de la chose louée, sont donc « récupérables auprès des locataires les dépenses d'entretien courant et de menues réparations d'installations individuelles figurant au titre III de l'annexe au décret N° 82-955 du 9 novembre 1982 modifié, et effectuées par le bailleur pour le compte du locataire.

#### Les grosses réparations

Après avoir au préalable prévenu les habitants lorsqu'un trouble de jouissance prolongé doit en résulter, la S.A.I.E.M peut faire exécuter dans l'immeuble toutes réparations, tous travaux de transformation, de surélévation ou d'aménagement qu'elles qu'en soient les causes, le tout sans indemnité ni diminution du loyer.

Toutefois, si ces travaux durent plus de quarante jours, le loyer sera, à l'expiration de ce délai, diminué à proportion du temps et de la partie des lieux loués dont le locataire aura été privé.

#### 4- DEBUT ET FIN DE LOCATION

##### L'état des lieux à l'entrée du locataire

Au plus tard lors de la remise des clés, un état des lieux contradictoire et contresigné par les deux parties sera établi et annexé au présent contrat. Il consignera l'état des locaux et de ses équipements et précisera les imperfections constatées dans le logement, notamment sur les parties immobilières et sur les installations et sur les équipements annexes (électricité, plomberie, appareillage sanitaire et autres matériels ou mobiliers d'équipement), les anomalies cachées, les anomalies de fonctionnement, qui n'auraient pu être décelées lors de l'établissement de l'état des lieux devront être signalées, par le locataire dans un délai de vingt jours.

Pendant le premier mois de la 1<sup>ère</sup> période de chauffe, le locataire peut demander l'établissement d'un état des lieux complémentaire en ce qui concerne les éléments de chauffage.

La S.A.I.E.M, après vérification, prendra les mesures nécessaires pour faire effectuer ou effectuer elle-même les réparations nécessaires dans les meilleurs délais possible.

L'état des lieux contradictoire servira au calcul du montant des réparations locatives, compte tenu des travaux effectués par la S.A.I.E.M.

##### L'état des lieux au départ du locataire.

Au départ du locataire, une visite contradictoire des lieux loués est effectuée en présence du préposé de la S.A.I.E.M et du locataire et le cas échéant, de son représentant dûment mandaté. Les parties constatent qu'il a été procédé à cette visite à la suite de laquelle un état des lieux précis a été établi et signé par elles.

Le cas échéant ; une liste définitive des réparations locatives à effectuer est établie par comparaison entre l'état des lieux d'entrée du locataire et l'état des lieux de sortie. La détermination du montant et du prix des réparations à effectuer est alors fixée en tenant compte de l'usure normale et indiquée au locataire sortant. A l'entrée comme au départ du locataire, à défaut d'état des lieux établi contradictoirement entre les parties, un état des lieux sera établi par un huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, les frais seront dans ce cas partagés par moitié.

##### Le congé

Il pourra être donné à la volonté du locataire et de la S.A.I.E.M. En cas de cessation du contrat de location à l'initiative de la Société, le locataire bénéficie de la législation H.L.M. sur le droit au maintien dans les lieux dans les conditions définies par la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948.

Le délai de préavis applicable au congé est de trois mois lorsqu'il émane du locataire et de six mois lorsqu'il émane du bailleur. Le préavis est ramené à un mois en cas de changement de résidence pour raisons familiales graves ou pour raisons professionnelles. En cas de mutation ou de perte d'emploi, le locataire peut donner congé au bailleur avec un délai de préavis d'un mois. Le délai est également réduit à un mois en faveur des locataires âgés de plus de soixante ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis d'accusé de réception ou signifié par acte d'huissier. Ce délai court du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

##### Le départ du locataire

Dès la notification du congé, le locataire devra permettre la visite des lieux loués, en vue d'une nouvelle location, deux heures par jour les jours ouvrables, et ce après accord avec la S.A.I.E.M. A défaut d'accord du locataire pour fixer cet horaire, les visites pourront avoir lieu de 17h à 19h du lundi au samedi inclus.

sciales par la production des quittances, laisser les lieux loués en état de propreté, la cave vide et nettoyée.

Enfin, le locataire devra rendre les clés au plus tard le jour de l'expiration du contrat.

#### 5-1 Résiliation pour défaut de paiement

In cas de non-paiement des sommes dues à l'organisme, loyers ou charges régulièrement appelées, d'un montant au moins équivalent à deux mois de loyer en principal, celui-ci pourra, après examen du cas avec le service social du secteur, être résilié de plein droit à l'initiative de la S.A.I.E.M deux mois après un simple commandement de payer resté sans effet.

L'expulsion du locataire et de tout occupant introduit par lui sera prononcée par simple ordonnance du juge des référés au Tribunal d'Instance du domicile. Le même juge pourra toutefois, dans les conditions légales, en accordant des délais, pour le règlement des sommes impayées, suspendre la résiliation et les effets de la clause résolutoire qui sera réputée n'avoir pas joué si le locataire se libère de sa dette dans les conditions fixées par le juge.

### 5- OBLIGATIONS GÉNÉRALES DE LA SOCIÉTÉ ET DU LOCATAIRE

Les obligations générales de la Société et du locataire sont régies par la réglementation en vigueur et notamment par la réglementation S.I.M, le présent engagement de location, et, le cas échéant, les accords collectifs de location s'appliquant aux logements qui font l'objet de la présente location.

#### 5-1 Nature de la location

Le locataire utilisera les lieux loués à usage d'habitation. Il ne pourra y exercer une profession artisanale, commerciale ou libérale sans autorisation expresse et écrite de la S.A.I.E.M.

Le logement loué constitue la résidence principale effective du locataire.

La sous-location en tout ou partie est interdite dans les immeubles H.L.M locatifs.

#### 5-2 Assurances

##### ➤ Assurance du locataire

Lors de la remise des clés, le locataire devra justifier avoir souscrit les assurances suivantes auprès de la Compagnie de son choix :

- Assurance couvrant le risque « recours des voisins »
- Assurance du mobilier (incendie, explosion, dégâts des eaux, vol)
- Responsabilité civile

Cette obligation s'impose au locataire pendant toute la durée de la location parce que, conformément aux articles 1732 et 1733 du Code Civil, il est responsable à l'égard de la S.A.I.E.M de tous les dommages causés aux locaux loués, même si leur cause est inconnue à moins qu'il ne prouve qu'ils aient eu lieu sans sa faute.

Chaque année, à la demande de la S.A.I.E.M, la preuve de la souscription de ces assurances doit être fournie par le locataire qui produira une police d'assurances ou une attestation du paiement des primes.

À défaut, le contrat de location pourra être résilié de plein droit, un mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

La S.A.I.E.M doit se couvrir par une assurance de responsabilité civile à l'égard du locataire, et pour les accidents survenus au locataire, notamment du fait d'un vice de construction et d'un mauvais entretien des lieux.

#### 5-3 Clauses générales de la location

##### Règlement de sécurité et de salubrité

Le locataire s'interdit tout acte pouvant nuire à la sécurité des personnes et des biens.

Il n'utilisera pas d'appareils dangereux, ne détiendra pas de produits explosifs ou inflammables, autres que ceux d'un usage domestique courant, autorisés par les règlements de sécurité. Il n'utilisera notamment ni appareils à fuel, ni bouteilles de gaz butane ou propane, sauf autorisation expresse de la S.A.I.E.M. Il suivra les indications données par les panneaux de signalisation routière, ne stationnera pas aux emplacements interdits.

Il veillera au nettoyage et à l'entretien régulier des ventilations mécaniques, évitant qu'elles ne soient bouchées.

Il observera les règlements sanitaires départementaux sur la déclaration des maladies contagieuses, la destruction des parasites, rats, souris et insectes, le nettoyage et la désinfection.

Il laissera pénétrer dans les lieux loués les représentants de la S.A.I.E.M sur justification de leur qualité, chaque fois que ce sera nécessaire pour la sécurité et pour la salubrité collectives.

En contrepartie, la S.A.I.E.M mettra en place les mesures, les services et les moyens de sécurité que lui impose la réglementation en vigueur à la date de construction de l'immeuble.

Le présent contrat est, ou pourra être complété par un règlement intérieur.

##### Enregistrement

Le présent contrat de location n'est soumis à enregistrement que si l'une des parties le désire et en ce cas à ses frais.

##### Frais de dossier

L'établissement de ce contrat ne pourra donner lieu à aucun frais à la charge du locataire.

### RÈGLEMENT D'HABITATION

#### Habitat collectif

Le présent règlement d'habitation est applicable à défaut d'accord collectif spécifique à l'immeuble ou au groupe d'immeuble concédé sur le même objet dans le cadre de l'article 26 de la loi N°82-256 du 22 juin 1982.

La remise au locataire, au moment de la signature du bail, du présent document signifie donc qu'aucun accord n'est encore intervenu sur ce point à la date considérée.

Si un accord collectif devait intervenir dans ce domaine en cours d'occupation, il se substituerait de plein droit au présent texte et un exemplaire en serait alors remis au locataire.

Dans l'intérêt de la sécurité, de l'hygiène et de la bonne tenue des immeubles et de leurs dépendances, le locataire s'engage à respecter

en outre les dispositions du règlement sanitaire départemental et les arrêtés municipaux et préfectoraux, les prescriptions suivantes constituées d'un règlement d'habitation :

1. Ne pas déposer d'objets sur le bord des fenêtres, dans les cours, jardins, escaliers, couloirs, coursives, etc....
2. Ne battre les tapis qu'en veillant à ne pas souiller le revêtement extérieur de l'immeuble : les réfections rendues nécessaires par cette négligence seraient aux frais de ce locataire.
3. Ne pas laisser de linge ailleurs qu'aux endroits réservés à cet usage : séchoir installés par le bailleur, salle d'eau, intérieur du balcon, etc... ; en aucun cas, il ne peut être étendu à l'extérieur, (fenêtre, extérieur, extérieur du balcon, etc...)
4. Ne pas utiliser d'appareils bruyants, dangereux ou inconfortables, ni détenir des produits explosifs ou inflammables, autre que ceux d'un usage domestique courant ou autorisés par les règlements de sécurité.
5. Ne posséder d'animaux domestiques dans les lieux loués que dans la mesure où leur présence ne provoque pas de réclamations de la part des voisins ; les animaux ne peuvent circuler à l'extérieur du logement que tenus en laisse.
6. Garer les bicyclettes et voitures d'enfants dans les locaux ou emplacements prévus à cet effet s'il en existe, à l'exclusion de tout véhicule à moteur.
7. Ne pas jeter dans le vidoir d'ordures ménagères, des détritus ou objets quelconques qui soient, par leur nature ou leur dimensions, susceptibles d'endommager l'appareil, de l'engorger ou d'en altérer le fonctionnement. S'abstenir également d'y jeter des liquides, des objets en verre ou de manière plus générale présentant un danger potentiel pour le personnel chargé de l'entretien.
8. Lorsqu'il y a risque d'obstruer ou s'il s'agit d'objets en verre, transporter les ordures ménagères jusqu'aux emplacements réservés à cet effet et les vider dans les poubelles collectives.
9. Veiller à ce que les enfants ne jouent qu'aux seuls emplacements réservés à cet effet ; le sable des aires de jeux ne doit pas être transporté ni répandu hors des bacs aménagés pour le recevoir. Les enfants en bas âges ne doivent en aucun cas être laissés sans surveillance ou sur les aires de jeux.
10. Suivre les indications données par les panneaux de signalisation routière. N'utiliser les parkings que pour le stationnement temporaire de véhicules de tourisme en état de marche à l'exclusion des camions, remorques, caravanes, etc... Pour les véhicules qui ne sont plus en état de marche, le bailleur se réserve le droit, après mise en demeure, de faire procéder à l'enlèvement du véhicule pour dépôt dans une déchèterie publique, à tout au frais du propriétaire dudit véhicule.
11. Ne pas procéder à des installations ou branchements individuels d'électricité et d'eau dans les caves, parking et dans les parties d'usage commun.
12. N'utiliser ni appareils de chauffage, ni combustibles susceptibles d'entraîner la détérioration des conduits de fumée lorsqu'il en existe et ne pas, à défaut, raccorder de tels appareils aux conduits de ventilation. Les hottes aspirantes ne devront pas être raccordées à des réseaux de ventilation qui ne seraient pas exclusivement prévus à cet effet.
13. N'installer aucune antenne individuelle émettrice, réceptrice de radio, télévision, radio amateur, cibles, etc... Le raccordement à l'antenne collective est obligatoire.
14. Porter à la connaissance des préposés du bailleur toute modification de la situation familiale déclarée à l'entrée dans le lieu, les cas de maladies contagieuses ou infectieuses ainsi que les décès.

Fait en ...deux... exemplaires à Mende, le.....

Signature  
La SAIEM

SAIEM Mende  
Fontanilles  
7, Place Charles de Gaulle  
48000 MENDE  
Tél 04 66 94 01 10 - Fax 04 66 94 01 14  
RCS B 797 160 057

Signature  
Le locataire



#### Pièces jointes

- Décompte de surface corrigée complétée par la désignation des équipements dont le locataire a la jouissance exclusive et qui ne figurent pas dans le décompte ou l'état des lieux ( cuisine aménagée par exemple).
- Liste des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun.
- Etat des lieux.

## CONTRAT DE LOCATION

### Logement Conventionné

**S.A.I.E.M Mende-Fontanilles**  
**Le Millénaire**  
**7, Place Charles de Gaulle**  
**B.P 67**  
**48002 MENDE**

Entre

La S.A.I.E.M propriétaire du local, représentés par Mr CAYOT  
 Pascal, Directeur.

Et

Mme .....  
 demeurant, .....  
 ci-après désigné par les mots LE LOCATAIRE.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

La S.A.I.E.M donne location à  
 Mme .....  
 à compter du 05/07/2013  
 qui accepte (nt) les lieux ci-après désignés.

#### 1- DESIGNATION DES LIEUX LOUES

Le logement, l'appartement N° ....., type ....., situé dans le  
 bâtiment..... au..... étage, escalier.....

Les locaux et leurs accessoires privatifs faisant l'objet de la présente  
 location sont ceux visés au contrat, au décompte de surface corrigée  
 joint en annexe.

Le locataire dispose d'un délai de deux mois, après notification pour  
 contester le décompte de la surface corrigée. Le locataire a été  
 informé par la S.A.I.E.M que les lieux sont régis par la convention  
 en date du 28/06/1996 conclue entre l'Etat et la  
 S.A.I.E.M ; cette convention est tenue à la disposition permanente  
 du locataire qui peut en prendre connaissance au siège de la Société.  
 Cette convention ouvre droit au locataire, pendant sa durée, le droit à  
 l'aide personnalisée au logement.

#### 2- DUREE

La location est consentie pour une durée de un mois renouvelable  
 automatiquement par tacite reconduction.

#### 3- CONDITIONS FINANCIERES DE LA LOCATION

Le locataire aura à payer le loyer, les charges locatives,  
 éventuellement les réparations locatives.

Il aura à verser un dépôt de garantie.

**Le loyer**

La présente location est consentie aux taux de loyer principal fixé  
 par le Conseil d'Administration de la Société conformément à la  
 réglementation sur les logements conventionnés. Ce loyer est  
 payable chaque mois à terme échu. Ce loyer s'élève actuellement à  
 ..... 456,52 ..... €.

Le prix du loyer est révisable conformément à la législation en  
 vigueur et aux clauses de la convention passée entre la S.A.I.E.M.  
 et l'état en date du 28/06/1996 visée à  
 l'article 1<sup>er</sup>.

La Société s'engage à remettre au locataire, sur sa demande et  
 après paiement intégral du loyer et des sommes accessoires, une  
 quittance ou un reçu des sommes versées.

Elle s'engage à tenir à la disposition du locataire les notices  
 d'information et les formulaires de demande d'aide  
 personnalisée au logement ainsi que toutes les informations sur  
 les conditions d'obtention de cette aide.

La réglementation prévoit, en cas de dépassement des plafonds  
 de ressources, la possibilité de percevoir un supplément dit  
 « surloyer ».

**Le dépôt de garantie**

Le locataire verse un dépôt de garantie équivalent à 1 mois de  
 loyer en principal. Le dépôt de garantie ne sera pas réévalué. Il  
 ne produira pas d'intérêt pendant la durée de la location.

Le dépôt de garantie sera restitué au locataire dans un délai  
 maximum de deux mois à compter de son départ, déduction faite,  
 le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur, et des  
 sommes dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du  
 locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Par ailleurs, si le dépôt de garantie n'est pas restitué dans le délai  
 de 2 mois prévu au contrat, le solde du dépôt de garantie restant  
 dû au locataire après arrêtés des comptes produira intérêt au taux  
 légal au profit du locataire.

A moins de stipulations contraires, la signature du présent  
 engagement vaut quittance du dépôt de garantie.

**Les charges locatives**

En plus du loyer, la S.A.I.E.M est fondée à demander au  
 locataire le remboursement d'un certain nombre de dépenses  
 appelées charges.

Ces charges sont celles énumérées par le décret N°82-955 du 9  
 novembre 1982 modifié, pris en application de l'article L442-3  
 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Des provisions pour charges peuvent être réclamées au locataire,  
 en attente de la régularisation annuelle. Toute modification de  
 leur montant doit être accompagnée de la communication des  
 résultats arrêtés lors de la précédente régularisation et d'un état  
 prévisionnel des dépenses. Ces provisions peuvent être modifiées  
 en cours d'année, sous réserve pour l'organisme de donner toutes  
 précisions justifiant cette modification.

Chaque année, la S.A.I.E.M devra remettre au locataire, pour  
 chaque catégorie de dépenses, l'état définitif des dépenses  
 récupérables de l'année écoulée et le mode de répartition entre  
 tous les locataires concernés.

Le règlement de ces sommes est exigible après un délai de un  
 mois suivant l'envoi de ce décompte.

Pendant ce délai d'un mois le locataire peut prendre connaissance des documents de gestion ( factures, contrats ) ayant permis l'établissement de cette pièce ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire de chacune des charges pour le bâtiment ou l'ensemble des bâtiments.

Chaque année, la S.A.I.E.M informera les locataires de l'état prévisionnel des dépenses récupérable de l'année à venir notamment pour notifier les changements éventuels.

Les locataires doivent être mis à même, en obtenant communication des documents de gestion correspondants, de vérifier que les dépenses d'entretien ou de réparations imputées par le propriétaire sur les charges locatives sont bien des dépenses d'entretien courant et de menues réparations d'élément de la chose louée, en état de servir à l'usage pour lequel ils sont loués et ne sont pas entraînés par le maintien d'équipements défectueux.

#### Les réparations locatives

Le locataire doit prendre à sa charge les réparations locatives définies par le décret.

Les dépenses de petit entretien et de menues réparations sont à la charge du locataire à l'exception des réparations occasionnées par la vétusté, les malfaçons, les vices de construction, les cas fortuits ou de force majeure qui sont à la charge de la S.A.I.E.M.

Cependant, si les locataires sont en mesure d'établir qu'une erreur de conception ou de vice de réalisation empêche l'usage normal de l'élément litigieux de la chose louée et se trouve être la cause de la fréquence de ces menues réparations, le propriétaire devra en supporter les conséquences financières.

Au titre des réparations locatives sur les éléments de la chose louée, sont donc « récupérables auprès des locataires les dépenses d'entretien courant et de menues réparations d'installations individuelles figurant au titre III de l'annexe au décret N° 82-955 du 9 novembre 1982 modifié, et effectuées par le bailleur pour le compte du locataire.

#### Les grosses réparations

Après avoir au préalable prévenu les habitants lorsqu'un trouble de jouissance prolongé doit en résulter, la S.A.I.E.M peut faire exécuter dans l'immeuble toutes réparations, tous travaux de transformation, de surélévation ou d'aménagement qu'elles qu'en soient les causes, le tout sans indemnité ni diminution du loyer.

Toutefois, si ces travaux durent plus de quarante jours, le loyer sera, à l'expiration de ce délai, diminué à proportion du temps et de la partie des lieux loués dont le locataire aura été privé.

#### 4- DEBUT ET FIN DE LOCATION

##### L'état des lieux à l'entrée du locataire

Au plus tard lors de la remise des clés, un état des lieux contradictoire et contresigné par les deux parties sera établi et annexé au présent contrat. Il consignera l'état des locaux et de ses équipements et précisera les imperfections constatées dans le logement, notamment sur les parties immobilières et sur les installations et sur les équipements annexes ( électricité, plomberie, appareillage sanitaire et autres matériels ou mobiliers d'équipement), les anomalies cachées, les anomalies de fonctionnement, qui n'auraient pu être décelées lors de l'établissement de l'état des lieux devront être signalées, par le locataire dans un délai de vingt jours.

Pendant le premier mois de la 1<sup>ère</sup> période de chauffe, le locataire peut demander l'établissement d'un état des lieux complémentaire en ce qui concerne les éléments de chauffage.

La S.A.I.E.M, après vérification, prendra les mesures nécessaires pour faire effectuer ou effectuer elle-même les réparations nécessaires dans les meilleurs délais possible.

L'état des lieux contradictoire servira au calcul du montant des réparations locatives, compte tenu des travaux effectués par la S.A.I.E.M.

##### L'état des lieux au départ du locataire.

Au départ du locataire, une visite contradictoire des lieux loués est effectuée en présence du préposé de la S.A.I.E.M et du locataire et le cas échéant, de son représentant dûment mandaté. Les parties constatent qu'il a été procédé à cette visite à la suite de laquelle un état des lieux précis a été établi et signé par elles.

Le cas échéant ; une liste définitive des réparations locatives à effectuer est établie par comparaison entre l'état des lieux d'entrée du locataire et l'état des lieux de sortie. La détermination du montant et du prix des réparations à effectuer est alors fixée en tenant compte de l'usure normale et indiquée au locataire sortant. A l'entrée comme au départ du locataire, à défaut d'état des lieux établi contradictoirement entre les parties, un état des lieux sera établi par un huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, les frais seront dans ce cas partagés par moitié.

##### Le congé

Il pourra être donné à la volonté du locataire et de la S.A.I.E.M. En cas de cessation du contrat de location à l'initiative de la Société, le locataire bénéficie de la législation H.L.M sur le droit au maintien dans les lieux dans les conditions définies par la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948.

Le délai de préavis applicable au congé est de trois mois lorsqu'il émane du locataire et de six mois lorsqu'il émane du bailleur. Le préavis est ramené à un mois en cas de changement de résidence pour raisons familiales graves ou pour raisons professionnelles. En cas de mutation ou de perte d'emploi, le locataire peut donner congé au bailleur avec un délai de préavis d'un mois. Le délai est également réduit à un mois en faveur des locataires âgés de plus de soixante ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis d'accusé de réception ou signifié par acte d'huissier. Ce délai court du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

##### Le départ du locataire

Dès la notification du congé, le locataire devra permettre la visite des lieux loués, en vue d'une nouvelle location, deux heures par jour les jours ouvrables, et ce après accord avec la S.A.I.E.M. A défaut d'accord du locataire pour fixer cet horaire, les visites pourront avoir lieu de 17h à 19h du lundi au samedi inclus.

En outre, le locataire devra justifier au préalable des moyens par la production des quittances, laisser les lieux loués en l'état, la cave vide et nettoyée.

Le locataire devra rendre les clés au plus tard le jour de la signature du contrat.

#### Résiliation pour défaut de paiement

En cas de non-paiement des sommes dues à l'organisme, loyers ou taxes régulièrement appelées, d'un montant au moins équivalent à deux mois de loyer en principal, celui-ci pourra, après examen du cas par le service social du secteur, être résilié de plein droit à l'initiative de la S.A.I.E.M. deux mois après un simple commandement de payer resté sans effet.

La résiliation du locataire et de tout occupant introduit par lui sera prononcée par simple ordonnance du juge des référés au tribunal d'instance du domicile. Le même juge pourra toutefois, dans les conditions légales, en accordant des délais, pour le paiement des sommes impayées, suspendre la résiliation et les effets de la clause résolutoire qui sera réputée n'avoir pas joué si le locataire se libère de sa dette dans les conditions fixées par le juge.

#### OBLIGATIONS GENERALES DE LA SOCIETE ET DU LOCATAIRE

Les obligations générales de la Société et du locataire sont régies par la réglementation en vigueur et notamment par la réglementation applicable au présent engagement de location, et, le cas échéant, les règlements collectifs de location s'appliquant aux logements qui font partie de la présente location.

#### Nature de la location

Le locataire utilisera les lieux loués à usage d'habitation. Il ne pourra exercer une profession artisanale, commerciale ou libérale sans l'autorisation expresse et écrite de la S.A.I.E.M.

Le logement loué constitue la résidence principale effective du locataire.

La sous-location en tout ou partie est interdite dans les immeubles collectifs.

#### Assurances

##### Assurance du locataire

Après la remise des clés, le locataire devra justifier avoir souscrit les assurances suivantes auprès de la Compagnie de son choix :

- Assurance couvrant le risque « recours des voisins »
- Assurance du mobilier ( incendie, explosion, dégâts des eaux, vol)
- Responsabilité civile

Cette obligation s'impose au locataire pendant toute la durée de la location parce que, conformément aux articles 1732 et 1733 du Code de Commerce, il est responsable à l'égard de la S.A.I.E.M. de tous les dommages causés aux locaux loués, même si leur cause est inconnue, à moins qu'il ne prouve qu'ils aient eu lieu sans sa faute.

Chaque année, à la demande de la S.A.I.E.M., la preuve de la souscription de ces assurances doit être fournie par le locataire qui fournira une police d'assurances ou une attestation du paiement des primes.

En l'absence de paiement, le contrat de location pourra être résilié de plein droit, un mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

#### RESPONSABILITE DE LA SOCIETE

La S.A.I.E.M. doit se couvrir par une assurance de responsabilité civile à l'égard du locataire, et pour les accidents survenus au locataire, notamment du fait d'un vice de construction et d'un mauvais entretien des lieux.

#### 5-3 Clauses générales de la location

##### Règlement de sécurité et de salubrité

Le locataire s'interdit tout acte pouvant nuire à la sécurité des personnes et des biens.

Il n'utilisera pas d'appareils dangereux, ne détiendra pas de produits explosifs ou inflammables, autres que ceux d'un usage domestique courant, autorisés par les règlements de sécurité. Il n'utilisera notamment ni appareils à fuel, ni bouteilles de gaz butane ou propane, sauf autorisation expresse de la S.A.I.E.M. Il suivra les indications données par les panneaux de signalisation routière, ne stationnera pas aux emplacements interdits.

Il veillera au nettoyage et à l'entretien régulier des ventilations mécaniques, évitant qu'elles ne soient bouchées.

Il observera les règlements sanitaires départementaux sur la déclaration des maladies contagieuses, la destruction des parasites, rats, souris et insectes, le nettoyage et la désinfection.

Il laissera pénétrer dans les lieux loués les représentants de la S.A.I.E.M. sur justification de leur qualité; chaque fois que ce sera nécessaire pour la sécurité et pour la salubrité collectives.

En contrepartie, la S.A.I.E.M. mettra en place les mesures, les services et les moyens de sécurité que lui impose la réglementation en vigueur à la date de construction de l'immeuble.

Le présent contrat est, ou pourra être complété par un règlement intérieur.

##### Enregistrement

Le présent contrat de location n'est soumis à enregistrement que si l'une des parties le désire et en ce cas à ses frais.

##### Frais de dossier

L'établissement de ce contrat ne pourra donner lieu à aucun frais à la charge du locataire.

#### REGLEMENT D'HABITATION

##### Habitat collectif

Le présent règlement d'habitation est applicable à défaut d'accord collectif spécifique à l'immeuble ou au groupe d'immeuble concerné sur le même objet dans le cadre de l'article 26 de la loi N°82-256 du 22 juin 1982.

La remise au locataire, au moment de la signature du bail, du présent document signifie donc qu'aucun accord n'est encore intervenu sur ce point à la date considérée.

Si un accord collectif devait intervenir dans ce domaine en cours d'occupation, il se substituerait de plein droit au présent texte et un exemplaire en serait alors remis au locataire.

Dans l'intérêt de la sécurité, de l'hygiène et de la bonne tenue des immeubles et de leurs dépendances, le locataire s'engage à respecter

en outre les dispositions du règlement sanitaire départemental et les arrêtés municipaux et préfectoraux, les prescriptions suivantes constituées d'un règlement d'habitation :

1. Ne pas déposer d'objets sur le bord des fenêtres, dans les cours, jardins, escaliers, couloirs, coursives, etc....
2. Ne battre les tapis qu'en veillant à ne pas souiller le revêtement extérieur de l'immeuble : les réfections rendues nécessaires par cette négligence seraient aux frais de ce locataire.
3. Ne pas laisser de linge ailleurs qu'aux endroits réservés à cet usage : séchoir installés par le bailleur, salle d'eau, intérieur du balcon, etc... ; en aucun cas, il ne peut être étendu à l'extérieur, (fenêtre, extérieur, extérieur du balcon, etc...)
4. Ne pas utiliser d'appareils bruyants, dangereux ou incommodes, ni détenir des produits explosifs ou inflammables, autre que ceux d'un usage domestique courant ou autorisés par les règlements de sécurité.
5. Ne posséder d'animaux domestiques dans les lieux loués que dans la mesure où leur présence ne provoque pas de réclamations de la part des voisins ; les animaux ne peuvent circuler à l'extérieur du logement que tenus en laisse.
6. Garer les bicyclettes et voitures d'enfants dans les locaux ou emplacements prévus à cet effet s'il en existe, à l'exclusion de tout véhicule à moteur.
7. Ne pas jeter dans le vidoir d'ordures ménagères, des débris ou objets quelconques qui soient, par leur nature ou leur dimensions, susceptibles d'endommager l'appareil, de l'engorger ou d'en altérer le fonctionnement. S'abstenir également d'y jeter des liquides, des objets en verre ou de manière plus générale présentant un danger potentiel pour le personnel chargé de l'entretien.
8. Lorsqu'il y a risque d'obstruer ou s'il s'agit d'objets en verre, transporter les ordures ménagères jusqu'aux emplacements réservés à cet effet et les vider dans les poubelles collectives.
9. Veiller à ce que les enfants ne jouent qu'aux seuls emplacements réservés à cet effet ; le sable des aires de jeux ne doit pas être transporté ni répandu hors des bacs aménagés pour le recevoir. Les enfants en bas âges ne doivent en aucun cas être laissés sans surveillance ou sur les aires de jeux.
10. Suivre les indications données par les panneaux de signalisation routière. N'utiliser les parkings que pour le stationnement temporaire de véhicules de tourisme en état de marche, à l'exclusion des camions, remorques, caravanes, etc... Pour les véhicules qui ne sont plus en état de marche, le bailleur se réserve le droit, après mise en demeure, de faire procéder à l'enlèvement du véhicule pour dépôt dans une déchèterie publique, tout au frais du propriétaire dudit véhicule.
11. Ne pas procéder à des installations ou branchements individuels d'électricité et d'eau dans les caves, parking et dans les parties d'usage commun.
12. N'utiliser ni appareils de chauffage, ni combustibles susceptibles d'entraîner la détérioration des conduits de fumée lorsqu'il en existe et ne pas, à défaut, raccorder de tels appareils aux conduits de ventilation. Les hottes aspirantes ne devront pas être raccordées à des réseaux de ventilation qui ne seraient pas exclusivement prévus à cet effet.
13. N'installer aucune antenne individuelle émettrice, réceptrice, radio, télévision, radio amateur, cibles, etc... Le raccordement à l'antenne collective est obligatoire.
14. Porter à la connaissance des préposés du bailleur toute modification de la situation familiale déclarée à l'entrée dans les lieux, les cas de maladies contagieuses ou infectieuses ainsi que les décès.

Fait en deux exemplaires à Mende, le .....

Signature  
La SAIEM

**SAIEM** Mende  
Fontanilles  
7, Place Charles de Gaulle  
48000 MENDE  
Tél 04 66 94 01 10 - Fax 04 66 94 01 14  
RCS B 797 160 057

Signature  
Le locataire



#### Pièces jointes

- Décompte de surface corrigée complétée par la désignation des équipements dont le locataire a la jouissance exclusive et qui ne figurent pas dans le décompte ou l'état des lieux ( cuisine aménagée par exemple).
- Liste des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun.
- Etat des lieux.

## CONTRAT DE LOCATION Logement Conventionné

**S.A.I.E.M Mende-Fontanilles**  
**Le Millénaire**  
**7, Place Charles de Gaulle**  
**B.P 67**  
**48002 MENDE**

Entre

La S.A.I.E.M propriétaire du local, représentée par Mr CAYOT  
Pascal, Directeur,

Et

M. ....  
demeurant  
ci-après désigné par les mots LE LOCATAIRE.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

La S.A.I.E.M donne location à  
M. ....  
à compter du 01/08/2013  
qui accepte(nt) les lieux ci-après désignés.

### 1- DESIGNATION DES LIEUX LOUES

Le logement, l'appartement N° ..... type 3, situé dans le  
bâtiment ..... au ..... étage, escalier.....

Les locaux et leurs accessoires privés faisant l'objet de la présente location sont ceux visés au contrat, au décompte de surface corrigée joint en annexe.

Le locataire dispose d'un délai de deux mois, après notification pour contester le décompte de la surface corrigée. Le locataire a été informé par la S.A.I.E.M que les lieux sont régis par la convention en date du 30/11/1994 conclue entre l'Etat et la S.A.I.E.M ; cette convention est tenue à la disposition permanente du locataire qui peut en prendre connaissance au siège de la Société. Cette convention ouvre droit au locataire, pendant sa durée, le droit à l'aide personnalisée au logement.

### 2- DUREE

La location est consentie pour une durée de un mois renouvelable automatiquement par tacite reconduction.

### 3- CONDITIONS FINANCIERES DE LA LOCATION

Le locataire aura à payer le loyer, les charges locatives, éventuellement les réparations locatives.

Il aura à verser un dépôt de garantie.

Le loyer

La présente location est consentie aux taux de loyer principal fixé par le Conseil d'Administration de la Société conformément à la réglementation sur les logements conventionnés. Ce loyer est payable chaque mois à terme échu. Ce loyer s'élève actuellement à 394,53 €.

Le prix du loyer est révisable conformément à la législation en vigueur et aux clauses de la convention passée entre la S.A.I.E.M et l'Etat en date du 30/11/1994 visée à l'article 1<sup>er</sup>.

La Société s'engage à remettre au locataire, sur sa demande et après paiement intégral du loyer et des sommes accessoires, une quittance ou un reçu des sommes versées.

Elle s'engage à tenir à la disposition du locataire les notices d'information et les formulaires de demande d'aide personnalisée au logement ainsi que toutes les informations sur les conditions d'obtention de cette aide.

La réglementation prévoit, en cas de dépassement des plafonds de ressources, la possibilité de percevoir un supplément dit « surloyer ».

Le dépôt de garantie

Le locataire verse un dépôt de garantie équivalent à 1 mois de loyer en principal. Le dépôt de garantie ne sera pas réévalué. Il ne produira pas d'intérêt pendant la durée de la location.

Le dépôt de garantie sera restitué au locataire dans un délai maximum de deux mois à compter de son départ, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur, et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Par ailleurs, si le dépôt de garantie n'est pas restitué dans le délai de 2 mois prévu au contrat, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire après arrêté des comptes produira intérêt au taux légal au profit du locataire.

A moins de stipulations contraires, la signature du présent engagement vaut quittance du dépôt de garantie.

Les charges locatives

En plus du loyer, la S.A.I.E.M est fondée à demander au locataire le remboursement d'un certain nombre de dépenses appelées charges.

Ces charges sont celles énumérées par le décret N°82-955 du 9 novembre 1982 modifié, pris en application de l'article L442-3 du Code de la Construction et de l'Habitat.

Des provisions pour charges peuvent être réclamées au locataire, en attente de la régularisation annuelle. Toute modification de leur montant doit être accompagnée de la communication des résultats arrêtés lors de la précédente régularisation et d'un état prévisionnel des dépenses. Ces provisions peuvent être modifiées en cours d'année, sous réserve pour l'organisme de donner toutes précisions justifiant cette modification.

Chaque année, la S.A.I.E.M devra remettre au locataire, pour chaque catégorie de dépenses, l'état définitif des dépenses récupérables de l'année écoulée et le mode de répartition entre tous les locataires concernés.

Le règlement de ces sommes est exigible après un délai de un mois suivant l'envoi de ce décompte.

Pendant ce délai d'un mois le locataire peut prendre connaissance des documents de gestion (factures, contrats) ayant permis l'établissement de cette pièce ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire de chacune des charges pour le bâtiment ou l'ensemble des bâtiments.

Chaque année, la S.A.I.E.M informera les locataires de l'état prévisionnel des dépenses récupérables de l'année à venir notamment pour notifier les changements éventuels.

Les locataires doivent être mis à même, en obtenant communication des documents de gestion correspondants, de vérifier que les dépenses d'entretien ou de réparations imputées par le propriétaire sur les charges locatives sont bien des dépenses d'entretien courant et de menues réparations d'éléments de la chose louée, en état de servir à l'usage pour lequel ils sont loués et ne sont pas entraînés par le maintien d'équipements désuets.

#### Les réparations locatives

Le locataire doit prendre à sa charge les réparations locatives définies par le décret.

Les dépenses de petit entretien et de menues réparations sont à la charge du locataire à l'exception des réparations occasionnées par la vétusté, les malfaçons, les vices de construction, les cas fortuits ou de force majeure qui sont à la charge de la S.A.I.E.M.

Cependant, si les locataires sont en mesure d'établir qu'une erreur de conception ou de vice de réalisation empêche l'usage normal de l'élément litigieux de la chose louée et se trouve être la cause de la fréquence de ces menues réparations, le propriétaire devra en supporter les conséquences financières.

Au titre des réparations locatives sur les éléments de la chose louée, sont donc « récupérables auprès des locataires les dépenses d'entretien courant et de menues réparations d'installations individuelles figurant au titre III de l'annexe au décret N° 82-955 du 9 novembre 1982 modifié, et effectuées par le bailleur pour le compte du locataire.

#### Les grosses réparations

Après avoir au préalable prévenu les habitants lorsqu'un trouble de jouissance prolongé doit en résulter, la S.A.I.E.M peut faire exécuter dans l'immeuble toutes réparations, tous travaux de transformation, de surélévation ou d'aménagement qu'elles qu'en soient les causes, le tout sans indemnité ni diminution du loyer.

Toutefois, si ces travaux durent plus de quarante jours, le loyer sera, à l'expiration de ce délai, diminué à proportion du temps et de la partie des lieux loués dont le locataire aura été privé.

#### 4- DEBUT ET FIN DE LOCATION

##### L'état des lieux à l'entrée du locataire

Au plus tard lors de la remise des clés, un état des lieux contradictoire et contresigné par les deux parties sera établi et annexé au présent contrat. Il consignera l'état des locaux et de ses équipements et précisera les imperfections constatées dans le logement, notamment sur les parties immobilières et sur les installations et sur les équipements annexes (électricité, plomberie, appareillage sanitaire et autres matériels ou mobiliers d'équipement), les anomalies cachées, les anomalies de fonctionnement, qui n'auraient pu être décelées lors de l'établissement de l'état des lieux devront être signalées, par le locataire dans un délai de vingt jours.

Pendant le premier mois de la 1<sup>ère</sup> période de chauffe, le locataire peut demander l'établissement d'un état des lieux complémentaire en ce qui concerne les éléments de chauffage.

La S.A.I.E.M, après vérification, prendra les mesures nécessaires pour faire effectuer ou effectuer elle-même les réparations nécessaires dans les meilleurs délais possible.

L'état des lieux contradictoire servira au calcul du montant des réparations locatives, compte tenu des travaux effectués par la S.A.I.E.M.

##### L'état des lieux au départ du locataire.

Au départ du locataire, une visite contradictoire des lieux loués est effectuée en présence du préposé de la S.A.I.E.M et du locataire et le cas échéant, de son représentant dûment mandaté. Les parties constatent qu'il a été procédé à cette visite à la suite de laquelle un état des lieux précis a été établi et signé par elles.

Le cas échéant ; une liste définitive des réparations locatives à effectuer est établie par comparaison entre l'état des lieux d'entrée du locataire et l'état des lieux de sortie. La détermination du montant et du prix des réparations à effectuer est alors fixée en tenant compte de l'usure normale et indiquée au locataire sortant. A l'entrée comme au départ du locataire, à défaut d'état des lieux établi contradictoirement entre les parties, un état des lieux sera établi par un huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, les frais seront dans ce cas partagés par moitié.

##### Le congé

Il pourra être donné à la volonté du locataire et de la S.A.I.E.M. En cas de cessation du contrat de location à l'initiative de la Société, le locataire bénéficie de la législation H.L.M sur le droit au maintien dans les lieux dans les conditions définies par la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948.

Le délai de préavis applicable au congé est de trois mois lorsqu'il émane du locataire et de six mois lorsqu'il émane du bailleur. Le préavis est ramené à un mois en cas de changement de résidence pour raisons familiales graves ou pour raisons professionnelles. En cas de mutation ou de perte d'emploi, le locataire peut donner congé au bailleur avec un délai de préavis d'un mois. Le délai est également réduit à un mois en faveur des locataires âgés de plus de soixante ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis d'accusé de réception ou signifié par acte d'huissier. Ce délai court du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

##### Le départ du locataire

Dès la notification du congé, le locataire devra permettre la visite des lieux loués, en vue d'une nouvelle location, deux heures par jour les jours ouvrables, et ce après accord avec la S.A.I.E.M. A défaut d'accord du locataire pour fixer cet horaire, les visites pourront avoir lieu de 17h à 19h du lundi au samedi inclus.

avant son départ, le locataire devra justifier du paiement des taxes locales par la production des quittances, laisser les lieux loués en état de propreté, la cave vide et nettoyée.

À la fin, le locataire devra rendre les clés au plus tard le jour de l'expiration du contrat.

### 1. Résiliation pour défaut de paiement

En cas de non-paiement des sommes dues à l'organisme, loyers ou charges régulièrement appelées, d'un montant au moins équivalent à six mois de loyer en principal, celui-ci pourra, après examen du cas par le service social du secteur, être résilié de plein droit à l'initiative de la S.A.I.E.M. deux mois après un simple commandement de payer resté sans effet.

L'expulsion du locataire et de tout occupant introduit par lui sera prononcée par simple ordonnance du juge des référés au Tribunal d'Instance du domicile. Le même juge pourra toutefois, dans les conditions légales, en accordant des délais, pour le règlement des sommes impayées, suspendre la résiliation et les effets de la clause résolutoire qui sera réputée n'avoir pas jouée si le locataire se libère de sa dette dans les conditions fixées par le juge.

## OBLIGATIONS GÉNÉRALES DE LA SOCIÉTÉ ET DU LOCATAIRE

Les obligations générales de la Société et du locataire sont régies par la réglementation en vigueur et notamment par la réglementation L.M. Le présent engagement de location, et, le cas échéant, les règlements collectifs de location s'appliquent aux logements qui font l'objet de la présente location.

### 1. Nature de la location

Le locataire utilisera les lieux loués à usage d'habitation. Il ne pourra exercer une profession artisanale, commerciale ou libérale sans autorisation expresse et écrite de la S.A.I.E.M.

Le logement loué constitue la résidence principale effective du locataire.

La sous-location en tout ou partie est interdite dans les immeubles L.M. locatifs.

### 2. Assurances

#### ➤ Assurance du locataire

Dès la remise des clés, le locataire devra justifier avoir souscrit les assurances suivantes auprès de la Compagnie de son choix :

- Assurance couvrant le risque « recours des voisins »
- Assurance du mobilier (incendie, explosion, dégâts des eaux, vol)
- Responsabilité civile

Cette obligation s'impose au locataire pendant toute la durée de la location parce que, conformément aux articles 1732 et 1733 du Code de Commerce, il est responsable à l'égard de la S.A.I.E.M. de tous les dommages causés aux locaux loués, même si leur cause est inconnue, à moins qu'il ne prouve qu'ils aient eu lieu sans sa faute.

À chaque année, à la demande de la S.A.I.E.M., la preuve de la souscription de ces assurances doit être fournie par le locataire qui devra produire une police d'assurances ou une attestation du paiement des primes.

En défaut, le contrat de location pourra être résilié de plein droit, un mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

#### ➤ Assurances de la S.A.I.E.M.

La S.A.I.E.M. doit se couvrir par une assurance de responsabilité civile à l'égard du locataire, et pour les accidents survenus au locataire, notamment du fait d'un vice de construction et d'un mauvais entretien des lieux.

### 5-3. Clauses générales de la location

#### Règlement de sécurité et de salubrité

Le locataire s'interdit tout acte pouvant nuire à la sécurité des personnes et des biens.

Il n'utilisera pas d'appareils dangereux, ne détiendra pas de produits explosifs ou inflammables, autres que ceux d'un usage domestique courant, autorisés par les règlements de sécurité. Il n'utilisera notamment ni appareils à fuel, ni bouteilles de gaz butane ou propane, sauf autorisation expresse de la S.A.I.E.M. Il suivra les indications données par les panneaux de signalisation routière, ne stationnera pas aux emplacements interdits.

Il veillera au nettoyage et à l'entretien régulier des ventilations mécaniques, évitant qu'elles ne soient bouchées.

Il observera les règlements sanitaires départementaux sur la déclaration des maladies contagieuses, la destruction des parasites, rats, souris et insectes, le nettoyage et la désinfection.

Il laissera pénétrer dans les lieux loués les représentants de la S.A.I.E.M. sur justification de leur qualité, chaque fois que ce sera nécessaire pour la sécurité et pour la salubrité collectives.

En contrepartie, la S.A.I.E.M. mettra en place les mesures, les services et les moyens de sécurité que lui impose la réglementation en vigueur à la date de construction de l'immeuble.

Le présent contrat est, ou pourra être complété par un règlement intérieur.

#### Enregistrement

Le présent contrat de location n'est soumis à enregistrement que si l'une des parties le désire et en ce cas à ses frais.

#### Frais de dossier

L'établissement de ce contrat ne pourra donner lieu à aucun frais à la charge du locataire.

## RÈGLEMENT D'HABITATION

### Habitat collectif

Le présent règlement d'habitation est applicable à défaut d'accord collectif spécifique à l'immeuble ou au groupe d'immeuble conclu sur le même objet dans le cadre de l'article 26 de la loi N°82-256 du 22 juin 1982.

La remise au locataire, au moment de la signature du bail, du présent document signifie donc qu'aucun accord n'est encore intervenu sur ce point à la date considérée.

Si un accord collectif devait intervenir dans ce domaine en cours d'occupation, il se substituerait de plein droit au présent texte et un exemplaire en serait alors remis au locataire.

Dans l'intérêt de la sécurité, de l'hygiène et de la bonne tenue des immeubles et de leurs dépendances, le locataire s'engage à respecter

en outre les dispositions du règlement sanitaire départemental et les arrêtés municipaux et préfectoraux, les prescriptions suivantes constituées d'un règlement d'habitation :

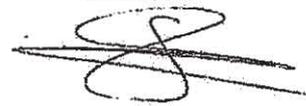
1. Ne pas déposer d'objets sur le bord des fenêtres, dans les cours, jardins, escaliers, couloirs, coursives, etc....
2. Ne battre les tapis qu'en veillant à ne pas souiller le revêtement extérieur de l'immeuble : les réfections rendues nécessaires par cette négligence seraient aux frais de ce locataire.
3. Ne pas laisser de linge ailleurs qu'aux endroits réservés à cet usage : séchoir installés par le bailleur, salle d'eau, intérieur du balcon, etc... ; en aucun cas, il ne peut être étendu à l'extérieur, (fenêtre, extérieur, extérieur du balcon, etc...)
4. Ne pas utiliser d'appareils bruyants, dangereux ou incommodes, ni détenir des produits explosifs ou inflammables, autre que ceux d'un usage domestique courant ou autorisés par les règlements de sécurité.
5. Ne posséder d'animaux domestiques dans les lieux loués que dans la mesure où leur présence ne provoque pas de réclamations de la part des voisins ; les animaux ne peuvent circuler à l'extérieur du logement que tenus en laisse.
6. Garer les bicyclettes et voitures d'enfants dans les locaux ou emplacements prévus à cet effet s'il en existe, à l'exclusion de tout véhicule à moteur.
7. Ne pas jeter dans le vidoir d'ordures ménagères, des débris ou objets quelconques qui soient, par leur nature ou leur dimensions, susceptibles d'endommager l'appareil, de l'engorger ou d'en altérer le fonctionnement. S'abstenir également d'y jeter des liquides, des objets en verre ou de manière plus générale présentant un danger potentiel pour le personnel chargé de l'entretien.
8. Lorsqu'il y a risque d'obstruer ou s'il s'agit d'objets en verre, transporter les ordures ménagères jusqu'aux emplacements réservés à cet effet et les vider dans les poubelles collectives.
9. Veiller à ce que les enfants ne jouent qu'aux seuls emplacements réservés à cet effet ; le sable des aires de jeux ne doit pas être transporté ni répandu hors des bacs aménagés pour le recevoir. Les enfants en bas âges ne doivent en aucun cas être laissés sans surveillance ou sur les aires de jeux.
10. Suivre les indications données par les panneaux de signalisation routière. N'utiliser les parkings que pour le stationnement temporaire de véhicules de tourisme en état de marche à l'exclusion des camions, remorques, caravanes, etc... Pour les véhicules qui ne sont plus en état de marche, le bailleur se réserve le droit, après mise en demeure, de faire procéder à l'enlèvement du véhicule pour dépôt dans une déchèterie publique, le tout au frais du propriétaire dudit véhicule.
11. Ne pas procéder à des installations ou branchements individuels d'électricité et d'eau dans les caves, parking et dans les parties d'usage commun.
12. N'utiliser ni appareils de chauffage, ni combustibles susceptibles d'entraîner la détérioration des conduits de fumée lorsqu'il en existe et ne pas, à défaut, raccorder de tels appareils aux conduits de ventilation. Les hottes aspirantes ne devront pas être raccordées à des réseaux de ventilation qui ne seraient pas exclusivement prévus à cet effet.
13. N'installer aucune antenne individuelle émettrice, réceptrice de radio, télévision, radio amateur, câbles, etc... Le raccordement à l'antenne collective est obligatoire.
14. Porter à la connaissance des préposés du bailleur toute modification de la situation familiale déclarée à l'entrée dans les lieux, les cas de maladies contagieuses ou infectieuses ainsi que les décès.

Fait en ... lieux... exemplaires à Mende, le 05/10/2014

Signature  
La S.A.I.E.M

SAIEM Mende  
Fontanilles  
7, Place Charles de Gaulle  
48000 MENDE  
Tél 04 66 94 01 10 - Fax 04 66 94 01 14  
RCS B 797 160 067

Signature  
Le locataire



#### Pièces jointes

- Décompte de surface corrigée complétée par la désignation des équipements dont le locataire a la jouissance exclusive et qui ne figurent pas dans le décompte ou l'état des lieux ( cuisine aménagée par exemple).
- Liste des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun.
- Etat des lieux.

## CONTRAT DE LOCATION

### Logement Conventionné

**S.A.I.E.M Mende-Fontanilles**  
**Le Millénaire**  
**7, Place Charles de Gaulle**  
**B.P 67**  
**48002 MENDE**

Entre

La S.A.I.E.M propriétaire du local, représentée par Mr CAYOT  
 Pascal, Directeur.

Et

M.....  
 demeurant.....  
 ci-après désigné par les mots LE LOCATAIRE.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

La S.A.I.E.M donne location à  
 M.....  
 à compter du.....  
 qui accepte(nt) les lieux ci-après désignés.

#### 1- DESIGNATION DES LIEUX LOUES

Le logement, l'appartement N°....., type....., situé dans le  
 bâtiment..... au..... étage, escalier.....

Les locaux et leurs accessoires privatifs faisant l'objet de la présente  
 location sont ceux visés au contrat, au décompte de surface corrigée  
 joint en annexe.

Le locataire dispose d'un délai de deux mois, après notification pour  
 contester le décompte de la surface corrigée. Le locataire a été  
 informé par la S.A.I.E.M que les lieux sont régis par la convention  
 en date du..... conclue entre l'Etat et la  
 S.A.I.E.M ; cette convention est tenue à la disposition permanente  
 du locataire qui peut en prendre connaissance au siège de la Société.  
 Cette convention ouvre droit au locataire, pendant sa durée, le droit à  
 l'aide personnalisée au logement.

#### 2- DUREE

La location est consentie pour une durée de un mois renouvelable  
 automatiquement par tacite reconduction.

#### 3- CONDITIONS FINANCIERES DE LA LOCATION

Le locataire aura à payer le loyer, les charges locatives,  
 éventuellement les réparations locatives.

Il aura à verser un dépôt de garantie.

Le loyer

La présente location est consentie aux taux de loyer principal fixé  
 par le Conseil d'Administration de la Société conformément à la  
 réglementation sur les logements conventionnés. Ce loyer est  
 payable chaque mois à terme échu. Ce loyer s'élève actuellement à  
 ..... €.

Le prix du loyer est révisable conformément à la législation en  
 vigueur et aux clauses de la convention passée entre la S.A.I.E.M.  
 et l'état en date du ..... visée à  
 l'article 1<sup>er</sup>.

La Société s'engage à remettre au locataire, sur sa demande et  
 après paiement intégral du loyer et des sommes accessoires, une  
 quittance ou un reçu des sommes versées.

Elle s'engage à tenir à la disposition du locataire les notices  
 d'information et les formulaires de demande d'aide  
 personnalisée au logement ainsi que toutes les informations sur  
 les conditions d'obtention de cette aide.

La réglementation prévoit, en cas de dépassement des plafonds  
 de ressources, la possibilité de percevoir un supplément dit  
 « surloyer ».

#### Le dépôt de garantie

Le locataire verse un dépôt de garantie équivalent à 1 mois de  
 loyer en principal. Le dépôt de garantie ne sera pas réévalué. Il  
 ne produira pas d'intérêt pendant la durée de la location.

Le dépôt de garantie sera restitué au locataire dans un délai  
 maximum de deux mois à compter de son départ, déduction faite,  
 le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur, et des  
 sommes dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du  
 locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Par ailleurs, si le dépôt de garantie n'est pas restitué dans le délai  
 de 2 mois prévu au contrat, le solde du dépôt de garantie restant  
 dû au locataire après arrêtés des comptes produira intérêt au taux  
 légal au profit du locataire.

A moins de stipulations contraires, la signature du présent  
 engagement vaut quittance du dépôt de garantie.

#### Les charges locatives

En plus du loyer, la S.A.I.E.M est fondée à demander au  
 locataire le remboursement d'un certain nombre de dépenses  
 appelées charges.

Ces charges sont celles énumérées par le décret N°82-955 du 9  
 novembre 1982 modifié, pris en application de l'article L442-3  
 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Des provisions pour charges peuvent être réclamées au locataire,  
 en attente de la régularisation annuelle. Toute modification de  
 leur montant doit être accompagnée de la communication des  
 résultats arrêtés lors de la précédente régularisation et d'un état  
 prévisionnel des dépenses. Ces provisions peuvent être modifiées  
 en cours d'année, sous réserve pour l'organisme de donner toutes  
 précisions justifiant cette modification.

Chaque année, la S.A.I.E.M devra remettre au locataire, pour  
 chaque catégorie de dépenses, l'état définitif des dépenses  
 récupérables de l'année écoulée et le mode de répartition entre  
 tous les locataires concernés.

Le règlement de ces sommes est exigible après un délai de un  
 mois suivant l'envoi de ce décompte.

Pendant ce délai d'un mois le locataire peut prendre connaissance des documents de gestion ( factures, contrats) ayant permis l'établissement de cette pièce ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire de chacune des charges pour le bâtiment ou l'ensemble des bâtiments.

Chaque année, la S.A.I.E.M informera les locataires de l'état prévisionnel des dépenses récupérable de l'année à venir notamment pour notifier les changements éventuels.

Les locataires doivent être mis à même, en obtenant communication des documents de gestion correspondants, de vérifier que les dépenses d'entretien ou de réparations imputées par le propriétaire sur les charges locatives sont bien des dépenses d'entretien courant et de menues réparations d'élément de la chose louée, en état de servir à l'usage pour lequel ils sont loués et ne sont pas entraînés par le maintien d'équipements désuets.

#### Les réparations locatives

Le locataire doit prendre à sa charge les réparations locatives définies par le décret.

Les dépenses de petit entretien et de menues réparations sont à la charge du locataires à l'exception des réparations occasionnées par la vétusté, les malfaçons, les vices de construction, les cas fortuits ou de force majeure qui sont à la charge de la S.A.I.E.M.

Cependant, si les locataires sont en mesure d'établir qu'une erreur de conception ou de vice de réalisation empêche l'usage normal de l'élément litigieux de la chose louée et se trouve être la cause de la fréquence de ces menues réparations, le propriétaire devra en supporter les conséquences financières.

Au titre des réparations locatives sur les éléments de la chose louée, sont donc « récupérables auprès des locataires les dépenses d'entretien courant et de menues réparations d'installations individuelles figurant au titre III de l'annexe au décret N° 82-955 du 9 novembre 1982 modifié, et effectuées par le bailleur pour le compte du locataire.

#### Les grosses réparations

Après avoir au préalable prévenu les habitants lorsqu'un trouble de jouissance prolongé doit en résulter, la S.A.I.E.M peut faire exécuter dans l'immeuble toutes réparations, tous travaux de transformation, de surélévation ou d'aménagement qu'elles qu'en soient les causes, le tout sans indemnité ni diminution du loyer.

Toutefois, si ces travaux durent plus de quarante jours, le loyer sera, à l'expiration de ce délai, diminué à proportion du temps et de la partie des lieux loués dont le locataire aura été privé.

#### 4- DEBUT ET FIN DE LOCATION

##### L'état des lieux à l'entrée du locataire

Au plus tard lors de la remise des clés, un état des lieux contradictoire et contresigné par les deux parties sera établi et annexé au présent contrat. Il consignera l'état des locaux et de ses équipements et précisera les imperfections constatées dans le logement, notamment sur les parties immobilières et sur les installations et sur les équipements annexes ( électricité, plomberie, appareillage sanitaire et autres matériels ou mobiliers d'équipement), les anomalies cachées, les anomalies de fonctionnement, qui n'auraient pu être décelées lors de l'établissement de l'état des lieux devront être signalées, par le locataire dans un délai de vingt jours.

Pendant le premier mois de la 1<sup>ère</sup> période de chauffe, le locataire peut demander l'établissement d'un état des lieux complémentaire en ce qui concerne les éléments de chauffage.

La S.A.I.E.M, après vérification, prendra les mesures nécessaires pour faire effectuer ou effectuer elle-même les réparations nécessaires dans les meilleurs délais possible.

L'état des lieux contradictoire servira au calcul du montant des réparations locatives, compte tenu des travaux effectués par la S.A.I.E.M.

##### L'état des lieux au départ du locataire.

Au départ du locataire, une visite contradictoire des lieux loués est effectuée en présence du préposé de la S.A.I.E.M et du locataire et le cas échéant, de son représentant dûment mandaté. Les parties constatent qu'il a été procédé à cette visite à la suite de laquelle un état des lieux précis a été établi et signé par elles.

Le cas échéant ; une liste définitive des réparations locatives à effectuer est établie par comparaison entre l'état des lieux d'entrée du locataire et l'état des lieux de sortie. La détermination du montant et du prix des réparations à effectuer est alors fixée en tenant compte de l'usure normale et indiquée au locataire sortant. A l'entrée comme au départ du locataire, à défaut d'état des lieux établi contradictoirement entre les parties, un état des lieux sera établi par un huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, les frais seront dans ce cas partagés par moitié.

##### Le congé

Il pourra être donné à la volonté du locataire et de la S.A.I.E.M. En cas de cessation du contrat de location à l'initiative de la Société, le locataire bénéficie de la législation H.L.M sur le droit au maintien dans les lieux dans les conditions définies par la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948.

Le délai de préavis applicable au congé est de trois mois lorsqu'il émane du locataire et de six mois lorsqu'il émane du bailleur. Le préavis est ramené à un mois en cas de changement de résidence pour raisons familiales graves ou pour raisons professionnelles. En cas de mutation ou de perte d'emploi, le locataire peut donner congé au bailleur avec un délai de préavis d'un mois. Le délai est également réduit à un mois en faveur des locataires âgés de plus de soixante ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis d'accusé de réception ou signifié par acte d'huissier. Ce délai court du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps ou il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

##### Le départ du locataire

Dès la notification du congé, le locataire devra permettre la visite des lieux loués, en vue d'une nouvelle location, deux heures par jours les jours ouvrables, et ce après accord avec la S.A.I.E.M. A défaut d'accord du locataire pour fixer cet horaire, les visites pourront avoir lieu de 17h à 19h du lundi au samedi inclus.

cales par la production des quittances, laisser les lieux loués en état de propreté, la cave vide et nettoyée.

Enfin, le locataire devra rendre les clés au plus tard le jour de l'expiration du contrat.

#### a résiliation pour défaut de paiement

In cas de non-paiement des sommes dues à l'organisme, loyers ou charges régulièrement appelées, d'un montant au moins équivalent à trois mois de loyer en principal, celui-ci pourra, après examen du cas avec le service social du secteur, être résilié de plein droit à l'initiative de la S.A.I.E.M deux mois après un simple commandement de payer resté sans effet.

L'expulsion du locataire et de tout occupant introduit par lui sera prononcée par simple ordonnance du juge des référés au tribunal d'Instance du domicile. Le même juge pourra toutefois, dans les conditions légales, en accordant des délais, pour le règlement des sommes impayées, suspendre la résiliation et les effets de la clause résolutoire qui sera réputée n'avoir pas joué si le locataire se libère de sa dette dans les conditions fixées par le juge.

### OBLIGATIONS GÉNÉRALES DE LA SOCIÉTÉ ET DU LOCATAIRE

Les obligations générales de la Société et du locataire sont régies par la réglementation en vigueur et notamment par la réglementation I.L.M., le présent engagement de location, et, le cas échéant, les accords collectifs de location s'appliquant aux logements qui font objet de la présente location.

#### -1 Nature de la location

Le locataire utilisera les lieux loués à usage d'habitation. Il ne pourra exercer une profession artisanale, commerciale ou libérale sans autorisation expresse et écrite de la S.A.I.E.M.

Le logement loué constitue la résidence principale effective du locataire.

La sous-location en tout ou partie est interdite dans les immeubles I.L.M. locatifs.

#### -2 Assurances

##### > Assurance du locataire

À la remise des clés, le locataire devra justifier avoir souscrit ces assurances suivantes auprès de la Compagnie de son choix :

- Assurance couvrant le risque « recours des voisins »
- Assurance du mobilier (incendie, explosion, dégâts des eaux, vol)
- Responsabilité civile

Cette obligation s'impose au locataire pendant toute la durée de la location parce que, conformément aux articles 1732 et 1733 du Code de Commerce, il est responsable à l'égard de la S.A.I.E.M de tous les dommages causés aux locaux loués, même si leur cause est inconnue, à moins qu'il ne prouve qu'ils aient eu lieu sans sa faute.

Chaque année, à la demande de la S.A.I.E.M, la preuve de la souscription de ces assurances doit être fournie par le locataire qui produira une police d'assurances ou une attestation du paiement des primes.

À défaut, le contrat de location pourra être résilié de plein droit, un mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

La S.A.I.E.M doit se couvrir par une assurance de responsabilité civile à l'égard du locataire, et pour les accidents survenus au locataire, notamment du fait d'un vice de construction et d'un mauvais entretien des lieux.

#### 5-3 Clauses générales de la location

##### Règlement de sécurité et de salubrité

Le locataire s'interdit tout acte pouvant nuire à la sécurité des personnes et des biens.

Il n'utilisera pas d'appareils dangereux, ne détiendra pas de produits explosifs ou inflammables, autres que ceux d'un usage domestique courant, autorisés par les règlements de sécurité. Il n'utilisera notamment ni appareils à fuel, ni bouteilles de gaz butane ou propane, sauf autorisation expresse de la S.A.I.E.M. Il suivra les indications données par les panneaux de signalisation routière, ne stationnera pas aux emplacements interdits.

Il veillera au nettoyage et à l'entretien régulier des ventilations mécaniques, évitant qu'elles ne soient bouchées.

Il observera les règlements sanitaires départementaux sur la déclaration des maladies contagieuses, la destruction des parasites, rats, souris et insectes, le nettoyage et la désinfection.

Il laissera pénétrer dans les lieux loués les représentants de la S.A.I.E.M sur justification de leur qualité, chaque fois que ce sera nécessaire pour la sécurité et pour la salubrité collectives.

En contrepartie, la S.A.I.E.M mettra en place les mesures, les services et les moyens de sécurité que lui impose la réglementation en vigueur à la date de construction de l'immeuble.

Le présent contrat est, ou pourra être complété par un règlement intérieur.

##### Enregistrement

Le présent contrat de location n'est soumis à enregistrement que si l'une des parties le désire et en ce cas à ses frais.

##### Frais de dossier

L'établissement de ce contrat ne pourra donner lieu à aucun frais à la charge du locataire.

### RÈGLEMENT D'HABITATION

#### Habitat collectif

Le présent règlement d'habitation est applicable à défaut d'accord collectif spécifique à l'immeuble ou au groupe d'immeuble conclu sur le même objet dans le cadre de l'article 26 de la loi N°82-256 du 22 juin 1982.

La remise au locataire, au moment de la signature du bail, du présent document signifie donc qu'aucun accord n'est encore intervenu sur ce point à la date considérée.

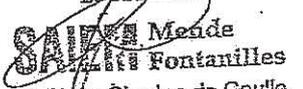
Si un accord collectif devait intervenir dans ce domaine en cours d'occupation, il se substituerait de plein droit au présent texte et un exemplaire en serait alors remis au locataire.

Dans l'intérêt de la sécurité, de l'hygiène et de la bonne tenue des immeubles et de leurs dépendances, le locataire s'engage à respecter

en outre les dispositions du règlement sanitaire départemental et les arrêtés municipaux et préfectoraux, les prescriptions suivantes constituées d'un règlement d'habitation :

1. Ne pas déposer d'objets sur le bord des fenêtres, dans les cours, jardins, escaliers, couloirs, coursives, etc....
2. Ne battre les tapis qu'en veillant à ne pas souiller le revêtement extérieur de l'immeuble : les réfections rendues nécessaires par cette négligence seraient aux frais de ce locataire.
3. Ne pas laisser de linge ailleurs qu'aux endroits réservés à cet usage : séchoir installés par le bailleur, salle d'eau, intérieur du balcon, etc... ; en aucun cas, il ne peut être étendu à l'extérieur, (fenêtre, extérieur, extérieur du balcon, etc...)
4. Ne pas utiliser d'appareils bruyants, dangereux ou incommodes, ni détenir des produits explosifs ou inflammables, autre que ceux d'un usage domestique courant ou autorisés par les règlements de sécurité.
5. Ne posséder d'animaux domestiques dans les lieux loués que dans la mesure où leur présence ne provoque pas de réclamations de la part des voisins ; les animaux ne peuvent circuler à l'extérieur du logement que tenus en laisse.
6. Garer les bicyclettes et voitures d'enfants dans les locaux ou emplacements prévus à cet effet s'il en existe, à l'exclusion de tout véhicule à moteur.
7. Ne pas jeter dans le vidoir d'ordures ménagères, des débris ou objets quelconques qui soient, par leur nature ou leur dimensions, susceptibles d'endommager l'appareil, de l'engorger ou d'en altérer le fonctionnement. S'abstenir également d'y jeter des liquides, des objets en verre ou de manière plus générale présentant un danger potentiel pour le personnel chargé de l'entretien.
8. Lorsqu'il y a risque d'obstruer ou s'il s'agit d'objets en verre, transporter les ordures ménagères jusqu'aux emplacements réservés à cet effet et les vider dans les poubelles collectives.
9. Veiller à ce que les enfants ne jouent qu'aux seuls emplacements réservés à cet effet ; le sable des aires de jeux ne doit pas être transporté ni répandu hors des bacs aménagés pour le recevoir. Les enfants en bas âges ne doivent en aucun cas être laissés sans surveillance ou sur les aires de jeux.
10. Suivre les indications données par les panneaux de signalisation routière. N'utiliser les parkings que pour le stationnement temporaire de véhicules de tourisme en état de marche à l'exclusion des camions, remorques, caravanes, etc... Pour les véhicules qui ne sont plus en état de marche, le bailleur se réserve le droit, après mise en demeure, de faire procéder à l'enlèvement du véhicule pour dépôt dans une déchèterie publique, le tout au frais du propriétaire dudit véhicule.
11. Ne pas procéder à des installations ou branchements individuels d'électricité et d'eau dans les caves, parking et dans les parties d'usage commun.
12. N'utiliser ni appareils de chauffage, ni combustibles susceptibles d'entraîner la détérioration des conduits de fumée lorsqu'il en existe et ne pas, à défaut, raccorder de tels appareils aux conduits de ventilation. Les hottes aspirantes ne devront pas être raccordées à des réseaux de ventilation qui ne seraient pas exclusivement prévus à cet effet.
13. N'installer aucune antenne individuelle émettrice, réceptrice de radio, télévision, radio amateur, cibles, etc... Le raccordement à l'antenne collective est obligatoire.
14. Porter à la connaissance des préposés du bailleur toute modification de la situation familiale déclarée à l'entrée dans les lieux, les cas de maladies contagieuses ou infectieuses ainsi que les décès.

Fait en ... *Mende* ... exemplaires à Mende, le .....

Signature  
 La S.A.I.E.M.  
  
 7, Place Charles de Gaulle  
 48000 MENDE  
 Tél 04 66 94 01 10 - Fax 04 66 94 01 14  
 RCS B 797 150 057

Signature  
Le locataire

**Pièces jointes**

- Décompte de surface corrigée complétée par la désignation des équipements dont le locataire a la jouissance exclusive et qui ne figurent pas dans le décompte ou l'état des lieux ( cuisine aménagée par exemple).
- Liste des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun.
- Etat des lieux.



Annexe N°

1 - BILAN FONCTIONNEL					
SAIEM MENDE FONTANILLES	2009	2010	2011	2012	2013
Capital et réserves (SA)	2 873 749	2 973 699	2 989 183	2 899 183	2 989 183
Dotations et réserves (DF)	0	0	0	0	0
Report à nouveau	0	-147 352	-147 352	-661 515	-362 736
Résultat de l'exercice	-147 352	6 484	-514 182	288 779	139 003
<b>Situation nette</b>	<b>2 826 347</b>	<b>2 832 831</b>	<b>2 318 663</b>	<b>2 527 447</b>	<b>2 747 250</b>
Subventions d'investissement	1 346 252	1 284 947	1 215 948	2 993 701	2 928 902
Provisions réglementées	0	0	0	0	0
Titres participatifs (SA)	0	0	0	0	0
<b>Capitaux propres</b>	<b>4 174 599</b>	<b>4 097 778</b>	<b>3 534 617</b>	<b>4 681 148</b>	<b>4 774 152</b>
Provisions pour risques et charges	539 930	587 037	682 417	739 144	740 636
Amort. et Provisions pour dépréciation de l'actif immobilisé	9 074 756	9 832 178	8 238 626	8 667 887	8 672 328
Emprunts et dettes financières (hors I.C.N.E, intérêts compensateurs et dépôts) compris emprunts accession	19 972 791	19 361 985	9 888 854	18 597 738	16 658 312
Dépôts et cautionnements reçus	81 851	82 547	88 062	85 016	87 488
Droits sur immobilisations	0	0	0	0	0
Emprunts et dettes financières diverses (hors ICNE)	0	0	0	0	0
Intérêts compensateurs	333 548	255 082	288 472	172 985	136 310
<b>Ressources stables</b>	<b>25 174 455</b>	<b>26 016 627</b>	<b>22 698 890</b>	<b>24 993 991</b>	<b>24 469 338</b>
Immobilisations incorporelles (VI)	21 453	15 042	15 842	18 252	18 252
Immobilisations corporelles (VI)	22 110 834	22 072 196	20 386 473	20 429 472	22 588 208
Immobilisations en Location-Vente	0	0	0	0	0
Immobilisations corporelles en cours (VI)	11 447	39 544	631 916	2 343 849	6 448
<b>Immobilisations d'exploitation</b>	<b>22 143 734</b>	<b>22 118 382</b>	<b>21 008 033</b>	<b>22 791 272</b>	<b>22 612 906</b>
Immobilisations financières	0	0	0	0	0
Prêts accession	0	0	0	0	0
Autres prêts, dépôts et caution. versés (hors ICNE Actif)	50	50	50	50	50
<b>Immobilisations financières</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>
Autres actifs immobilisés (Charges à répartir hors Intérêts compensateurs, primes de remboursement, indexations)	0	0	0	0	0
Charges différées: Intérêts compensateurs	333 548	255 082	288 472	172 985	136 310
<b>Fonds de roulement net global (FRNG)</b>	<b>2 697 123</b>	<b>2 643 103</b>	<b>1 482 335</b>	<b>2 029 684</b>	<b>1 720 074</b>
Stocks d'approvisionnement et autres stocks	1 177 099	1 181 015	1 193 034	1 189 357	1 205 379
Fournisseurs débiteurs	1 481	0	0	0	13 788
Créances clients et locataires	78 985	97 862	166 831	117 863	112 766
Autres créances d'exploitation (hors ICNE Actif)	187 441	405 308	539 007	1 252 549	784 008
Charges constatées d'avance d'exploitation	3 023	5 175	9 000	10 008	9 376
Dépenses à classer ou à régulariser d'exploitation	0	0	0	0	0
Provisions d'actif circulant (hors provisions financières)	-63 439	-74 720	-77 919	-78 809	-83 877
<b>Actifs d'exploitation nets</b>	<b>1 385 368</b>	<b>1 615 328</b>	<b>1 751 896</b>	<b>2 482 866</b>	<b>2 021 952</b>
Avances et acomptes reçus sur commandes	121 682	118 392	183 589	143 854	127 164
Dettes sur actifs d'exploitation	319 058	326 444	576 698	627 840	714 082
Dettes fiscales et sociales	89 693	131 000	127 516	137 462	136 781
Produits constatés d'avance d'exploitation	1 473	3 589	4 179	10 917	2 081
Recettes à classer ou à régulariser d'exploitation	0	0	0	0	0
Emprunts accession relatifs au financement, opérations d'aménagement	0	0	0	0	0
<b>Dettes d'exploitation</b>	<b>531 886</b>	<b>581 345</b>	<b>831 987</b>	<b>1 229 022</b>	<b>976 068</b>
<b>Besoin de Fonds de Roulement d'Exploitation</b>	<b>853 482</b>	<b>1 033 983</b>	<b>919 909</b>	<b>1 259 844</b>	<b>1 045 894</b>
Créances diverses	235 566	0	0	0	0
Charges constatées d'avance hors exploitation	0	0	0	0	0
Dépenses à classer ou à régulariser hors exploitation	0	0	0	0	0
<b>Créances diverses Hors Exploitation</b>	<b>235 566</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Dettes diverses sur immobilisations	0	0	0	0	0
Autres dettes diverses	183 594	88 429	83 597	57 064	46 579
Intérêts courus non échus (sauf compensateurs)	248 189	193 125	296 247	221 257	184 129
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'exploitation Passif	0	0	0	0	0
<b>Dettes diverses Hors Exploitation</b>	<b>401 694</b>	<b>282 254</b>	<b>289 804</b>	<b>278 261</b>	<b>233 705</b>
<b>Besoin de Fonds de Roulement Hors Exploitation</b>	<b>-166 128</b>	<b>282 254</b>	<b>-289 804</b>	<b>-278 261</b>	<b>-233 705</b>
<b>Besoin en Fonds de Roulement</b>	<b>687 354</b>	<b>751 729</b>	<b>630 105</b>	<b>975 583</b>	<b>812 179</b>
Valours mobili. de placement (Dettes des prov. financières)	1 912 025	1 823 710	888 820	443 887	347 114
Disponibilités (Valeur nette)	148 259	20 881	300 408	814 482	579 539
<b>Trésorerie active</b>	<b>2 060 881</b>	<b>1 944 601</b>	<b>1 189 229</b>	<b>1 058 119</b>	<b>926 653</b>
Concours bancaires et soldes créditeurs de banque	61 110	53 227	334 080	4 022	98 787
<b>Trésorerie passive</b>	<b>51 110</b>	<b>53 227</b>	<b>334 800</b>	<b>4 022</b>	<b>18 757</b>
<b>Trésorerie nette</b>	<b>2 009 771</b>	<b>1 891 374</b>	<b>852 229</b>	<b>1 054 097</b>	<b>907 896</b>

RECAPITULATION EQUILIBRE FINANCIER DU BILAN	2009	2010	2011	2012	2013
Fonds de Roulement Net Global (A)	2 697 123	2 643 103	1 482 335	2 029 684	1 720 074
Ressource en Fonds de Roulement (B)	0	0	0	0	0
Besoin en Fonds de Roulement (B)	887 354	751 729	630 105	975 583	812 179
Trésorerie = FRN - BFR (A) - (B)	2 009 771	1 891 374	852 230	1 054 101	907 895

NOTA: SI LE BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT EST NEGATIF, IL S'AGIT D'UNE RESSOURCE EN FONDS DE ROULEMENT QUI VIENT S'AJOUTER AU FONDS DE ROULEMENT NET POUR DONNER LA TRESORERIE

P.M. MONTANT MOYEN DEPENSES MENSUELLES	2009	2010	2011	2012	2013
FRNG EN MOIS DE DEPENSES	10,0 mois	8,3 mois	3,9 mois	4,6 mois	4,7 mois
FRNG PAR LOGEMENT GERE	0	0	0	0	0
PART DU FRN DANS LA TRESORERIE (%)	134%	140%	174%	163%	189%
TRESORERIE EN MOIS DE DEPENSES	7,4 mois	8,7 mois	2,3 mois	2,4 mois	2,5 mois

VERIFICATION DES COTISATIONS CGLLS DECLAREES DE 2012 A 2014		26/11/2014		
SAIEM MENDE FONTANILLES				
<b>ANNEE DE LA DECLARATION :</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	
Date de la déclaration :	09/05/2012	04/04/2013	28/03/2014	
Date limite réglementaire de versement :	20/05/2012	13/05/2013	11/04/2014	
Exercice comptable de référence :	2011	2012	2013	
P.M. : Nb. Logements familiaux propriété de l'organisme	517 Lgt.	512 Lgt.	494 Lgt.	
P.M. : Nb. Logements familiaux soumis à cotisation selon l'organisme	418 Lgt.	418 Lgt.	395 Lgt.	
Loyers des logements à usage locatif (Loyers conventionnés, Non convenl. et SLS)	812 806 €	864 298 €	917 900 €	
Indemnités d'occupation (C/7048 pour partie, pour la part assimilable à des loyers)	0 €	0 €	0 €	
Déductions (valeur absolue):	0 €	0 €	0 €	
<b>Total A</b>	<b>812 806 €</b>	<b>864 298 €</b>	<b>917 900 €</b>	
Loyers des Logements-Foyers (C/7046)	605 734 €	565 438 €	609 012 €	
Déductions (valeur absolue) :	0 €	0 €	0 €	
<b>Total B</b>	<b>605 734 €</b>	<b>565 438 €</b>	<b>609 012 €</b>	
Assiette de calcul de la cotisation C (=A+B) :	1 418 540 €	1 429 736 €	1 526 912 €	
Taux de cotisation	1,31%	1,27%	1,27%	
Montant de la cotisation avant réductions (D=C x Taux) :	18 583 €	18 158 €	19 392 €	
<b>REDUCTIONS :</b>				
Nombre de bénéficiaires des aides sociales (APL ou AL) compris Foyers	247 Loc.	231 Loc.	246 Loc.	
Taux unitaire	36 €/ Loc.	36 €/ Loc.	36 €/ Loc.	
Montant réduction APL/AL :	8 892 €	8 316 €	8 856 €	
Nombre de lgts. Locatifs et lgts. Foyers (Unités-Lits) situés en ZUS	0 Lgt.	0 Lgt.	0 Lgt.	
Taux unitaire	29 €/ Loc.	29 €/ Loc.	29 €/ Loc.	
Montant réduction ZUS :	0 €	0 €	0 €	
Nombre de lgts. locatifs et lgts. Foyers (Unités-Lits) mis en service au cours de l'année	0 Lgt.	0 Lgt.	0 Lgt.	
Taux unitaire	720 €/ Loc.	720 €/ Loc.	720 €/ Loc.	
Montant réduction mises en service :	0 €	0 €	0 €	
Montant total des réductions (E) :	8 892 €	8 316 €	8 856 €	
<b>MONTANT DE LA COTISATION APRES REDUCTIONS (D - E) :</b>	<b>9 691 €</b>	<b>9 842 €</b>	<b>10 536 €</b>	
Montant réglé à la CGLLS par l'organisme	9 691 €	9 842 €	10 536 €	
Différence : versement insuffisant (-) ou excédentaire (+)	0 €	0 €	0 €	
<b>COTISATION ADDITIONNELLE due par les seuls organismes HLM (assiette : comptes de l'avant dernier exercice clos)</b>	<b>DECLARATION 2012 (Ref. 2010)</b>	<b>DECLARATION 2013 (Ref. 2011)</b>		
Date de règlement :	11/02/2013	12/12/2013		
Date limite réglementaire de versement ou de validation du paiement (télé-déclaration) :	15/02/2013	19/12/2013		
Taux Partie fixe :	6 €/ Lgt.	3,5 €/ Lgt.		
Nb. de logements familiaux propriété de l'organisme (avant dernier exercice clos) :	418 Lgt.	418 Lgt.		
Nb. d'unités Foyer (avant dernier exercice clos) :	61 Lgt.	61 Lgt.		
Montant partie fixe:	2 874 €	1 677 €		
(Voir informations Tableau de ventilation des charges et produits par activités)				
Résultat de l'activité locative (Tableau de ventilation des charges et des produits retraité) :	59 593 €	62 233 €		
+ Dotations aux amortissements et provisions au titre gestion locative (C/68) :	713 434 €	695 772 €		
- Reprises sur amortissements et provisions au titre gestion locative (C/78) :	-130 518 €	-340 206 €		
+ Valeurs comptables des éléments d'actif cédés au titre gestion locative (C/675) :	33 265 €	0 €		
- Produits des cession d'éléments d'actif au titre gestion locative (C/775) :	-45 488 €	-3 150 €		
- Quote part des subventions d'investissement virées au résultat au titre gestion locative :	-40 564 €	-40 564 €		
- Remboursements en capital des emprunts locatifs (uniquement code 2.21 depuis 2006) hors R.A. :	-582 579 €	-652 940 €		
- Subventions reçues en produits dans l'exercice dans le cadre d'un protocole CGLLS :	0 €	0 €		
- Subventions de l'ANRU notifiées pendant l'exercice, au titre de l'équilibre des opérations de démolition	0 €	0 €		
- Indemnités d'assurances reçues pendant l'exercice au titre des catastrophes naturelles	0 €	0 €		
+/- Variation du compte 16883 :	-78 456 €	-46 620 €		
- Transfert de charges financières C/7963 :	0 €	0 €		
Autofinancement retraité, Assiette de calcul de la part variable :	-71 313 €	-325 475 €		
Plafond d'autofinancement :	166 751 €	140 330 €		
Montant de l'autofinancement net au delà du plafond :	0 €	0 €		
Montant partie variable :	0 €	0 €		
<b>TOTAL COTISATION ADDITIONNELLE A LA CGLLS :</b>	<b>2 874 €</b>	<b>1 677 €</b>		
Montant additionnel réglé à la CGLLS par l'organisme :	2 874 €	1 677 €		
Différence : versement insuffisant (-) ou excédentaire (+)	0 €	1 €		

**SOURCES ET SIGLES UTILISES****REFERENCES DES INDICATEURS DE LA FICHE RECAPITULATIVE ET DE L'ANNEXE 1.4.**

<b>Indicateurs</b>	<b>Organisme</b>	<b>Réf. nat. données au :</b>	<b>Réf. Région données au :</b>
Évolution du parc depuis 5 ans (% annuel)	données 2014	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	données 2014	01/01/2009 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2009 (moy. de l'ensemble des organismes)
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn. (%)	données 2013	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)
Loyers mensuels (€/ m <sup>2</sup> de surface corrigée)	données 2013	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)
Loyers mensuels (€/ m <sup>2</sup> de surface habitable)	données 2013		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	données 2013		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	données 2013	31/12/2009 (méd. des Autres)	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	données 2013	31/12/2009 (méd. des Autres)	
Taux d'impayés inscrit au bilan en % des loyers et charges	données 2013	31/12/2009 (méd. des Autres)	

**Sources**

- Rapport sur l'occupation du parc locatif social (OPS) et son évolution 2009, MEDAD/DGUHC
- Enquête sur le parc locatif social (EPLS) au 1er janvier 2010, MEEDDAT/CGDD/SOeS/OSLC
- Circulaire loyer HLM pour les taux de loyers recommandés pour 2011, MEEDDAT/DGALN/DHUP
- Référents Boléro 2009, MEEDDTL/DGALN/DHUP

**- SIGLES UTILISES**

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