

Rapport définitif n°2014-110 Septembre 2015

Société d'économie mixte Béarnaise Habitat

Pau (64)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF

N° 2014-110

SEM BEARNAISE HABITAT – 64

Président : François Bayrou
 Directeur général : Olivier Subra
 Adresse : 45, boulevard Alsace-Lorraine
 64011 Pau Cedex

Nombre de logements familiaux gérés : 3313

Nombre de logements familiaux en propriété : 3874

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 192

Indicateurs ¹	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	-0.0	1.17	1.6
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	59	46.7	49.4
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	1	nc	nc
Loyers mensuels (€/m ² de surface corrigée)	so	3.2	3.09
Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	5.6		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	3.6		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	4.1	nc	
	Quartile : nc		
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	21	nc	
	Quartile : nc		
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	10.7	nc	
	Quartile : nc		

Présentation générale de l'organisme Outil de la ville de Pau et de la communauté d'agglomération Pau-Pyrénées, la SEM gère 4 066 logements locatifs. Parallèlement à l'achèvement de l'opération de rénovation urbaine du quartier du Hameau, elle a renforcé sa production de logements et diversifié son offre, avec une reprise de l'accession sociale via le PSLA, de même que son activité. Mandatée par la ville, elle développe une activité d'aménageur, directement ou par le biais de structures dédiées, en particulier sur la rénovation du centre ancien de Pau.

- Points forts**
- Gouvernance et organisation performantes
 - Qualité du service rendu aux locataires
 - Maintenance du patrimoine de très bon niveau
 - Maîtrise d'ouvrage innovante et performante
 - Excellente situation financière

- Points faibles**
- Maîtrise insuffisante des règles de la commande publique
 - Difficulté croissante à capter une partie de la demande de logement en raison d'un marché locatif détendu
 - Contrôle interne du processus d'attribution perfectible

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

- Adéquation de l'offre nouvelle à la demande orientée sur des petits logements

Anomalies ou irrégularités particulières

- Fragilité juridique de la situation contractuelle du DG
- Non respect des règles de la commande publique pour les deux principaux marchés d'exploitation

Conclusion

Avec une organisation et un management performants, la société assure son rôle de bailleur social de manière très satisfaisante. Le parc ancien témoigne d'une maintenance de qualité assortie d'un service de proximité attentif et réactif. Grâce à une structure financière solide, doublée d'une excellente rentabilité d'exploitation, la société peut poursuivre sa stratégie de développement dynamique et innovante.

Inspectrice auditrice Ancols :

Délégué territorial :

Précédent rapport Miilos : n°2009-109 de mai 2010

Contrôle effectué du 3 septembre au 16 décembre 2014

Diffusion du rapport définitif : Septembre 2015

RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-110

SEM BEARNAISE HABITAT – 64

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE.....	2
2. PRÉSENTATION GENERALE.....	2
2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA SOCIETE.....	2
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	3
2.2.1 Gouvernance	3
2.2.2 Organisation et management.....	4
2.3 CONCLUSION.....	5
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	5
3.1 OCCUPATION DU PARC	5
3.2 ACCES AU LOGEMENT	6
3.2.1 Connaissance de la demande.....	6
3.2.2 Gestion des attributions.....	6
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	7
3.3.1 Loyers 7	
3.3.2 Charges locatives	8
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES	8
3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES	9
3.6 CONCLUSION.....	9
4. PATRIMOINE.....	9
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 5 dernières années	10
4.3.2 Maîtrise d’ouvrage	10
4.4 MAINTENANCE DU PARC	10
4.4.1 Généralités	10
4.4.2 Diagnostics, sécurité des bâtiments et nouvelles normes	11
4.5 ACCESSION SOCIALE	11
4.6 AMENAGEMENT ET MAITRISE D’OUVRAGE DELEGUEE	12
4.7 CONCLUSION.....	12
5. RENOVATION URBAINE.....	12
6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	13
6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	13
6.2 ANALYSE FINANCIERE.....	13
6.3 ETUDE DU BILAN	15
6.4 ANALYSE PREVISIONNELLE.....	16
6.5 CONCLUSION.....	16
7. CONCLUSION GENERALE.....	16
8. LISTE DES ANNEXES.....	17

1. PRÉAMBULE

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

Le précédent rapport avait souligné la qualité de la gestion sociale et patrimoniale ainsi que la solidité de la structure financière. Il avait toutefois relevé quelques anomalies en matière de suivi de l'entretien des appareils à gaz, ainsi que l'absence d'analyse prévisionnelle.

2. PRÉSENTATION GENERALE

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA SOCIETE

Au 31 décembre 2013, la société est propriétaire de 3 274 logements familiaux qu'elle gère directement. Elle possède également cinq résidences pour étudiants totalisant 600 logements, ainsi qu'un EHPAD, une maison de retraite et un foyer de jeunes travailleurs pour un total de 192 logements. L'ensemble de ces établissements est donné en gestion. Depuis le dernier contrôle, parallèlement à l'achèvement de l'opération de rénovation urbaine qui l'a fortement mobilisée, la société a poursuivi la diversification de son activité avec une relance de l'accession sociale et des projets d'aménagement plus complexes, en maîtrise d'ouvrage directe (opération Ernest Gabard) ou par le biais de structures dédiées (concession publique d'aménagement du centre-ancien de Pau en partenariat avec la SEPA, réhabilitation d'une résidence de standing « les Pyrénées » en partenariat avec la CDC).

La société intervient principalement sur la ville de Pau et son agglomération (96 % du patrimoine) qui compte un peu moins de 150 000 habitants. Malgré le déclin des emplois industriels depuis 2007, l'activité économique résiste avec un taux d'emploi et des niveaux de qualifications légèrement supérieurs à ceux de la région. Pour autant, la ville centre perd de la population depuis dix ans (-1 000 familles avec enfants¹), de même que la communauté d'agglomération Pau-Pyrénées (CAPP) hors Pau. Le marché du logement, déjà peu tendu lors de la précédente inspection, poursuit une lente dégradation, sous l'effet notamment d'une production soutenue de logements en défiscalisation. Le niveau de ressources très bas des candidats à un logement social, dans un territoire qui reste économiquement dynamique, corrobore l'absence de tension du marché et la réelle concurrence du parc privé sur le segment des grands logements. La CAPP envisage d'ailleurs de réduire les objectifs de production de logements sociaux lors de la révision du programme local de l'habitat.

Pour autant, 11 communes de l'unité urbaine paloïse sont soumises aux obligations de l'article 55 de la loi SRU. Parmi celles-ci, les communes de Bizanos et Gelos n'ont pas réalisé leurs objectifs de rattrapage 2011-2013. En raison de la faible tension du marché paloïse, les obligations seront maintenues à 20 % des résidences principales.

¹ Données du diagnostic de l'occupation et du fonctionnement du parc locatif de l'agglomération – octobre 2014

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

Au 31 décembre 2013, le capital social de la société est fixé à 1 000 000 €, réparti en 10 000 actions d'une valeur de 100 €. Il est détenu par dix-sept actionnaires dont les principaux sont la ville de Pau (58,2 %), la Caisse d'allocations familiales (20,5 %), la Caisse d'épargne et de prévoyance Aquitaine Poitou-Charentes (5,7 %) et le CILSO (5,4 %). Aucun dividende n'est versé aux actionnaires.

La société est administrée par un conseil d'administration (CA) de quatorze membres dont deux représentants des locataires. Depuis avril 2014, la présidence est assurée par M. François Bayrou, maire de la ville de Pau, succédant à Mme Martine Lignières-Cassou. Le CA se réunit entre deux et trois fois par an. L'information donnée aux administrateurs est satisfaisante.

En décembre 2009, après accord du CA et de la collectivité actionnaire majoritaire (délibérations des 28 mai et 25 juin 2009), la société s'est associée à la SEPA², pour constituer à parts égales une société par actions simplifiée –la SIAB– ayant pour objet d'intervenir « *dans le cadre de projets immobiliers complexes tels que la restructuration de friches industrielles, la restauration immobilière et l'aménagement en milieu urbain, la restauration de quartiers anciens, la réhabilitation du tissu immobilier existant* ». Depuis le début de l'année 2010, cette filiale est attributaire de la concession publique d'aménagement (CPA) pour la requalification du centre ancien de la ville de Pau pour une durée de dix ans. Elle est présidée par la Béarnaise Habitat et la direction générale est confiée à la SEPA, les deux entités étant représentées par leur directeur général respectif.

En décembre 2013, la société s'est associée à la CDC, par rachat des parts de la SNI dans la SCI Aquitaine Réhabilitation (10 %), afin de mener à bien la réhabilitation d'un immeuble de prestige (résidence « les Pyrénées ») dans le cadre de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat pour la rénovation urbaine du centre ancien (OPAH-RU), intégrée à la CPA. Cette prise de participation a été autorisée par le CA le 20 novembre 2009 et par la collectivité actionnaire majoritaire le 20 octobre 2011. Les deux associés assurent conjointement la gérance de la SCI, la Béarnaise-Habitat étant représentée par son directeur général. Ils rendent compte à un comité de direction constitué de deux administrateurs pour chaque associé. Un « mandat général de gestion » a été confié à la société le 1^{er} juillet 2013.

La situation de cumul du mandat de direction générale avec un contrat de travail est irrégulière. Le mandat de direction générale est confié depuis le 1^{er} janvier 2004 à M. Olivier Subra, précédemment directeur adjoint et chef du service financier, fonction qu'il continue d'exercer et seule donnant lieu à une rémunération, le mandat s'exerçant à titre gratuit. Le cumul est subordonné à des conditions strictes dégagées par la jurisprudence, en particulier l'existence de fonctions délimitées et nécessitant une technicité particulière distinctes du mandat social, ainsi que l'exercice de ces fonctions techniques particulières dans un état de subordination à l'égard de la société. Certes, l'élaboration des comptes annuels nécessite une technicité particulière, mais les pouvoirs les plus étendus conférés au directeur général (DG) excluent le principe d'un lien de subordination de l'emploi salarié. Dans ces conditions, la réalité du contrat de travail n'est pas clairement établie et le cumul pourrait être qualifié d'irrégulier. Cette situation aboutit à ce que le DG cumule les avantages sociaux de droit reconnus aux salariés et les garanties contractualisées au titre du mandat social, à savoir deux années de rémunération sur la base de celle servie au titre de l'emploi salarié et un contrat d'assurance chômage privé. Ces dispositions cumulées pourraient porter atteinte au principe de libre révocabilité des dirigeants (art. L.225-55 du code de commerce). Il est noté toutefois que la rémunération de l'emploi salarié n'a fait l'objet d'aucune réévaluation lors de l'attribution du mandat, ni depuis hormis l'application de l'évolution collective des salaires négociée annuellement.

² Société d'équipement des pays de l'Adour (SEM locale)

Le renouvellement de cette convention en 2008 par le CA a été porté à la connaissance des actionnaires par le rapport spécial du commissaire aux comptes à la clôture des comptes de l'exercice 2008.

En fin de contrôle, la société s'est engagée à réaliser une étude juridique approfondie et à prendre toutes les dispositions qui s'imposeront afin que le cumul des fonctions ne puisse être qualifié d'irrégulier.

Le train de vie de la société, plutôt modéré, n'appelle aucune observation.

2.2.2 Organisation et management

La société est organisée autour de trois pôles, « gestion locative », « développement et patrimoine », « finances et ressources », tous trois placés sous l'autorité du DG, lui-même directeur financier. Quatre points relais (dont un créé en 2014), implantés au cœur des plus gros ensembles, assurent le lien de proximité.

La société dispose de 72 salariés « équivalents temps plein » (ETP) dont 12,8 salariés affectés à l'entretien du patrimoine et 7 ouvriers à la régie de travaux. En légère diminution sur les cinq derniers exercices, l'effectif administratif et technique affecté au siège et dans les points relais représente 52,2 ETP. Rapporté au nombre de logements gérés, le ratio de 13,9 ETP pour 1 000 logements (après correction des ETP affectés à l'activité accession ou mis à disposition de la SIAB) apparaît adapté compte tenu de la concentration du patrimoine en ZUS.

Plusieurs démarches participatives structurent le management institutionnel : en particulier, une démarche qualité avec une certification renouvelée tous les ans depuis 2003, un projet d'entreprise depuis 2007, reconduit en 2010, et plus récemment, dans la continuité de la mise en œuvre du document unique, une démarche d'évaluation et de prévention des risques psychosociaux. De nombreux avantages ont été négociés avec les salariés : participation aux résultats, plan d'épargne entreprise complété en 2008 par un plan d'épargne retraite collectif avec abondement de l'entreprise, intéressement en 2009, compte épargne temps en 2011, ... L'intéressement est déterminé à partir du résultat courant avant impôt, hors résultat exceptionnel (4, 6 ou 7 % selon le niveau de résultat), auquel s'ajoutent des majorations forfaitaires proportionnelles à l'atteinte des objectifs collectifs orientés sur les activités opérationnelles.

La société n'a pas respecté les règles de la commande publique pour deux de ses principaux marchés d'exploitation. Le marché de nettoyage des parties communes du patrimoine et des bureaux, contracté en 2009 pour une durée maximale de six ans, révèle diverses anomalies, notamment dans le traitement d'un lot déclaré infructueux et la réattribution d'un autre à la suite de la démission de l'entreprise attributaire. Pour l'entretien des appareils à gaz, la société a recouru à une procédure simplifiée de publicité et de mise en concurrence (publication locale, délai de remise des offres très court) alors que le montant estimé du marché imposait le recours aux procédures formalisées. Ces pratiques contreviennent aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 (art. L. 433-1 du CCH) et de son décret d'application n° 2005-1742 du 30 décembre 2005 (art. R. 433-5 du CCH).

Par ailleurs, les procédures d'achat librement définies (« règlement intérieur pour la passation des marchés ») présentent, pour ce qui concerne les prestations de maîtrise d'œuvre et celles du commissariat aux comptes, des modalités contestables au regard des principes fondamentaux de la commande publique. Enfin, les formalités d'achèvement des procédures d'attribution des marchés relevant des procédures formalisées sont mal maîtrisées (rapport de présentation, avis d'attribution, compte rendu d'exécution annuel). L'ensemble de ces anomalies témoigne d'une insuffisante maîtrise des règles de la commande publique par les services, malgré un contrôle interne confié au service contentieux.

En fin de contrôle, la société a annoncé un cycle de formation en mai 2015 pour améliorer les compétences de l'ensemble du personnel concerné. En revanche, elle n'apporte aucune précision quant à la modification de ses procédures d'achat relatives aux prestations de maîtrise d'œuvre et de commissariat aux comptes..

2.3 CONCLUSION

La société dispose d'une gouvernance et d'une organisation pertinentes. Elle s'est dotée d'outils lui permettant d'évaluer la performance en temps réel de ses activités opérationnelles. Pour autant elle doit améliorer ses compétences dans le domaine de la commande publique.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

Au regard de la faible tension du marché locatif et d'un patrimoine fortement implanté en ZUS, la vacance reste contenue. Hors vacance technique, au 31 décembre 2013, elle représente 1,5 % des logements. La rotation, plutôt en baisse sur les trois dernières années, représente en moyenne 11 % du patrimoine, ratio supérieur à la moyenne départementale influencée par la tension locative de la côte Basque (9,8 %) mais conforme à la moyenne régionale (10,6 %). Au vu de la fragilité de la demande (cf. 3.2.1), une évaluation de la vacance commerciale sur l'ensemble de l'année (délais moyens de remise en location hors délai de remise en état) par typologie de logement et segment de patrimoine améliorerait l'analyse de l'attractivité de l'offre disponible.

Au 31 décembre 2013, 59 % des locataires perçoivent l'aide personnalisée au logement (APL), ratio supérieur à ceux habituellement constatés pour un patrimoine social urbain. Avec un montant moyen plutôt élevé de 250 € par ménage aidé, en partie dû à une sur représentation des familles (41 % contre 36 %*) et en particulier des familles monoparentales (24,9 % contre 16,8 %*), l'APL couvre en moyenne 65 % du loyer principal des bénéficiaires.

Ressources des locataires / Plafonds réglementaires	Nbre	<20 %	20 à 39 %	40 à 59 %	60 à 100 %	>100 %
Locataires en place au 30/09/2014	2 717	23,1 %	20,9 %	23,9 %	25,3 %	6,8 %
Dont locataires logés en ZUS	1 164	31,3 %	22,5 %	21,6 %	19,2 %	5,4 %
Moyenne bailleurs sociaux Pau ³	9 331	20,5 %	19,3 %	21,2 %	29,4 %	9,5 %
Dont ZUS*	3 662	27,3 %	21,7 %	21,1 %	22,8 %	6,9 %

L'analyse des ressources des locataires en place au 30 septembre 2014 montre une occupation sociale un peu plus marquée que celle constatée pour l'ensemble des bailleurs sociaux de l'unité urbaine de Pau (44 % de revenus inférieurs à 40 % des plafonds de ressources contre 40 %). L'exploitation des données socio-économiques montre également un peu moins de personnes seules (39 % du parc contre 46 %), et des locataires plus âgés (28 % sont âgés de plus de 65 ans contre 23 %).

Depuis juin 2014, la société s'est engagée dans un accompagnement des locataires âgés de plus de 85 ans, en partenariat avec le CCAS de Pau et le conseil général. Un « référent social aîné » a été désigné au sein de la société. Un peu plus de 130 locataires ont bénéficié d'un entretien à leur domicile par les professionnelles du service social afin de faire le point de leur situation et de leur besoin. L'exploitation des informations recueillies sur la base d'un questionnaire-type, en cours au moment du contrôle, permettra d'élaborer un plan d'actions (mise en relation avec les réseaux locaux, services personnalisés, « bonus fidélité » pour travaux d'embellissement, ...).

Les dispositions de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 en matière de sous-occupation ont également été mises en œuvre. Sur les 63 situations repérées a priori, moins d'une vingtaine sont avérées (faux T4-T5, composition familiale, handicap, ...). De nombreux entretiens personnalisés et réitérés ont permis de résoudre la majorité des situations (10 relogements réalisés et 6 en cours). Toutefois, la difficulté de relouer certains logements libérés (tels que deux T5 à Jurançon résidence Viale) est constatée.

³ OPS 2012 bailleurs sociaux sur l'unité urbaine de Pau

3.2 ACCES AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande

La demande de logement social déposée à la société représente 2 739 dossiers dont près des deux tiers ont été déposés dans l'année. Plus du tiers des dossiers de plus d'un an ne se renouvellent pas. A l'échelle de la CAPP, le stock de demandes s'élève à 3 877 dont 43 % enregistrées dans l'année (données du SNE au 4 juillet 2014). Elle est exprimée par des ménages dont les revenus sont pour près des deux tiers inférieurs aux plafonds de ressources très sociaux (PLAI), alors que les ménages palois bénéficient d'une situation économique plutôt favorable comparée à la situation départementale (revenu fiscal médian 2012 par unité de consommation 20 329 € pour 63 % de ménages fiscalisés contre, respectivement, 19 484 € et 61 %). Ces constats tendent à démontrer que les bailleurs sociaux ne captent pas la clientèle qui a le choix, vraisemblablement en raison d'un marché immobilier privé détendu.

Par ailleurs, plus des trois quarts de la demande s'orientent sur des petits logements, en lien avec la typologie des ménages candidats (45 % de personnes seules et 24 % de ménages constitués de deux personnes). Or, le patrimoine de la société est constitué de grands logements (T4 et plus) pour plus de la moitié. La récente production tend à rééquilibrer l'offre mais la production de T4 reste importante :

	T1	T2	T3	T4	T5 & +	TOTAL
demande de logements BH au 24/09/2014	10,2 %	34,5 %	33,2 %	17,7 %	4,4 %	2 726
patrimoine au 31/12/2013 ⁴	2,9 %	14,1 %	31,9 %	35,3 %	15,8 %	3 328
Mises en service 2012-2015 (prév.) ⁴	0,0 %	20,4 %	44,2 %	33,5 %	1,9 %	269
<i>p.m. demandes exprimées sur la CAPP⁵</i>	<i>9,2 %</i>	<i>32,9 %</i>	<i>33,7 %</i>	<i>19,2 %</i>	<i>5,0 %</i>	<i>3 877</i>

3.2.2 Gestion des attributions

Une fois la demande enregistrée (deux personnes dédiées), le processus repose essentiellement sur deux chargées de clientèle en charge de la sélection des candidats sur les logements disponibles, avec des visites pour les logements les plus difficiles à louer, de la préparation et la présentation des dossiers à la commission d'attribution des logements (CAL), mais aussi de la mise en place des contrats. Elles sollicitent en tant que de besoin les deux conseillères en économie sociale et familiale (CESF) pour évaluer avant attribution les situations sociales fragiles.

Le contrôle interne du processus d'attribution reste perfectible. Cette organisation atteint ses limites en raison des difficultés croissantes de remise en location des logements qui conduisent à multiplier les contacts téléphoniques avant toute proposition en CAL. Assortie d'une insuffisante maîtrise de l'application informatique pour optimiser la sélection des candidats, elle aboutit à ce que le traitement privilégie le flux de dossiers au détriment de dossiers plus anciens. Le contrôle interne n'a pas permis de repérer ceux qui, malgré leur renouvellement, n'ont fait l'objet d'aucune proposition (24 dossiers sur un échantillon de 31 candidats depuis plus de trois ans et logés dans le parc privé, dont cinq demandes très ciblées).

La société a indiqué avoir réorganisé le service logement depuis décembre 2014, avec le recrutement d'une personne supplémentaire en équivalent temps plein et l'optimisation du logiciel de gestion, ce qui devrait renforcer le contrôle interne du processus d'attribution. Cette nouvelle organisation a été intégrée dans les procédures du processus « logement » dans le cadre de la certification ISO 9001/2008.

La sélection des dossiers présentés en CAL respecte globalement la règle de trois candidats par logement. Toutefois, leur présentation est exclusivement orale, ce qui ne facilite pas le choix des candidats par les membres de la CAL et de ce fait limite l'exercice de leurs prérogatives. La « fiche d'examen », élaborée pour chaque candidature, très complète (données socio-

⁴ hors structures spécifiques (EHPAD, résidences étudiants, ...)

⁵ données SNE au 4/07/2014 sur périmètre CAPP

économiques du candidat, caractéristiques du logement, ...) et lue en séance, pourrait être fournie aux membres. La CAL, régulièrement constituée, malgré l'absence de désignation d'un représentant des associations d'insertion (constat de carence du préfet en 2009), se réunit en moyenne deux fois par mois. Le règlement intérieur, qui rappelle les objectifs de l'accord collectif départemental, s'inscrit dans les règles du CCH.

Le bilan d'activité de la CAL est fait au travers de l'examen du rapport d'activité de la société. S'ils répondent à minima à l'obligation réglementaire, les éléments ainsi présentés ne permettent pas aux membres du CA de prendre la mesure de l'évolution de la demande au regard des équilibres de peuplement, ni d'exercer un contrôle interne suffisant, notamment sur les demandes en délai anormalement long n'ayant fait l'objet d'aucune proposition de logement.

Répartition des candidats / plafonds de ressources réglementaires	base de données	< 20%	20-40%	40-60%	60-80%	80-100%	>100%
attributions 2012 - oct 2014	1 031	29,3 %	25,2 %	22,3 %	13,5 %	7,0 %	2,7 %
dont ZUS	413	42,4 %	23,0 %	14,8 %	11,1 %	6,3 %	2,4 %
<i>p.m. demandes exploitables</i>	1 985	41,2 %	22,7 %	16,8 %	11,0 %	5,5 %	2,8 %

L'analyse des attributions réalisées du 1^{er} janvier 2012 au 15 septembre 2014 confirme leur caractère très social : plus de la moitié des attributaires disposent de ressources inférieures à 40 % des plafonds de ressources (et les 2/3 en ZUS), pour un objectif fixé à 30 % par l'accord collectif départemental (ACD) 2012-2016. Elle accueille également près de 30 % de ménages cumulant des difficultés économiques et sociales au sens des critères de l'ACD (pour un objectif de 10 %). Les familles monoparentales représentent le quart des attributions (24 % des demandeurs). En revanche 70 % des attributaires disposent de ressources stables (CDI, CDD et retraités) contre 54 % des demandes en attente sur la CAPP.

Le contrôle approfondi de 88 dossiers n'a relevé aucune irrégularité.

3.3 LOYERS ET CHARGES

3.3.1 Loyers

La société a choisi de déroger à la remise en ordre des loyers conventionnés lors de la contractualisation de la CUS. Le contrôle des loyers conventionnés n'appelle aucune observation. Les augmentations annuelles ont suivi l'évolution de l'indice réglementaire. La modification législative introduite par la loi de finances pour 2011 (article L. 353-9-3 du CCH : augmentation des logements conventionnés au 1^{er} janvier de chaque année sur la base de l'IRL 3^e trimestre) n'a été volontairement mise en œuvre qu'au 1^{er} juillet 2011 (+0,67 %) et sans rattrapage, malgré une année 2010 sans augmentation (évolution IRL 4^e tr. 2009 : -0,06 %). Pour autant, malgré un poids important des « anciens financements » (46 %) dans la structure du patrimoine, les loyers des logements conventionnés apparaissent un peu plus élevés que ceux pratiqués par les bailleurs sociaux de l'agglomération paloise, en particulier pour les loyers les plus bas (1^{er} quartile).

Loyers 2013 au m ² de surface habitable comparaison avec valeurs référencées ⁶	1er quartile	médiane	3e quartile	moyenne	nb de logements
Béarnaise Habitat	4,9	5,4	6,2	5,6	2 901
Agglomération de Pau	4,6	5,3	6,0	5,4	11 145
Département des Pyrénées Atlantiques	4,6	5,3	6,0	5,4	28 042
Région Aquitaine	4,7	5,4	6,1	5,5	137 263
France métropolitaine	4,6	5,4	6,2	5,6	3 917 782

Dans un contexte de marché détendu, cette situation risque de contribuer aux difficultés de remise en location des logements auxquelles la société est de plus en plus confrontée.

Seuls 46 % des logements familiaux entrent dans le champ du supplément de loyer de solidarité. La société applique le barème national. A l'issue de l'enquête réalisée au titre de 2014,

⁶ RPLS au 01/01/2013 : logements conventionnés et gérés, propriété des bailleurs (OPH, ESH, SEM, etc.) hors foyers

56 locataires ont été assujettis au SLS en raison de leurs ressources et 23 au SLS forfaitaire pour absence de réponse (respectivement 54 et 35 en 2013). Le produit des SLS comptabilisé sur l'exercice 2013 s'élève à 76 k€.

3.3.2 Charges locatives

Le contrôle a été réalisé sur la régularisation des charges récupérables de l'exercice 2013. Globalement les provisions sont bien ajustées, avec un réajustement le cas échéant plutôt réactif. Les décomptes suffisamment détaillés permettent une bonne information des locataires. De plus, le bilan annuel fait l'objet d'une présentation très étayée aux représentants des locataires avant sa mise en œuvre. Les locataires partis font l'objet d'une régularisation de leurs consommations individuelles dès leur départ suivie d'un décompte définitif lors de la régularisation annuelle. Les dépenses récupérables sont dans l'ensemble contenues, à quelques exceptions près :

- l'entretien ménager de la tour « Aquitaine » à Mourenx en raison de l'ancienneté et de l'absentéisme important du salarié (prise en charge partielle par la société à compter de l'exercice 2014) ;
- l'entretien des espaces verts des résidences « charmillles » et « parc des saules », en raison, pour cette dernière opération, incluse dans le périmètre de rénovation urbaine, d'abord de qualité dont l'entretien pèse sur les seuls résidents ;
- le chauffage des programmes « Gabard » et « Fontan » ;
- dans une moindre mesure, les charges de chauffage et eau chaude sanitaire de la résidence « Eco Laiü » qui apparaissent relativement élevées pour une résidence dont la performance énergétique est notée « A ».

Une démarche de réduction des charges est également poursuivie. En plus de l'installation de dispositifs économiseurs d'eau dans tous les logements anciens (mitigeurs, demi-chasse d'eau, ...), la « télé-relève » avec système d'alerte en cas de surconsommation permet un accompagnement des locataires réactif et pédagogique. Le raccordement des logements du quartier du hameau à la nouvelle chaufferie bois produit des premiers résultats très probants.

Lors de la réhabilitation de la Tour Carrère, parallèlement à l'augmentation des loyers au plafond de la convention APL, la société a mis en œuvre le partage d'économie de charges, conformément aux dispositions réglementaires (art. R. 442-24 et suivants du CCH). Evaluée, à partir d'un calcul conventionnel par un prestataire extérieur, elle représente une contribution moyenne de 15 €/mois (3,61 €/m² de SH maximum) en contrepartie d'une économie théorique moyenne estimée à 36 €/mois.

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Evolution du montant des créances locatives	2009	2010	2011	2012	2013
Variation des «créances locataires» / «loyers et charges récupérées»	-	1,5 %	0,1 %	1,3 %	0,7 %
<i>Médiane des SA d'HLM 2012</i>				1,2 %	
Ratio «créances locataires» / «loyers et charges récupérées »	8,5 %	9,6 %	9,5 %	10,2 %	10,7 %
<i>Médiane des SA d'HLM 2012</i>				12,7 %	
En nombre de jours de quittance	10,9	15,1	14,4	17,0	20,2
Ratio SEM 2011 en nombre de jours de quittance			27,3		

Le stock de créances locatives (hors commerces) rapporté à la masse des loyers et charges quittancée évolue sensiblement sur les trois derniers exercices, mais il reste en deçà des médianes et moyennes professionnelles. Il gagnerait à être corrigé des créances irrécouvrables des locataires partis que la société n'apure pas. Celles des locataires partis depuis plus de 6 ans (1991-2007) représentent les trois quarts de la dette exigible en fin d'exercice 2013 (hors quittance de décembre). Corrigée de ce stock irrécouvrable, les créances impayées ne représenteraient plus que 6,8 % des loyers et charges de l'exercice, soit moins de 5 jours de quittance, ce qui témoigne d'un recouvrement performant.

Le traitement des impayés est assuré, en phase pré-contentieuse, par trois agents dont deux au sein des points relais, puis par le service contentieux du siège, en lien tout au long des procédures avec les deux CESF du service social. La multiplication des plans d'apurement

amicales et des protocoles « cohésion sociale », en lien avec l'accroissement des dettes et du profil plus fragile des nouveaux locataires, montre que la société mobilise l'ensemble des dispositifs. Les dossiers présentés en FSL (143 en moyenne des trois derniers exercices et relativement stables) font l'objet d'un avis favorable pour 80 % d'entre eux (70 k€ d'aides au maintien en moyenne annuelle pour une participation de la société de 5,7 k€). Le nombre d'expulsions effectives (six en moyenne) tend à évoluer à la hausse (9 en 2013) et représente le quart des commandements de quitter les lieux (le tiers en 2013).

3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

La dernière enquête de satisfaction (813 réponses) affiche globalement de très bons résultats (91 % sur l'ensemble dont 87 % au titre du logement), avec quelques attentes en matière de gestion des réclamations (61 % de satisfaits), point le plus sensible pour l'ensemble de la profession, mais également sur l'état des revêtements de sols (64 % seulement de satisfaits). Lors de la visite de patrimoine, il a été constaté de nombreux renouvellements de sol.

Quatre points relais (un chargé de clientèle, un chargé de patrimoine, un agent d'accueil) sont installés au cœur des cités les plus importantes (600 à 700 logements par points), avec des locaux permettant la réception des locataires en toute confidentialité. Depuis plusieurs années, en plus du conseil de concertation locative règlementaire, la société a mis en place un réseau de locataires-référents en faisant appel au volontariat au sein des résidences. Elle les rencontre deux fois par an sur site (point sur leur résidence, régularisation des charges, programmation des travaux).

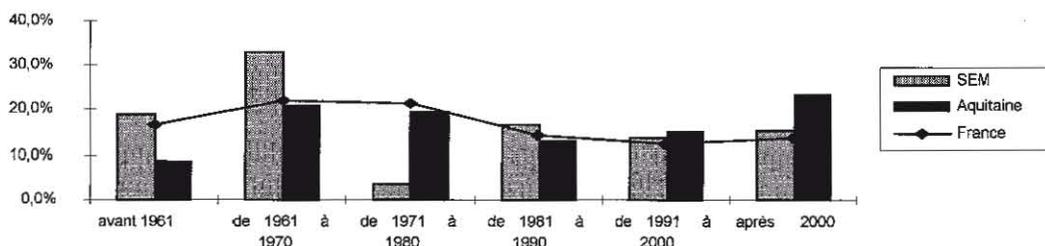
Une rencontre annuelle est également organisée avec la direction générale. De nombreuses animations sont organisées au sein des quartiers d'habitat social, dont une très emblématique, en partenariat avec l'orchestre philharmonique de la ville de Pau (« l'Orchestre prend ses quartiers »).

3.6 CONCLUSION

La société assure son rôle de bailleur social de manière très satisfaisante avec une gestion de proximité attentive et pédagogique. Malgré un patrimoine concentré en ZUS dans un contexte de détente structurelle du marché locatif, la gestion reste performante (vacance, impayés).

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE



Le 31 décembre 2013, la société est propriétaire de 4 066 logements, structures spécifiques comprises (foyers, EHPAD, résidence étudiants). Essentiellement collectif (92 %) et conventionné à 93 %, le patrimoine est relativement ancien avec plus de la moitié des logements construits avant 1970 (52 %). La part de logements implantés en ZUS est également importante (45 %). L'ancienneté du patrimoine influe sur sa typologie. Les grands logements (T4, T5 et plus) représentent plus de la moitié des logements offerts à la location, tandis que les trois quarts de la demande exprimée sur la CAPP (données SNE) portent sur les petits logements (cf. 3.2.1). Par ailleurs, la surface des logements diminue peu dans la production nouvelle (en moyenne 67 m² et 84 m² pour les T3 et T4 financés en PLUS).

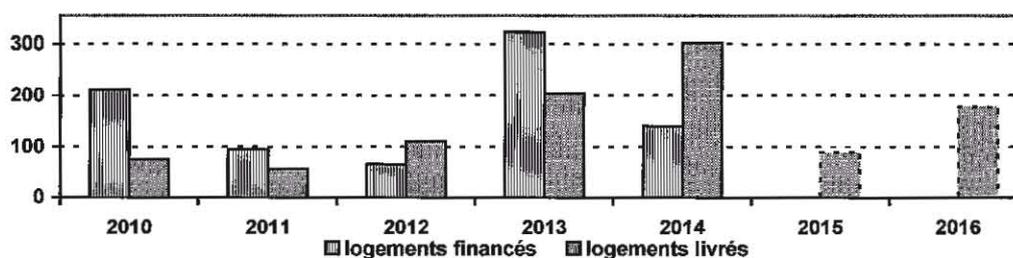
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

Le plan stratégique de patrimoine (PSP), initié en 2004, a été entièrement révisé en 2009, préalablement à l'élaboration de la CUS contractualisée le 21 juin 2011, et porte les objectifs patrimoniaux pour la période 2010-2019. Malgré son ancienneté, le parc affiche une performance énergétique très satisfaisante puisque 78 % des logements sont classés A, B ou C.

La stratégie patrimoniale est contractualisée dans la CUS pour la période 2011-2016. Les objectifs de production ont été fixés à 590 logements financés et mis en service sur la période, soit une moyenne annuelle de près de 100 logements. La société ne s'est engagée sur aucun objectif de vente locative, au motif de l'importance des démolitions intervenues dans le cadre de l'opération de rénovation urbaine (cf. chapitre 5) et d'une relance de l'accession sociale à la propriété. Au vu du rythme de production actuel et de l'absence de rotation sur certains logements, cette position mériterait un réexamen afin d'offrir une alternative à des locataires dont les ressources sont insuffisantes pour acquérir dans les programmes neufs proposés par la société.

4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

4.3.1 Rythme de construction depuis les 5 dernières années



Parallèlement à l'achèvement de l'opération de rénovation urbaine du quartier du Hameau, la société a accéléré sa production, avec 747 logements livrés sur la période, soit en moyenne près de 150 logements par an, au-delà des objectifs de la CUS. S'y ajoutent les logements offerts à l'accession sociale (41 logements de 2010 à 2014 et 16 livrables en 2015). La production est en grande partie (67 %) orientée sur des structures spécifiques (résidences étudiants ou apprentis, EHPAD). La résidence étudiante Gaston Phoëbus en voie d'achèvement (214 logements), construite en modules béton monolithique, illustre le caractère innovant de la production.

4.3.2 Maîtrise d'ouvrage

Les fonctions de maîtrise d'ouvrage sont partagées entre le DG, en charge de la prospection foncière et très présent jusqu'à l'avant-projet sommaire négocié avec le maître d'œuvre, et le service « développement et patrimoine » en charge de la production neuve ainsi que de la réhabilitation et de l'entretien du patrimoine existant. L'examen des caractéristiques et des opérations livrées sur les trois dernières années n'appelle pas d'observation. Le recours à la VEFA reste occasionnel. Le prix de revient des opérations (1 994 €/m² de SU en moyenne 2012) se situe dans la fourchette haute des coûts de construction constatés pour l'ensemble des bailleurs sociaux présents sur la CAPP mais avec un niveau d'équipements des logements élevé (résidence Térésa). Il est également impacté du coût des programmes d'acquisition-amélioration, voire reconstruction, dans le centre-ville (résidences Féroé 2 191 € et Terrenègre 2 439 €). La société investit les fonds propres nécessaires à l'équilibre de ces opérations. Les opérations font systématiquement l'objet d'un bilan de clôture en CA avec une présentation des écarts sur les prix de revient et plans de financement prévisionnels et définitifs.

4.4 MAINTENANCE DU PARC

4.4.1 Généralités

Les travaux de maintenance font l'objet d'une programmation glissante sur deux ans, à partir d'une base de données très complète (durée de vie des équipements, historique des dernières

interventions, ...), actualisée en temps réel par les techniciens, et en lien avec les objectifs du PSP. La visite de patrimoine (41 %) a permis de constater une maintenance à l'heure avec un niveau de prestations et d'équipements élevé : ainsi tous les immeubles collectifs, équipés de contrôle d'accès très rapidement après l'obligation introduite par la loi SRU, font déjà l'objet d'un renouvellement par des systèmes de dernière génération. Les halls ont été tous modernisés. Des détecteurs de présence remplacent déjà les éclairages temporaires dans une bonne partie des anciennes résidences. La mise en place des DAAF est déjà organisée par le biais d'un marché groupé à l'échelle du réseau professionnel. Sur l'ensemble des résidences visitées, seule la tour de la cité des Fleurs, dont la rénovation extérieure n'est pas encore intervenue, contraste avec la qualité d'entretien des façades du reste du patrimoine.

4.4.2 Diagnostics, sécurité des bâtiments et nouvelles normes

La société est à jour de la mise aux normes de ses ascenseurs ainsi que sur les diagnostics de performance énergétique réalisés pour la totalité du patrimoine.

Depuis le dernier contrôle, elle a amélioré le suivi de l'entretien des appareils à gaz individuels (près de 2 300 sur l'ensemble de son patrimoine). Un suivi des interventions, trimestriel puis mensuel sur les derniers mois de l'exercice, avec mise en œuvre de procédures contentieuses a permis de réduire fortement le nombre d'appareils non révisés dans les 18 mois. Sur les 51 locataires en infraction à la fin de l'exercice 2013, 10 n'ont pas régularisé leur situation. Les dossiers ont été transmis au service contentieux.

Pour ce qui concerne l'amiante, la démarche entreprise, en partenariat avec les services de l'Etat, afin de se mettre en conformité avec les nouvelles règles, apparaît très avancée au regard des constats réalisés au sein de la profession. Tous les techniciens du pôle « patrimoine et développement » ont tous été formés au niveau le plus élevé et deux référents amiante ont été mis en place. Le point a été fait sur tous les DTA existants pour recenser ceux à mettre à jour ou absents (commerce et autres structures spécifiques). Une consultation est en préparation pour la mise en œuvre des dossiers amiante parties privative (DAPP) et les DTA manquants, avec d'ores et déjà le repérage des matériaux de la liste B en plus de ceux de la liste A (seuls obligatoires). Une expérimentation de travaux dans les logements sur produits amiantés (retrait ou intervention sur tablier baignoire ou faïence salle de bains) est en cours au moyen d'équipements spéciaux permettant de limiter l'empoussièrement. L'objectif est d'obtenir une « validation » par l'inspection du travail de ces modalités d'intervention pour éviter le relogement des familles et ainsi gagner du temps sur les délais de remise en location. D'ores et déjà, l'élaboration du DAPP avant remise en location consomme 15 à 21 jours, ce qui, en y ajoutant les délais de travaux, crée systématiquement de la vacance sur les préavis d'un mois. Les réhabilitations lourdes et interventions dans les communs font l'objet d'un repérage liste C et d'un lot « amiante » indépendant dans les appels d'offres travaux de manière, d'une part, à confier les prestations à un prestataire spécialisé, d'autre part, à garantir l'accès à la commande publique de toutes les entreprises, dispensées d'une certification dans ces conditions.

4.5 ACCESSION SOCIALE

Depuis 2010, la société produit régulièrement entre 10 et 15 logements par an destinés à l'accession sociale en accompagnement d'opérations locatives nouvelles. L'analyse des opérations PSLA livrées ou en cours sur les trois derniers exercices montre que la société privilégie les ménages aux revenus modestes (ressources en moyenne à 71 % des plafonds réglementaires) et issus du parc social (près de 75 % dont un tiers de locataires de la société), avec un prix de vente situé en moyenne à 80 % des prix plafonds. La sélection des candidats à l'accession est également présentée aux membres de la CAL (composition familiale, ressources, taux d'effort) avant signature des contrats préliminaires. La levée d'option est proposée à l'issue de la première année suivant l'entrée dans les lieux mais elle est intervenue dans les six mois sur la seule opération livrée (15 logements Térésa). Des clauses anti-spéculatives sont introduites dans le contrat définitif : interdiction durant 10 ans de vendre le bien (sauf cas de force majeure) ou de le louer, sous peine d'annulation du contrat de location-accession ou de la cession intervenue à la levée d'option, pacte de préférence réservé au vendeur en cas de vente dans les

10 ans, limitation du prix de vente. A cette contrainte s'ajoute, en cas de mise en location du bien après les 10 premières années, une obligation de résidence principale par l'occupant, et ce sans limitation de durée. Ces contraintes cumulées apparaissent disproportionnées au regard de l'avantage consenti, en particulier dans un marché immobilier détendu.

4.6 AMENAGEMENT ET MAITRISE D'OUVRAGE DELEGUEE

La société développe son expertise au travers de prestations de maîtrise d'ouvrage déléguée (opération Gabard) ou par le biais de structures dédiées auxquelles elle apporte les compétences techniques et administratives nécessaires. Ainsi, pour ce qui concerne la SIAB (SAS filiale à 50 % avec la SEPA), la société a signé une convention de mise à disposition du personnel le 15 juin 2010, avec effet rétroactif au 17 février 2010. Cette convention a reçu l'approbation préalable du CA le 27 mai 2010. En 2013, deux techniciens sont intervenus à temps complet (107 k€) et douze autres salariés plus ponctuellement (15,4 k€) pour ce qui concerne les tâches administratives, comptables et financières. Une rémunération est également facturée au titre du mandat social (25 k€). Pour ce qui concerne, la SCI « Aquitaine réhabilitation » (15 % du capital), un mandat général de gestion (« gestion locative et patrimoniale des immeubles », « gestion sociale de la SCI » et « mandat de maîtrise d'ouvrage »), contracté le 1^{er} juillet 2013, a donné lieu à une rémunération de 41 k€ sur les derniers mois de 2013.

4.7 CONCLUSION

La société poursuit activement son développement et la remise à niveau de son patrimoine avec le souci de la performance énergétique et des prestations plutôt au-dessus des standards de la profession. Sa production en accession sociale est également orientée vers des ménages à ressources modestes.

5. RENOVATION URBAINE

La ville de Pau compte trois zones d'habitat social sensibles dont deux quartiers prioritaires classés en zones de revitalisation urbaine (ZRU), Ousse des Bois et Duffau-Tourasse. L'opération de rénovation urbaine en voie d'achèvement au titre de la convention Anru (2006-2012), révisée par avenants en 2009 et 2011, vise le « quartier du Hameau », dont le périmètre comprend la ZRU « Ousse des Bois » et le quartier Berlioz (ZUS). Avec plus de 90 M€ d'investissements, elle s'est inscrite dans la continuité des multiples actions engagées sur ce quartier depuis vingt ans (contrat de ville 2000-2006, « développement social des quartiers » de 1985 à 1996).

Depuis le début de l'année 2000, les principales interventions de la société ont été la démolition de 385 logements (dont dix en cours s'ajoutant aux 375 démolitions contractualisées), la construction de 144 logements sur site (sur 237 financés par l'Anru), la réhabilitation et résidentialisation de 505 logements. L'ensemble de ces mesures représente pour la société un investissement de plus de 38 M€, subventionné par l'Anru à hauteur de 7,7 M€.

La visite de patrimoine a confirmé la qualité des interventions tant sur le bâti que sur les espaces extérieurs aboutissant à un réel désenclavement du quartier. La création d'un parc urbain par la ville contribue fortement à améliorer la qualité de vie. Un dernier programme de 132 logements est en cours de construction sur site mixant locatif et accession (maîtrise d'ouvrage SCP d'HLM Le Col avec vente en VEFA aux autres bailleurs sociaux de l'agglomération dont 26 logements pour Béarnaise Habitat). La démolition par la ville des locaux d'une ancienne école permettra de parachever la réhabilitation des résidences « Bel Horizon » (transformée avec l'apport de loggias de 25 à 37 m²) et « Zéphir » (démolition d'un bloc de dix logements), et de repositionner l'offre commerciale présente sur le secteur.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Le pôle comptable et financier est composé de trois personnes (une responsable et deux assistantes). Le DG a conservé la direction financière et, à ce titre, la responsabilité des montages financiers des opérations d'investissement ainsi que l'établissement des documents de synthèse annuels (bilan, comptes de résultat, annexes), en étroite collaboration avec la responsable du pôle (comptabilité des investissements, suivi des prix de revient, déblocage des fonds, ...). Celle-ci assure également la comptabilité de la filiale créée en 2010 et celle de la SCI Aquitaine Réhabilitation (mandat de gestion). En contrepartie de la surcharge de travail, la gestion de la paie a été externalisée en 2013. Le quittancement (loyers, charges) est exécuté par le pôle « gestion locative ».

Les comptes ont été certifiés sincères et réguliers par le commissaire aux comptes sur l'ensemble des cinq exercices contrôlés.

Les documents comptables et financiers ne répondent pas suffisamment aux dispositions de l'article L.481-1 du CCH qui exige une comptabilité distincte pour « les activités d'intérêt général ». La comptabilité analytique mise en œuvre par opération ne peut suffire. Afin de produire l'information spécifique aux opérations relevant du service d'intérêt général, la société doit répartir ses charges de structure (frais généraux et charges de personnel) entre son activité traditionnelle d'opérateur de logement social et les activités hors SIEG (locatif non conventionné, aménagement, prestations d'ingénierie diverses) selon des clés de répartition qu'il lui appartient de définir et d'explicitier. Cette distinction s'impose d'autant plus que la société s'est engagée ces dernières années dans une diversification de ses activités.

Ces dispositions sont de nouveau rappelées par la décision de la Commission européenne du 20 décembre 2011 (paragraphe 9 de l'article 5), applicable aux entreprises chargées de la gestion de SIEG : « *lorsqu'une entreprise exerce des activités qui se situent à la fois dans le cadre du service d'intérêt économique général et en dehors de celui-ci, sa comptabilité interne indique séparément les coûts et les recettes liés à ce service et ceux liés aux autres services ainsi que les paramètres de répartition des coûts et des recettes.* »

En fin de contrôle, la société s'est seulement engagée à développer une comptabilité analytique par opération plus précise, ce qui ne satisfait pas l'obligation d'une comptabilité distincte des activités SIEG et hors SIEG.

Hormis la réserve ci-dessus, la tenue des comptes n'appelle pas d'observation. La société applique en quasi-totalité le plan de comptes des SEM immobilières, ce qui facilite l'analyse de l'activité locative sociale. Quelques enregistrements en divergent sans toutefois nuire à la qualité de l'information comptable : ainsi, le stock d'intérêts compensateurs a été comptabilisé à une époque en provision alors qu'il constituait une dette financière différée. Les variations annuelles font l'objet d'écritures de dotations et de reprises à réintégrer dans le calcul de l'annuité. Les indemnités d'occupation sont comptabilisées en comptes de produits divers (c/758) et non en compte de loyers divers. De ce fait, elles ne sont pas incluses dans l'assiette de loyers soumis aux cotisations CGLLS.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

La rentabilité d'exploitation est analysée sur la base de l'autofinancement net⁷ et en référence soit aux moyennes des SEM (DIS 2011), soit aux indicateurs Boléro 2012 pour les SA d'HLM de province.

⁷ 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 K€	2009	2010	2011	2012	2013
Marge sur accession	3	99	1	-42	50
Loyers	15 988	16 415	16 483	17 072	17 503
Autres produits d'exploitation	427	459	241	343	526
Coût de gestion (non retraité)	-4 507	-4 535	-5 666	-5 535	-4 824
Maintenance	-2 006	-2 867	-2 578	-2 965	-2 470
Taxe foncière sur les propriétés bâties	-1 453	-1 474	-1 527	-1 535	-1 730
Pertes sur créances irrécouvrables	-17	-15	-55	-70	-74
Flux financier	884	557	829	604	411
Flux exceptionnel (y compris IS)	-242	-292	-200	-54	-171
Intérêts d'emprunts locatifs y/c variation int.comp.	-2 460	-1 527	-1 752	-2 098	-2 045
remboursements d'emprunts locatifs (hors RA)	-1 842	-2 407	-2 739	-2 730	-2 844
Autofinancement net	4 776	4 414	3 038	2 990	4 331
en % du chiffre d'affaires	30 %	23 %	18 %	15 %	21 %
<i>P.M. Chiffre d'Affaires (CA)</i>	<i>16 180</i>	<i>19 303</i>	<i>16 630</i>	<i>19 905</i>	<i>20 466</i>

Sur la période 2009-2013, l'autofinancement représente en moyenne 21 % du chiffre d'affaires (médiane SA d'HLM : 9,4 % - moyenne SEM : 8,7 %), après un prélèvement annuel de 1 M€ en 2011 et 2012 au titre du prélèvement sur le potentiel financier (PPF). L'activité de la société a généré près de 20 M€ en cinq ans.

Le produit des loyers a évolué de 10 % sur la période sous l'effet de la relance de la construction neuve qui, au rythme actuel, va rapidement compenser les démolitions et les pertes locatives correspondantes. Par ailleurs, les aléas de gestion (vacance et impayés) sont bien maîtrisés et impactent peu l'autofinancement dégagé annuellement.

L'annuité locative, en très légère augmentation, ne consomme que 28 % des loyers (médiane SA d'HLM : 49 % - moyenne SEM : 47 %), en raison du poids du patrimoine ancien, en grande partie amorti et dont les réhabilitations ont bénéficié d'aides conséquentes, notamment au titre de la rénovation urbaine.

Le coût de gestion hors entretien (frais généraux et charges de personnels), après retraitement des charges de personnels à imputer aux autres activités (mises à disposition SIAB et SCI) et à la maintenance (régie de 7 ouvriers), représente 1 108 €/logement gérés (médiane SA d'HLM : 1 165 € - Moyenne SEM 3 000-5 000 logements : 927 €).

L'effort de maintenance (entretien courant + gros entretien) est élevé (807 €/logement en moyenne des trois derniers exercices – moyenne SEM : 735 € - médiane SA d'HLM : 577 €). Cela étant, la visite de patrimoine a constaté une remise à niveau du patrimoine globalement au-dessus des standards de la profession.

La taxe foncière sur les propriétés bâties reste contenue pour un patrimoine concentré sur la ville centre et en grande partie sorti d'exonération. Elle consomme 9,9 % des loyers (moyenne SEM : 8 % - médiane SA d'HLM : 10,5 %). L'abattement spécifique aux ZUS pour près de la moitié du parc allège sensiblement le coût. S'y ajoutent, dans une moindre mesure, les remboursements du coût des travaux d'accessibilité dans les logements réalisés à la demande des locataires (quasi exclusivement des aménagements de salles de bains).

6.3 ETUDE DU BILAN

Bilan fonctionnel en k€	2009	2010	2011	2012	2013
Situation nette	42 108	45 567	48 077	50 118	53 321
<i>Dont résultat de l'exercice</i>	<i>3 571</i>	<i>3 459</i>	<i>2 510</i>	<i>2 041</i>	<i>3 203</i>
Capitaux propres	60 515	66 398	75 979	78 982	83 275
Provisions pour risques et charges	5 440	4 844	3 892	3 471	2 895
<i>Dont PGE</i>	<i>3 781</i>	<i>3 578</i>	<i>2 868</i>	<i>2 551</i>	<i>2 130</i>
Amortissements. et provisions (actifs immobilisés)	71 285	75 450	79 602	83 873	88 754
Dettes financières	66 053	66 425	69 977	73 130	81 760
Actif immobilisé brut	-175 088	-184 169	-198 543	-221 515	-242 784
Fonds de Roulement Net Global	28 205	28 948	30 906	17 941	13 899
FRNG à terminaison des opérations⁸					12 406
Stock dont accession	487	1 404	1 404	1 551	779
Autres actifs d'exploitation	6 828	6 732	12 240	11 727	8 678
Provisions d'actif circulant	-245	-343	-406	-540	-634
Dettes d'exploitation	-2 505	-2 608	-2 860	-5 567	-5 464
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	4 564	5 185	10 379	7 170	3 360
Créances diverses	243	367	99	97	943
Dettes diverses	-4 036	-2 795	-3 563	-3 552	-4 420
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR hors exploitation	-3 793	-2 429	-3 464	-3 455	-3 478
Besoin (+) ou Ressource (-) en fonds de roulement	772	2 756	6 915	3 715	-118
Trésorerie nette	27 433	26 192	23 991	14 226	14 017

Sur la période 2009-2013, la situation nette s'est fortement renforcée sous l'effet de résultats annuels significatifs, en moyenne près de 3 M€, malgré les résultats de 2011 et 2012 fortement impactés par le PPF. Sa solidité financière s'exprime également au travers du poids de ses ressources internes (capitaux propres + provisions) sur ses ressources permanentes (ressources internes et dettes financières long terme). Ce ratio traduit une indépendance financière très élevée (plus de 50 % - médiane SA d'HLM : 30 %).

La provision pour gros entretien en diminution sur la période est bien calibrée. Elle correspond en 2013 à un peu plus de deux années de dépenses, justifiées par une programmation de travaux formalisée.

Le fonds de roulement net global (FRNG), en forte diminution depuis 2011, représente encore 4,1 mois de dépenses de l'exercice 2013 (médiane SA d'HLM : 3,8 mois). A terminaison des opérations en cours, il représente 3,6 mois de dépenses. Cette situation résulte de deux années de réhabilitation lourde entièrement financée sur fonds propres. Elles représentent un impact de 7 M€ en 2012 et de 15,7 M€ en 2013. En considérant qu'avec un financement par emprunt, la société aurait injecté des fonds propres (30 %), le FRNG constaté à fin 2013 serait impacté à la hausse d'environ 5 M€ en 2012 et de 11 M€ en 2013 et représenterait 7,3 mois de dépenses. La société a prévu de recourir à l'emprunt pour les réhabilitations à venir.

Le cycle annuel de l'exploitation génère un besoin en fonds de roulement en raison notamment d'un montant important de subventions à recevoir (8 M€ en moyenne sur les trois derniers exercices et 6 M€ en 2013) malgré un suivi attentif et des relances régulières. S'y ajoute en 2013, une avance de trésorerie rémunérée que la société a consenti à la SCI « Aquitaine réhabilitation » à hauteur de 579 k€ (et 500 k€ en 2014). Pour autant, la trésorerie représente encore quatre mois de dépenses (médiane 2012 SA d'HLM de province : 3,1 mois).

⁸ 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.

6.4 ANALYSE PREVISIONNELLE

L'analyse prévisionnelle produite par la société au cours du contrôle a été établie sur la base des hypothèses macro-économiques de la caisse des dépôts et consignations qui diffèrent un peu de celles publiées par le ministère du logement (note technique DGALN du 15 avril 2014). L'ensemble des opérations programmées à moyen terme a été intégré sur la base des plans de financement prévisionnels et les réhabilitations avec un recours à l'emprunt.

En k€	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
loyers nets de la vacance	18 252	19 126	20 013	20 877	21 702	22 546	23 409
Autofinancement courant	4 154	4 459	5 132	5 163	5 326	5 627	6 200
En % loyers	22,8	23,3	26,6	24,7	24,5	25	26,5
Fonds de roulement LT	16 188	17 606	20 014	22 284	24 917	27 807	31 222

La projection montre que, tout en menant de front son développement et les dernières réhabilitations patrimoniales, la société maintient sa rentabilité et conforte sa situation financière.

6.5 CONCLUSION

La société dispose d'une situation financière lui permettant de conduire son développement sans difficulté.

7. CONCLUSION GENERALE

Avec une organisation et un management performants, la société assure son rôle de bailleurs social de manière très satisfaisante. Le parc ancien témoigne d'une maintenance de qualité assortie d'un service de proximité attentif et réactif. Grâce à une structure financière solide, doublée d'une excellente rentabilité d'exploitation, la société peut poursuivre sa stratégie de développement dynamique et innovante.

Le Directeur général

Pascal MARTIN-GOUSSET



RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-110 SEM BEARNAISE HABITAT – 64

8. LISTE DES ANNEXES

1. ANNEXES AU RAPPORT

- 1.1 Informations générales
- 1.2 Gestion locative et patrimoine
- 1.3 Organigramme général
- 1.4 Sources et sigles utilisés

RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-110

SEM BEARNAISE HABITAT - 64

Le présent rapport a été établi en vertu de la loi n° 178 du 17 janvier 1978 relative à l'accès à l'information.

Il est communiqué en vertu de la loi n° 178 du 17 janvier 1978 relative à l'accès à l'information.

Il est communiqué en vertu de la loi n° 178 du 17 janvier 1978 relative à l'accès à l'information.

Il est communiqué en vertu de la loi n° 178 du 17 janvier 1978 relative à l'accès à l'information.

Il est communiqué en vertu de la loi n° 178 du 17 janvier 1978 relative à l'accès à l'information.

1. ANNEXES AU RAPPORT

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

RAISON SOCIALE : BEARNAISE HABITAT

SIÈGE SOCIAL :	
Adresse du siège : 45 boulevard Alsace-Lorraine	Téléphone : 0559022288
Code postal : 64011	Télécopie : 0559021000
Ville : Pau cédex	

PRESIDENT : François Bayrou

DIRECTEUR GENERAL : Olivier Subra

ACTIONNAIRE DE REFERENCE : Ville de Pau

CONSEIL D'ADMINISTRATION AU : 15 septembre 2014			
	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'actionnaire d'appartenance
Président :	François Bayrou	Ville de Pau	
	Jean Paul Brin	Ville de Pau	
	Claire Marie Bisoire	Ville de Pau	
	Alexandre Perez	Ville de Pau	
	Michèle Etcheverry	Ville de Pau	
	Nejia Bouchannafa	Ville de Pau	
	Jean-François Maison	Ville de Pau	
	Josiane Manuel	Groupement Communes	
	Michel Arata	CEAPC	
	Philippe Batby	CILSO	
	Patrick Lacarrère	Fédération Batiment 64	
	Pascal Leblond	CAF	
Représentants des locataires (SA) :	J Hidalgo	AFL	
	D.Martin Roche	Indecosa CGT	

		Actionnaires les plus importants (% des actions)
ACTIONNARIAT	Capital social :	1 000 000 € Ville de Pau (58,2%)
	Nombre d'actions :	10 000 CAF (20,5%) CEPAPC (5,7%)
	Nombre d'actionnaires :	17 Cilso (5,4%)

COMMISSAIRE AUX COMPTES :

EFFECTIFS AU : 31/12/2014	Cadres :	13
	Maîtrise :	28
	Employés :	14
	Gardiens :	
	Employés d'immeuble :	13
	Ouvriers régie :	7
		Total administratif et technique : 52.8
		Effectif total : 72,6 ETP

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	23.1	44.8	6.8	59	nc	24.9	8.6
moyenne nationale	20.4	46	6.2	46.7	14.3	19.2	10.4
moyenne régionale	18.8	46.1	6.1	49.4	14.3	20.9	7.8

Contingent de réservation (logements familiaux gérés)

% de logements réservés par le préfet	% de logements réservés par les collectivités	% de logements réservés par la 1% Logement
0	0	0

Vacance et mobilité (en %)	moyenne nationale	moyenne régionale	2013	2012	2011
taux de rotation externe	-	-	8	9.3	9.3
taux de vacance global	4.4	2.9	1.5	3	2.6
taux de vacance >3 mois hors vacance technique	nc	nc	1	2.1	1.9

Loyers	moyenne nationale	moyenne régionale	2013	2012	2011
taux d'augmentation (logements sociaux) (%)	-	-	2.15	1.5	0.67
taux d'augmentation recommandé (HLM) (%)	-	-	nc	1.9	1.1
loyer mensuel moyen à la surface corrigée (€/m ² SC)	3.2	3.09	so	so	so

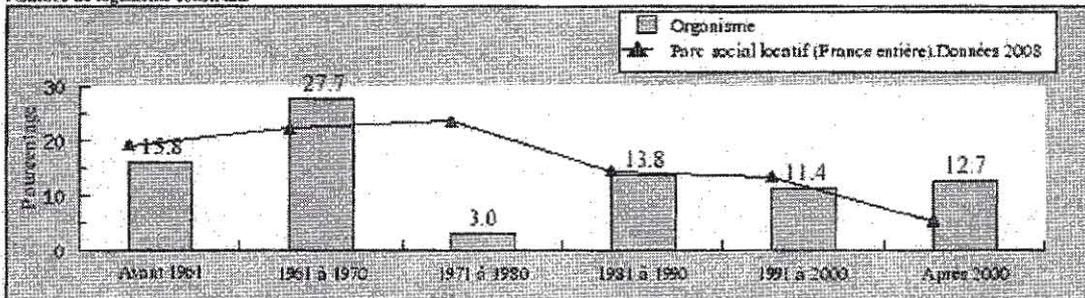
Impayés	médiane nationale	2013	2012	2011
Taux d'impayés inscrit au bilan en % des loyers et charges	nc	10.7	10.2	9.5
Evolution des impayés (%)	nc	0.7	1.3	0.1

Patrimoine

Caractéristiques du parc au 31/12/2013 (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
3313	192	77.80	78.68	zone II	43.11	38.28	35 ans

Nombre de logements construits



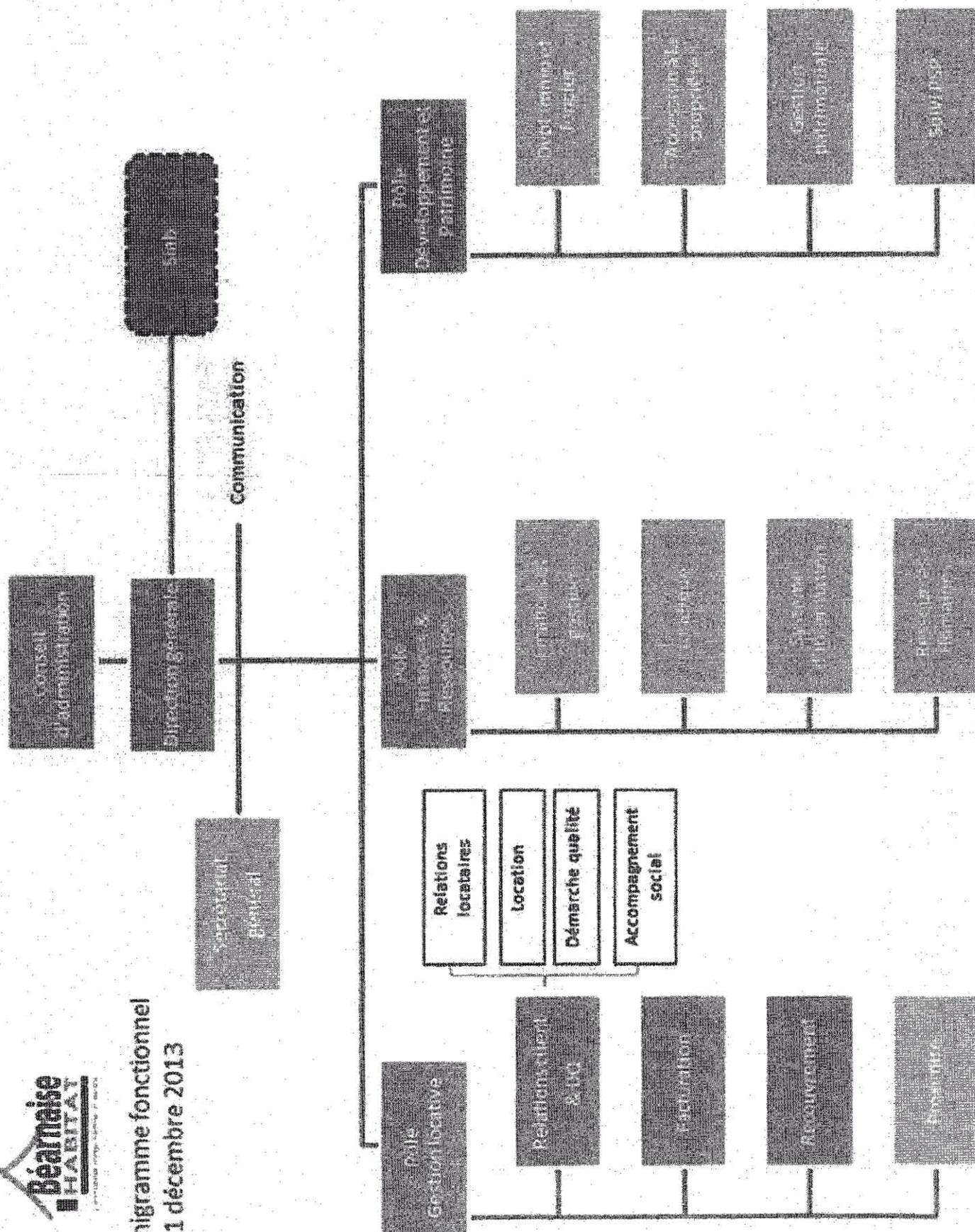
Stratégie patrimoniale (activités au cours des 5 dernières années)

date approbation PSP par le CA	Durée du PSP	constructions nouvelles	achats	réhabilitations	ventes à l'unité	ventes en bloc	démolitions	changement d'usage
01/04/2009	10 ans	150	0	61	0	0	0	0

Maintenance du parc	médiane nationale	2013	2012
Coût de maintenance au logement (€/logement)	nc	728	834



Organigramme fonctionnel
31 décembre 2013



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

Indicateurs	Organisme	Réf. nat. données au :	Réf. Région données au :
Évolution du parc depuis 5 ans (% annuel)	données 2014	01/01/2012 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2012 (moy. de l'ensemble des organismes)
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	données 2014	01/01/2012 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2012 (moy. de l'ensemble des organismes)
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn. (%)	données 2013	01/01/2012 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2012 (moy. de l'ensemble des organismes)
Loyers mensuels (€/ m ² de surface corrigée)	données 2013	01/01/2012 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2012 (moy. de l'ensemble des organismes)
Loyers mensuels (€/ m ² de surface habitable)	données 2014		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	données 2013		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	données 2013	31/12/2012 (méd. des Autres)	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	données 2013	31/12/2012 (méd. des Autres)	
Taux d'impayés inscrit au bilan en % des loyers et charges	données 2012	31/12/2012 (méd. des Autres)	

Sources

- Rapport sur l'occupation du parc locatif social (OPS) et son évolution 2012, MEDAD/DGUHC
- Enquête sur le parc locatif social (EPLS) au 1er janvier 2012, MEEDDAT/CGDD/SoeS/OSLC
- Référents Boléro 2012, MEEDDTL/DGALN/DHUP

- SIGLES UTILISES

Sigle		Sigle	
AAH	Allocation pour Adultes Handicapés	ORU	Opération de Renouvellement Urbain
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
APL	Aide Personnalisée au Logement	PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
ASLL	Accompagnement Social Lié au Logement	PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
CAL	Commission d'Attribution des Logements	SA d'HLM	Société Anonyme d'HLM
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation	SCI	Société Civile Immobilière
CGLLS	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social	SEM	Société anonyme d'Economie Mixte
CUS	Conventions d'Utilité Sociale	SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)
DALO	Droit Au Logement Opposable	TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
DTA	Dossier technique d'amiante	VEFA	Vente en État Futur d'Achèvement
DAAF	Dispositif autonome avertisseur de fumée	ZUS	Zone Urbaine Sensible
FRNG	Fonds de Roulement Net Global		
FSL	Fonds de Solidarité Logement		
HLM	Habitation à Loyer Modéré		
HLMO	Habitation à Loyer Modéré Ordinaire		