

Rapport définitif de contrôle n°2015-153 Octobre 2016

**Société d'économie mixte de construction de Bruges
(SEMIB)**

Bruges (33)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2015-153

SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE DE CONSTRUCTION DE BRUGES – 33

Présidente : Madame Brigitte Terraza
 Directeur général : Monsieur Michel Geffray
 Adresse : Hôtel de ville – avenue Charles de Gaulle – 33520 BRUGES

Au 31 décembre 2014	nombre de logements familiaux gérés :	1 614
	nombre de logements familiaux en propriété :	1 630
	nombre de places en résidences spécialisées en propriété :	0

Indicateurs	Organisme	Référence métropole.	Référence région	Source références
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	0.3	nc	nc	
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	40.0	nc	52,3	(1)
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vacance technique (%)	0.0	1.6	1.0	(2)
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	6.3	5.4	5.5	(2)
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	5,1	nc	so	
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	3,9	3.6	so	(3)
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	13.6	11.4	so	(3)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	12.1	12.8	so	(3)

(1) Enquête OPS 2012

(2) RPLS au 1/1/2014

(3) Bolero 2013 : ensemble des SA de province

(4)

Présentation générale de l'organisme Au 31 décembre 2015, la SEM est propriétaire de 1630 logements, conventionnés en quasi-totalité, principalement implantés sur Bruges (77 %) et quelques communes de l'agglomération bordelaise soumises à une pression soutenue de la demande locative.

Points forts

- Patrimoine en bon état d'entretien et gestion de proximité efficace ;
- Vacance nulle et impayés modérés ;
- Situation financière solide.

- Points faibles**
- Insuffisances dans la politique d'occupation et d'attribution ;
 - Occupation peu sociale du parc associée à un niveau de loyers élevés ;
 - Modalités de gouvernance peu lisibles et un management insuffisant qui nuisent au bon fonctionnement de la société ;
 - Stratégie de développement insuffisamment mise en œuvre.

- Anomalies ou irrégularités particulières**
- Nombreuses irrégularités en matière de commande publique ;
 - Augmentation annuelle des loyers illégale en 2011 ;
 - Deux attributions irrégulières ;
 - Prise en compte insuffisante de la réglementation en matière d'amiante ;
 - Insuffisance d'entretien des appareils à gaz.

Les anomalies réglées en cours de contrôle ne sont pas mentionnées dans la version définitive

Inspectrices-auditrices Ancols :

Délégué territorial :

Précédent rapport de contrôle 2010-009 de juillet 2010:

Contrôle effectué du 21 juillet au 6 octobre 2015

Diffusion du rapport définitif : Octobre 2016

RAPPORT DE CONTROLE N° 2015-153
SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE DE CONSTRUCTION DE
BRUGES – 33

SOMMAIRE

Synthèse	5
1. Préambule	7
2. Présentation générale de la société et de son contexte.....	7
2.1 Contexte socio-économique.....	7
2.2 Gouvernance et management.....	8
2.2.1 Évaluation de la gouvernance	8
2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management	9
2.2.3 Train de vie	12
3. Patrimoine	12
3.1.1 Description et localisation du parc.....	12
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation.....	12
3.2 Accessibilité économique du parc.....	12
3.2.1 Loyers	12
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité	14
3.2.3 Charges locatives.....	14
3.2.4 Contrat de location.....	14
4. Politique sociale et gestion locative.....	15
4.1 Caractéristiques des populations logées	15
4.2 Accès au logement	16
4.2.1 Connaissance de la demande.....	16
4.2.2 Politique d'occupation du parc.....	16
4.2.3 Gestion des attributions	17

4.3	Qualité du service rendu aux locataires.....	19
4.4	Traitement des impayés.....	20
5.	Stratégie patrimoniale	20
5.1	Analyse de la politique patrimoniale	20
5.1.1	Offre nouvelle	21
5.2	Exercice de la fonction de maîtrise d'ouvrage.....	21
5.3	Maintenance du parc	22
5.3.1	Analyse de la maintenance.....	22
5.3.2	Contrats d'entretien des appareils individuels à gaz	22
5.3.3	Diagnostics techniques	23
5.4	Accession sociale	23
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière	24
6.1	Tenue de la comptabilité.....	24
6.2	Analyse financière	25
6.2.1	Analyse de l'exploitation.....	25
6.2.2	Structure financière	27
6.3	Analyse prévisionnelle	28
7.	Annexes au rapport.....	30
	Diligences effectuées lors du contrôle.....	30
7.1	Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat.....	32
7.2	Organigramme général.....	33
7.3	Cartographie de localisation du parc	34
7.4	Délibération du CA du 23 décembre 2011 relative à la limitation des pouvoirs du DG	35
7.5	Etat des loyers à régulariser	41
7.6	Etat des attributions en infraction	42
7.7	Anomalies comptables	43
7.8	Sources et sigles utilisés	45

SYNTHESE

La société d'économie mixte de construction de Bruges, dénommée SEMIB, dispose d'un patrimoine locatif de 1 630 logements quasiment tous conventionnés et implantés pour les trois-quarts sur le territoire de son actionnaire principal, collectivité de 16 000 habitants au sein de la métropole bordelaise. Le développement économique soutenu de l'agglomération engendre une forte tension sur le marché du logement. La construction et la gestion de logements sociaux constituent l'essentiel de l'activité de la société, la promotion immobilière sur le secteur marchand et l'aménagement (logements, commerces, locaux d'activités tertiaires) ayant été mis en sommeil depuis de nombreuses années.

La gouvernance de la société, refondée à l'issue des élections anticipées du conseil municipal en 2010, a connu quelques turbulences, consécutivement aux instructions juridictionnelles à l'encontre du précédent maire et du directeur général de la SEMIB, encore en cours au moment du contrôle. Fin 2011, alors que la situation contractuelle du directeur général, mandaté depuis le 1^{er} juillet 1997, est juridiquement fragile, la décision du conseil d'administration de maintenir celui-ci en place avec des « mesures transitoires de limitation de ses pouvoirs » génère une dilution des responsabilités et nuit au bon fonctionnement de la société qui par ailleurs souffre d'une absence de mise à jour des multiples règles propres au secteur d'activité, et en particulier celles relatives à la commande publique.

Parallèlement, le renforcement de la direction de la société, par un directeur adjoint en 2011 et un directeur du développement en 2012, a maintenu pendant plus de trois ans un encadrement surabondant qui a pesé sur les charges de structure au détriment d'un renforcement des moyens affectés à la gestion locative. Les retombées en termes d'amélioration du fonctionnement interne et d'accélération du développement en dehors de Bruges, conformément aux orientations fixées par le conseil d'administration, tardent à se concrétiser. Avec le départ de l'ancien directeur général, devenu effectif au 1^{er} janvier 2016, la société est désormais en capacité d'entreprendre les réformes nécessaires.

Le patrimoine locatif social, attractif et bien entretenu, assorti d'une qualité de service plutôt plébiscitée, n'est pas des plus accessibles aux populations à ressources modestes, avec des loyers structurellement élevés du fait de la faible proportion de logements très sociaux (PLAI et « anciens financements »). La politique d'augmentation des loyers jusqu'alors mise en œuvre n'a pas suffisamment contenu leur progression. S'y ajoutent quelques irrégularités (augmentation des loyers de 2011, modalités de calcul du supplément de loyer de solidarité). En revanche, la modération des charges locatives ainsi que les remises aux normes de confort réalisées sans augmentation de loyers impactent la quittance à la baisse.

En l'absence de formalisation d'une politique d'attribution des logements, la population accueillie, déjà moins sociale que celles des autres bailleurs girondins, se caractérise par une diminution de la part des ménages les plus pauvres entre deux enquêtes (OPS 2012 et 2014), à l'inverse de la tendance départementale. La sélection des demandes à partir des seuls dossiers déposés à la société, ou directement par les mairies, avec un recours exceptionnel au fichier partagé de la demande (SNE), ne garantit pas la transparence des attributions et ne favorise pas l'examen des demandes prioritaires ou les plus anciennes. Enfin, plusieurs irrégularités sont relevées en matière d'attributions et de composition de la CAL.

Après une phase de ralentissement très net de la production entre 2013 et 2015, les objectifs de livraison prévus en 2016 et 2017 permettent d'amorcer une reprise mais principalement sur la ville de Bruges, à défaut de reposer sur une organisation efficiente en matière de prospection foncière et de

maîtrise d'ouvrage. La maintenance du patrimoine, de bonne qualité, montre toutefois une absence de maîtrise de différentes obligations réglementaires, en particulier celles visant à garantir la protection des personnes contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante.

La situation financière de la société est solide, alimentée par une bonne rentabilité de l'activité qui devrait encore s'améliorer avec la réduction de la masse salariale effective depuis la fin de l'année. Elle lui permettra de conduire son développement sur la métropole bordelaise, conformément aux orientations du conseil d'administration, tout en poursuivant la réhabilitation de son patrimoine ancien, en mobilisant la totalité des financements auxquels les opérations seront éligibles. La production d'une étude prévisionnelle à moyen terme, non réalisée jusqu'à présent, permettrait d'éclairer les décisions des dirigeants.

1. PREAMBULE

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

Le précédent rapport d'inspection avait relevé une situation financière saine, un développement important, un patrimoine en bon état, un service de proximité de bonne qualité ainsi qu'un rôle social assumé. En revanche, la gestion sociale manuelle était notée comme un point de fragilité et l'absence de plan de patrimoine comme irrégulière.

A la fin du contrôle, la société a contesté la légitimité de l'Ancols à formuler des constats en opportunité, de même que la période sur laquelle les diligences ont porté, méconnaissant les dispositions de l'article L. 342-2 du CCH résumées ci-dessus. Dans ces conditions, le présent rapport définitif tient compte autant que faire se peut des réponses apportées par la société et son précédent DG, parti le 31 décembre 2015.

2. PRESENTATION GENERALE DE LA SOCIETE ET DE SON CONTEXTE

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Au 31 décembre 2014, la société est propriétaire de 1 630 logements locatifs sociaux principalement implantés sur la commune de Bruges (16 300 habitants), située sur le territoire de la communauté urbaine de Bordeaux, devenue « Bordeaux Métropole » depuis le 1^{er} janvier 2015, réunissant 28 communes. La société ne possède pas de logements en quartiers sensibles. Son activité d'aménageur précédemment orientée sur la réalisation de locaux divers (crèche, mairie annexe, bureaux) est actuellement en sommeil.

Département le plus étendu de France et quatrième département (hors Ile-de-France) le plus peuplé, la Gironde a vu sa population croître en moyenne annuelle de 1,08 % depuis 1999, ce qui démontre à la fois l'attractivité de l'agglomération et celle, plus large, d'une région appartenant au grand Sud-Ouest. L'agglomération bordelaise (environ 800 000 habitants) connaît une pression soutenue de la demande avec un parc locatif social inégalement réparti, 35 communes possédant moins de 25 % de logements locatifs conventionnés au sens de la loi SRU, dont Bordeaux (16,6 %) tandis que cinq autres en accueillent plus de 30 % en moyenne (source DDTM). La ville de Bruges compte 19,6 % de logements sociaux. Malgré une production soutenue sur l'ensemble du département correspondant à un taux de croissance de 4,5 % par an, la densité de logements sociaux reste inférieure à la moyenne nationale (13 % des résidences principales contre 14,9 %).

Or, la rareté du foncier abordable, conjuguée avec la multiplicité des intervenants et l'arrivée de nouveaux opérateurs nationaux ou régionaux, place les bailleurs sociaux dans une situation très concurrentielle.

La compétence des aides à la pierre est entièrement déléguée aux collectivités, dont le conseil départemental depuis janvier 2015.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

Au 31 décembre 2014, le capital social de la société est fixé à 400 000 € (4 998 actions). Il est détenu par quinze actionnaires dont les principaux sont la ville de Bruges (55,5 %) et le collecteur Alliance Territoires, ex-CILSO (30,3 %). Aucun dividende n'est versé aux actionnaires.

La société est administrée par un conseil d'administration (CA) de dix membres dont deux représentants des locataires. Depuis le 15 décembre 2010, consécutivement aux élections municipales anticipées suite à la démission de plus d'un tiers des membres du conseil municipal, la présidence est assurée par Mme Brigitte Terraza, maire de la ville de Bruges, succédant à M. Bernard Seurot, qui a conservé un mandat de conseiller municipal. Le CA se réunit entre quatre et cinq fois par an.

La situation de cumul du mandat de direction générale avec un contrat de travail est juridiquement fragile [art. L. 225-22 al. 1 du code de commerce] et le CA n'a pas pris toutes les décisions relevant de sa compétence exclusive [art. L. 225-53 al. 3 du code de commerce].

Par délibération du 2 avril 1997, le CA a confié le mandat de direction générale à M. Michel Geffray, à compter du 1^{er} juillet 1997, recruté comme directeur adjoint en charge de la direction financière, depuis le 1^{er} janvier 1996. Le CA n'a délibéré ni sur la rémunération du DG, ni sur le sort réservé au contrat de travail préexistant depuis moins de deux ans. La société s'est ensuite prononcée, par la délibération du 20 novembre 2001, pour une dissociation des fonctions, conformément aux dispositions de la loi NRE, sans autre précision quant à la situation contractuelle du DG. Aucune autre délibération n'est intervenue depuis lors. En conséquence, depuis 1997, la rémunération servie au DG, qui cumule de fait une indemnité au titre du mandat et un salaire au titre d'une fonction de directeur financier, ne repose sur aucune décision du CA.

De plus, le cumul est subordonné à des conditions strictes dégagées par la jurisprudence, en particulier l'existence de fonctions délimitées et nécessitant une technicité particulière distincte du mandat social, une rémunération distincte et dûment proportionnée, ainsi que l'exercice de ces fonctions techniques particulières dans un état de subordination à l'égard de la société. Or, les pouvoirs les plus étendus conférés au DG excluent le principe d'un lien de subordination de l'emploi salarié.

Le 1^{er} juillet 2004, les ex-ASSEDIC, interrogées par la société sur la situation de M. Geffray au regard de l'assurance chômage, ont constaté que l'intéressé, DG depuis le 20 novembre 2001 (dissociation des fonctions), « *n'avait pas la qualité de salarié depuis l'option précitée* ». En conséquence, le régime ne lui est plus applicable depuis lors. Par courrier en date du 22 juillet 2004, le président du CA a décidé « *au nom du conseil d'administration* » qu'en « *cas de licenciement pour quelque motif que ce soit* », il serait alloué à M. Geffray « *une somme équivalente à celle qu'il aurait touchée si le contrat de travail n'avait pas été suspendu pour cause de nomination en tant que mandataire social de l'entreprise* » et que « *le montant alloué ne pourra être supérieur à deux années de salaires, appointements, primes et autres indemnités* ». Or, aucune délibération du CA n'a été prise en ce sens

antérieurement à ce courrier. Cette disposition, qui relève de la compétence exclusive du CA prise par le seul président non formellement mandaté, présente un caractère irrégulier.

De la même façon, lors de la séance du 21 avril 2011, au titre des questions diverses, la réévaluation de l'indemnité statutaire du DG (de 6 000 € à 25 000 €), telle que présentée par la présidente n'a pas conduit le CA à fixer la rémunération du DG, puisqu'il n'a émis qu'un « avis favorable » sur la seule réévaluation de l'indemnité.

D'une manière plus générale, tout au long des procédures mises en œuvre depuis la nomination du DG, le CA n'a exercé ses prérogatives ni pleinement ni en toute connaissance de cause. Il en résulte une situation contractuelle du DG peu claire non dénuée de risque pour l'intéressé.

En prévision du départ du DG, devenu effectif au 1^{er} janvier 2016, par délibération du 15 novembre 2015, le CA a confié le mandat au directeur adjoint, M. Yves Masson, en maintenant le contrat de travail préexistant sans pour autant justifier de l'exercice de fonctions techniques distinctes. Cette situation fragilise de nouveau la situation contractuelle du DG. Toutefois, les dirigeants prévoient de régulariser « l'ensemble de la rémunération du mandat » lors d'un prochain CA.

Par ailleurs, la société n'a fourni aucune information sur les conditions de cessation du contrat de travail de M. Geffray. La décision prise par le CA en décembre 2011 de limiter temporairement les prérogatives du DG, inopposable aux tiers [art. L. 225-56 du code de commerce], a perduré durant quatre ans, aboutissant en interne à une dilution des responsabilités qui a nui au fonctionnement de la société.

Le 23 décembre 2011, consécutivement à l'actualité judiciaire locale, la présidente a proposé au CA d'engager « une refonte complète du mode de gouvernance de la société ». Dans l'attente d'une « modification statutaire à proposer à l'assemblée générale » (alors que le choix du mode de gouvernance relève d'une décision du CA), elle a également proposé « une limitation des pouvoirs » du DG, avec la mise en place de « procédures de contrôles de l'action du DG ». Ces « mesures conservatoires » ont consisté essentiellement à créer un « comité de validation préalable », composé de deux administrateurs et du directeur adjoint, « chargé de valider avant tout engagement financier et/ou juridique les propositions du DG » dans la plupart des activités relevant de sa responsabilité propre (RH et fonctionnement général des services, développement-maintenance et relations avec les entreprises et maîtres d'œuvre, travaux facturés aux locataires, ...). En cas de différend entre le comité et le DG, la décision finale serait prise par le CA (cf. annexe 4). 

En fin de contrôle la société et l'ancien DG ont contesté le constat. Or, le fonctionnement de la société souffre d'une absence de mise à jour des multiples règles propres au secteur d'activité, et en particulier celles relatives à la commande publique. Le départ de l'ancien DG a clarifié la situation et ouvre un contexte propice à la mise en œuvre des réformes nécessaires.

2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management

Au 31 décembre 2014, la société emploie 18 salariés en équivalent temps plein (ETP), dont trois employés d'immeuble et un ouvrier. L'effectif administratif et technique représente 14 salariés, soit un ratio de 8,6 ETP pour 1 000 logements, ce qui apparaît plutôt modeste.

Le poids des cadres est singulièrement élevé (61 % des personnels administratifs et techniques), en particulier du fait des deux directeurs supplémentaires qui pèsent fortement sur les coûts de gestion depuis trois ans.

A la demande de la présidente, un audit « financier, organisationnel et stratégique » a été réalisé en 2011. Les conclusions, présentées au CA du 21 avril 2011, rassurantes quant à la santé financière de la société, mettaient en évidence des points à améliorer dans le fonctionnement interne ainsi que la « *nécessité de créer un poste de directeur adjoint* » « *compte tenu de l'expansion de la société récente et à venir* ». Ce recrutement devait permettre d'améliorer l'encadrement des directions locative et comptable, placées sous la responsabilité du directeur adjoint, et ainsi de dégager plus de temps au DG pour conduire le développement patrimonial sur l'agglomération. « *A la demande du directeur général* », le CA a « *accepté de recruter l'auteur de l'audit* ». Ce dernier a été recruté en octobre 2011.

L'année suivante, le 12 juillet 2012, la présidente et le DG invitaient le CA à décider de l'ouverture d'un poste de directeur du développement à compter du 1^{er} septembre 2012. Ils justifiaient la proposition par le fait que la société n'étant plus le seul opérateur social sur la commune de Bruges, il lui fallait prospecter sur la CUB et hors CUB le foncier nécessaire à son développement, constat déjà formulé par l'audit de 2011. Le 1^{er} septembre 2012, le directeur de cabinet de la maire de Bruges depuis juin 2011, détaché pour une durée de 5 ans par arrêté municipal du 27 août 2012, signait son contrat d'embauche. Depuis 3 ans, le développement attendu en dehors de la commune de Bruges tarde à se concrétiser (cf. § 5.2).

L'impact de ces derniers recrutements, sur une masse salariale déjà élevée eu égard à la faiblesse des effectifs, contraint les marges de manœuvre. Le nombre de directeurs est atypique pour une société de cette taille alors que les moyens alloués apparaissent limités dans le domaine de la gestion locative au sens large (impayés, gestion de la demande de logement et gestion de proximité).

En l'absence de définition des emplois, trois ans après l'audit organisationnel qui le constatait, la répartition des fonctions au sein de l'encadrement n'est pas clarifiée, notamment entre la maîtrise d'ouvrage, la prospection foncière et la maintenance du patrimoine ou encore entre les directions locative et comptable. De plus, l'absence de veille juridique et le management conduisent à un retard patent de mise à jour des évolutions réglementaires, pourtant nombreuses ces dernières années dans le secteur d'activité, source d'anomalies diverses, voire d'irrégularités, constatées dans les différentes missions exercées (cf. points relatifs à la commande publique, la gestion locative, l'accession, la comptabilité). Les dépenses de formation professionnelle sont inexistantes sur la période contrôlée. Les procédures de contrôle interne, plutôt anciennes sont peu mises à jour et imprécises. Le contrôle de gestion apparaît limité à l'activité locative (vacance, rotation, impayés et attributions à l'occasion du rapport annuel de la CAL au CA) en amélioration depuis l'arrivée du directeur adjoint. Hormis celle-ci, les principaux indicateurs d'activité (développement, maintenance, gestion de proximité, gestion de trésorerie, ...) ne font pas l'objet d'analyse périodique formalisée, ni a fortiori communiquée au CA. Toutefois, une commission d'examen des projets d'investissement a été récemment instaurée à la demande de la présidente.

En fin de contrôle la société a contesté l'analyse sur le poids de l'encadrement mettant en avant d'une part que la situation était provisoire, d'autre part, que la charge correspondante n'était pas récupérée auprès des locataires. La société semble omettre que l'activité principale de la société relève d'un secteur dépendant de fonds publics et réglementés et qu'elle doit, dans ces conditions, justifier du bon usage des deniers publics, quelle que soit sa situation financière. Par ailleurs, les informations collectées jusqu'en fin de contrôle ne permettaient pas d'acter le caractère provisoire de la situation perdurant depuis 2011. Avec le départ de l'ancien DG, la société dispose désormais des moyens pour améliorer son fonctionnement interne.

D'une manière générale, la société ne respecte pas les principes fondamentaux de la commande publique. Pour au moins trois principaux marchés relevant des procédures formalisées, la mise en concurrence mise en œuvre est irrégulière [art. L. 481-4 et R. 433-5 du CCH].

La société n'a toujours pas formalisé ses procédures librement définies. Quelques consignes apparaissent dans la définition du poste du technicien récemment recruté mais elles sont très insuffisantes pour assurer la transparence des procédures mises en œuvre. Le règlement intérieur de la CAO validé par le CA le 15 décembre 2010 vise des articles abrogés de la loi n° 93-122 du 29 janvier 1993 et ne cite à aucun moment l'ordonnance susvisée, ni son décret d'application n° 2005-1742 du 30 décembre 2005.

Des prestations sont reconduites depuis de nombreuses années sans remise en concurrence, contrairement à l'article 5 du décret susvisé (mandat du commissaire aux comptes – environ 130 k€ pour 6 ans – entretien des espaces verts – 45 k€ par an). D'autres prestations font l'objet d'une publicité insuffisante (2 devis) au regard de l'enjeu économique local (ex. prestations de remise en peinture des logements remis à la location – montants annuels 2013 et 2014 : 350 et 240 k€ - prestations plomberie : 55 à 60 k€ par an).

Enfin, des marchés dont l'enveloppe financière prévisionnelle nécessitait de recourir aux procédures formalisées, et en particulier à une mise en concurrence européenne, ont fait l'objet de procédures irrégulières :

- a) le marché de travaux des 124 logements de l'îlot B12 du Tasta contractualisé en mars 2011 pour un coût de plus de 8 M€ de travaux a fait l'objet d'une publication au seul BOAMP. Par ailleurs, alors que le règlement de consultation prévoyait quatre critères pondérés d'analyse des offres, l'analyse réalisée par l'architecte et formalisée pour la CAO n'a pas présenté les résultats en application de ces quatre critères ;
- b) l'appel d'offres pour une mission de maîtrise d'œuvre pour la construction de 108 logements répartis sur l'îlot B2 du Tasta à Bruges a donné lieu à une « *procédure adaptée* » avec une publicité limitée au seul BOAMP. La démarche conduite pouvait s'apparenter à la procédure de passation d'un marché négocié sans toutefois que les étapes successives aient été suffisamment formalisées. Après l'appel d'offres portant sur une proposition d'honoraires, les références des candidats et les moyens de l'équipe, trois architectes ont été retenus, parmi les 26 offres recevables, mais « *chacun pour un îlot à définir de concert* », selon les termes du procès-verbal de la CAO du 6 juin 2012, ce qui modifie substantiellement la procédure de mise en concurrence. La publication, seul document de consultation (pas de règlement, ni de lettre de programme du maître d'ouvrage), portait bien sur la totalité des trois îlots sans autre précision. Malgré le refus des trois candidats opposé à la proposition du maître d'ouvrage de se regrouper, l'acte d'engagement a finalement été signé le 3 août 2015, avec les trois « cotraitants » « conjoints et solidaires », chacun étant rémunéré sur un des trois lots ;
- c) le marché d'entretien des appareils à gaz, de la VMC et de la robinetterie, contracté en 2009 pour 5 ans, d'un montant total HT de plus de 800 k€, voire près de 1 M€ si est prise en compte la prorogation d'une année supplémentaire à fin 2014, a fait l'objet d'une simple publication dans un journal d'annonces légales avec un délai de remise des offres réduit à 21 jours. L'analyse des offres n'a pas été présentée selon les deux critères prévus dans le règlement de consultation.

A cela s'ajoute l'absence de présentation au CA du rapport rendant compte de l'exécution annuelle des marchés en cours relevant des procédures formalisées [art. R. 433-6 al. 2 du CCH].

L'ensemble de ces pratiques nuit aux principes fondamentaux de libre accès à la commande publique, d'égalité de traitement des candidats et de transparence des procédures. Elles démontrent l'absence

de maîtrise des règles à l'œuvre depuis 2005 et exposent la société à des risques de contentieux dans un contexte déjà sensible en matière de relations avec les opérateurs économiques.

En fin de contrôle, la société a indiqué avoir modifié ses procédures de mise en concurrence pour être également en conformité avec la réforme applicable au 1^{er} avril 2016. Toutefois, elle n'a fourni aucun document permettant d'en attester.

2.2.3 Train de vie

Le renouvellement en 2014 du véhicule de fonctions du DG pour un montant de 50 000 € est excessif pour une société dont l'activité est centrée sur des secteurs dépendants de fonds publics au titre de sa mission d'intérêt général.

Cette dépense a été autorisée par le comité chargé de valider les décisions du DG.

En l'absence d'irrégularité fiscale ou sociale, les dirigeants ont contesté la légitimité de l'Ancols à formuler une critique au regard de la mission d'intérêt général de la société (cf. article L.342-2 du CCH). En fin de contrôle, l'ex DG a précisé que le véhicule avait été vendu.

Hormis, cet investissement, le train de vie de la société reste contenu. Par décisions de l'assemblée générale (AG), huit administrateurs bénéficient annuellement de jetons de présence. La dernière enveloppe fixée par l'AG du 28 mai 2015 s'élève à 23 150 €.

3. PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

La société est propriétaire de 1 630 logements tous conventionnés (à l'exception de 16 logements loués à une gendarmerie). Avec plus des ¾ des logements construits après 1980, le parc assez récent comporte 40 % de logements individuels. Principalement situé sur Bruges (77 %) le patrimoine est également implanté sur le territoire de « Bordeaux-Métropole » (Bouliac, Talence, ...) ainsi que quelques communes limitrophes.

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

La vacance globale (0,1 %) est inexistante. Elle s'explique principalement par les délais de remise en état des logements et un taux de refus important sur les 38 logements PLS. Le taux de rotation est en baisse et légèrement inférieur à la moyenne de la Gironde (9 % pour une moyenne de 10 % - source RPLS 2014).

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Avec un loyer mensuel moyen par logement de 421 € et un loyer médian au m² de surface habitable de 6,3 €, les loyers pratiqués sont supérieurs à ceux des autres bailleurs sociaux du département. Cette situation est en partie liée à un parc récent ayant peu bénéficié des anciens financements plus favorables. Les loyers des 38 logements PLS qui présentent des difficultés de relocation n'ont pas été revus à la baisse à l'exception de 2 logements récemment reloués.

Comparaison des loyers 2014 au m² de SH avec les valeurs de référence¹

		1 ^{er} quartile	médiane	3 ^e quartile	moyenne
SEMIB		5,9	6,3	6,8	6,3
Agglomération :	Bordeaux	4,9	5,8	6,5	5,9
Département :	Gironde	4,9	5,7	6,4	5,8
Région :	Aquitaine	4,7	5,5	6,2	5,6
France métropolitaine		4,7	5,4	6,3	5,6

Loyer mensuel 2014 au m² de SH en €

type financement	nb de logement	SH méd.	minimum	1 ^{er} quartile	médiane	3 ^e quartile	Maximum
Anciens financements	114	63	4,36	5,61	5,96	6,17	7,36
Très social	99	70	4,44	4,98	5,37	5,62	5,84
PLUS	427	69	5,27	5,93	6,14	6,26	7,5
PLA	926	66	4,73	6,06	6,5	7,02	9,05
PLS	38	68	7,07	7,43	7,5	7,74	8,13
ensemble	1604²	67	194,84	5,92	6,30	6,78	9,05

Hausses des loyers annuelles

Années	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Augmentation annuelle	2,83 %	0,0 %	1,10 %	1,90 %	2,15 %	0,9 %	0,47 %
Taux légal de l'évolution de l'IRL	2,83 %	-0,06 %	0,67 %	1,90 %	2,15 %	1,2 %	0,57 %*

L'augmentation des loyers pratiquée en 2011 ne respecte pas les dispositions réglementaires ce qui a généré un quittance de l'ordre de 94 000 € de loyers indus de 2011 à 2015 [art. L. 353-9-3 du CCH].

La loi de finances pour 2011 a modifié les conditions de révision des loyers notamment pour les SEM. L'augmentation annuelle précédemment fixée au 1^{er} juillet est désormais fixée au 1^{er} janvier et calculée selon la variation de l'IRL du 3^{ème} trimestre. Dans ce contexte, l'augmentation des loyers ne pouvait excéder la variation sur 6 mois (de janvier à juin inclus) de l'indice de référence des loyers soit 0,67 %. L'augmentation de 1,1 % appliquée par la société est donc irrégulière. Les augmentations pratiquées en 2014 et 2015, légèrement inférieures au plafond de référence compensent toutefois quasi-intégralement cet excédent et conduisent à un niveau de loyer pratiqué pour 2015 conforme à la réglementation.

Considérant la prescription de trois ans³, et l'année 2015 n'étant pas terminée au moment du contrôle, le trop-perçu évalué au titre des années 2012, 2013 et 2014 est de l'ordre de 64 000 €. Il concerne 1 805 locataires (dont 485 partis) pour des montants majoritairement faibles. Pour près de 30 % des locataires concernés, le trop-perçu cumulé est inférieur à 20 €. Il est toutefois supérieur à 80 € pour 5 locataires (cf. annexe 5).

¹ Référence : SOeS, RPLS au 01/01/2014

² Logements livrés au 31 octobre 2014 (hors gendarmerie)

³ Cf. décision de la cour de cassation n° 09-70354 du 16 juin 2010.

En fin de contrôle, la société a qualifié d'incohérents les chiffres fournis (94 k€ et 64 k€) à défaut d'avoir compris la différence entre le montant total des trop-perçus et le montant régularisable en application des règles de prescription. Elle a indiqué en fin de contrôle que le CA se prononcera en 2016 sur les modalités de remboursement aux locataires.

Le contrôle du respect des loyers autorisés par les conventions n'a pas fait apparaître de dépassement.

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

Depuis le 1^{er} janvier 2011, la société utilise les possibilités de modulations offertes par la réglementation dans le cadre de la CUS en appliquant la valeur minimale réglementaire du coefficient de dépassement du plafond y compris pour les dépassements supérieurs à 150 % des plafonds. En 2015, 99 ménages étaient assujettis en raison de leurs revenus, soit 6 % des locataires (hors locataires indûment quittancés). Ce nombre est en augmentation depuis 2013 avec 73 ménages assujettis. Cette croissance est à corréliser avec l'évolution des revenus des attributaires (cf. § 4.1).

Le montant annuel global perçu au titre du SLS en 2014 était de 75 k€. L'application du plafond PLAI (au lieu et place du plafond PLUS) pour le calcul du SLS a donné lieu à un quittancement indu pour 12 locataires qui a conduit à un trop-perçu de 10 283 € pour 2014 et 2015. La société a remboursé les locataires concernés pendant le contrôle et modifié l'application informatique à l'origine de l'erreur.

3.2.3 Charges locatives

La régularisation des charges est réalisée dès le mois de février de l'année suivante, grâce à une organisation performante. En 2013, quatre résidences (59 logements) font l'objet d'un surprovisionnement moyen par logement supérieur à 150 € (entre 160 et 242 €) principalement lié au poste de l'eau. Les décomptes de régularisation adressés aux locataires sont détaillés sauf pour les copropriétés. Les états transmis par ces dernières font toutefois l'objet d'un contrôle rigoureux par la société. La gestion des locataires partis est satisfaisante avec une régularisation concomitante à celle des autres locataires.

Le niveau des charges est globalement contenu en raison d'une forte proportion de logements individuels et de l'absence de chauffage collectif (excepté pour une opération). Depuis de nombreuses années, la société ne récupère pas les charges d'ascenseur (38 € en moyenne par logement pour 9 résidences de 641 logements). Elle prend en charge le coût de l'entretien des espaces verts pendant les 3 premières années suivant la livraison des nouvelles résidences.

La clef de répartition des charges utilisée pour une grande partie des résidences (surface corrigée) n'est pas équitable et tend à pénaliser les petits logements. En effet, le poids des éléments de confort intégré dans son calcul qui varie peu en fonction de la taille du logement, représente une part d'autant plus importante que la surface habitable est faible.

3.2.4 Contrat de location

Le contrat de location n'est pas à jour des dernières dispositions légales [loi n° 2014-366 du 24 mars 2014]. Il ne comporte pas les pièces jointes obligatoires [art. R. 353-19 du CCH et art. 3.3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989].

La clause (art 3) interdisant la sous-location n'a pas été mise à jour des dispositions introduites par la loi « Molle » qui autorise les locataires HLM à sous-louer, après information du bailleur, une partie de leur logement à certaines catégories : personnes de plus de 60 ans, adultes handicapés ou jeunes de moins de 30 ans. Il incombe également à la société d'inclure dans ce contrat les dispositions

d'application immédiate de la loi ALUR et notamment la réduction à un mois du délai de remboursement du dépôt de garantie.

A l'exception du DPE, lorsqu'il existe, les pièces annexes obligatoires (état des risques naturels et technologiques et décompte de surface quittancée) ne sont pas jointes au bail.

De plus, ce dernier (art 7) comporte des clauses alourdissant les obligations du locataire et exonérant la responsabilité du bailleur, comme celles interdisant au locataire de rechercher la responsabilité de l'organisme « *en cas de « troubles de faits ou actes délictueux dont il serait victime de la part de tiers », « pour un acte, faute ou négligence commis par des tiers mandatés par le bailleur » ou encore « pour les accidents résultant d'une infraction aux instructions données pour l'utilisation des ascenseurs »*. Enfin, selon la commission nationale des clauses abusives, la clause obligeant le locataire à « *garnir les lieux loués de meubles et d'effets mobiliers de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer* » fait double emploi avec le dépôt de garantie inclus dans le contrat et doit être supprimée.

En fin de contrôle, la société s'est engagée à mettre son bail à jour dès que le décret fixant les dernières évolutions réglementaires sera paru.

Malgré les relances successives, le suivi des attestations d'assurance obtient des résultats insuffisants [art 7 de la loi n° 89462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs]. En effet, 289 locataires n'ont donné aucune suite en 2014. Ce nombre significatif de locataires potentiellement non assurés doit conduire la société à mettre en œuvre toutes les possibilités offertes par la loi.

En fin de contrôle, la société s'est engagée à améliorer les procédures de suivi.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Locataires	nombre	Ressources des locataires/ plafonds règlementaires			
		<20 %	<40 %	<60 %	>100 %
OPS 2012 SEMIB	1 399	18,7 %	30,3 %	51,0 %	14,0 %
OPS 2012 Gironde	61 534	16,8 %	33,2 %	54,7 %	12,0 %
OPS 2014 SEMIB	1 459	12,3 %	24,5 %	45,3 %	16,8 %
OPS 2014 Gironde	70 553	19,6 %	35,8 %	57,3 %	10,5 %

Au 31 décembre 2014, près de 40 % des ménages bénéficient de l'APL, soit un taux inférieur à celui de l'ensemble des bailleurs de l'unité urbaine de Bordeaux (45 % - OPS 2012). Avec un montant moyen de 249 € par ménage, elle couvre 60 % des loyers des bénéficiaires, ce qui est plutôt faible et en partie dû à des loyers élevés par rapport au loyer de référence de l'APL.

L'analyse des ressources des locataires en place (enquête OPS 2014) montre également une occupation sociale moins marquée que celle constatée pour l'ensemble des bailleurs sociaux du département (24,5 % de ménages disposant de ressources inférieures à 40 % des plafonds réglementaires pour une moyenne départementale de 35,8 %).

Alors que la CUS fixait un objectif de 55 % de logements occupés par des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60 % des plafonds, seulement 45,3 % des ménages sont recensés par l'enquête OPS 2014 (contre 51 % selon l'enquête 2012).

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

Avec un stock au 31 décembre 2014 de demandes identifiées sur le serveur national d'enregistrement (SNE) de 44 155 en Gironde, les besoins se concentrent sur l'agglomération bordelaise. Toutefois, en l'absence de travail partenarial sur la gestion de la demande, l'analyse de ce fichier doit être considérée avec prudence, dans la mesure où il existe un risque de surévaluation des demandes actives. Ces réserves émises, le stock des demandes pour la ville de Bruges s'élève à 3 500. La demande de logement déposée à la société représente 621 dossiers dont 423 concernent Bruges. Parmi ces derniers, 208 soit près de la moitié concernent des demandeurs habitant la ville, dont 59 sont déjà logés dans le parc de la société. Environ 40 % des demandes sont déposées depuis moins de 6 mois. Plus d'un tiers de la demande s'oriente sur des T2 en lien avec la typologie des candidats (40 % de personnes seules) ce qui est nettement supérieur à l'offre de la société (23 %) même si la production récente tend à rééquilibrer l'offre.

4.2.2 Politique d'occupation du parc

Exception faite du contingent préfectoral délégué aux organismes, le seul réservataire est « Action logement » avec 106 logements. La société dispose d'une bonne marge de manœuvre dans la gestion de ses attributions.

Cependant, la tendance à la paupérisation de la demande qui se traduit à l'échelle départementale par un accroissement de la part des ménages à ressources très modestes ne se reflète pas sur la structure des attributaires de la société.

Plafonds réglementaires	Nombre	Ressources des emménagés récents				
		<20 %	< à 40 %	< à 60 %	60 % à 100 %	>100 %
OPS 2012 SEMIB	552	21,0 %	33,3 %	56,8 %	37,2 %	6,0 %
OPS 2012 Ts bailleurs sociaux Gironde.	21 884	20,4 %	37,1 %	59,3 %	34,7 %	6,0 %
OPS 2014 SEMIB	559	14,8 %	27,3 %	49,3 %	40,2 %	10,5 %
OPS 2014 Ts Bailleurs sociaux Gironde	17 186	24,1 %	41,1 %	62,4 %	32,0 %	5,6 %

L'occupation sociale des logements est peu affirmée avec seulement 27 % de locataires entrés récemment dont les ressources sont inférieures à 40 % des plafonds réglementaires contre 41 % selon l'enquête OPS pour l'ensemble des bailleurs sociaux de la Gironde. Les attributions récentes confirment cette tendance.

Les résultats des enquêtes OPS pour les « emménagés récents » montrent pour la société une diminution de la part des nouveaux locataires ayant des bas revenus (27 % ont des revenus inférieurs à 40 % des plafonds en 2014 contre 33 % en 2012), alors que l'évolution inverse est observée pour l'ensemble des bailleurs sociaux de la Gironde qui voient augmenter la part de ces locataires (41 % en 2014 pour 37 % en 2012). L'exploitation annuelle des attributions effectuée par la société depuis 2011, telle que retracée dans ses rapports d'activités, évalue cette catégorie de ménages à un niveau sensiblement plus élevé (39 % en 2014). Cette situation interroge sur la fiabilité des résultats et le contrôle de ces ratios. La contestation des données OPS par la société doit la conduire à vérifier les données transmises pour expliquer les incohérences avec ses données internes.

Afin d'objectiver ce constat, l'équipe de contrôle a évalué l'occupation sociale en examinant les attributions sur dossiers correspondant à une opération de 124 logements livrée fin 2012. Or, sur

103 ménages logés en PLUS, 36 % seulement ont des revenus inférieurs à 60 % des plafonds (moyenne départementale - OPS 2014 emménagés récents : 62,4 %) Cette proportion est identique quelle que soit l'origine des dossiers (logements réservés ou non) et la très grande majorité des ménages disposent d'un revenu d'activité. Sur 129 attributions effectuées depuis la livraison, 26 concernaient des logements PLAI. Pour 17 d'entre eux, le revenu fiscal de référence de l'année précédant l'attribution (n-1) fourni au titre de l'enquête SLS a permis de constater que 7 relevaient du plafond PLUS dont un assujetti au SLS en 2015. L'attribution ayant été effectuée en fin d'année 2012, les revenus imposables de l'année 2011 qui étaient disponibles n'ont pas été demandés aux ménages. Or, les revenus réels d'activité figurant au dossier pour l'évaluation de la capacité contributive du ménage permettaient d'anticiper les évolutions constatées.

Même en l'absence d'irrégularité, cette analyse confirme l'orientation moins sociale des attributions par rapport aux évolutions constatées à l'échelle départementale. Le faible nombre de logements PLAI (6 % du parc) doit conduire la société à réserver leur attribution aux publics en situation de précarité avérée.

L'enquête OPS 2014 montre par ailleurs la forte proportion des familles monoparentales (34 % des locataires pour 20 % sur l'ensemble du parc social de la Gironde). Le lien privilégié avec le CCAS de Bruges peut expliquer en partie cette sur-représentation. Toutefois, l'examen des dossiers qui a montré dans plusieurs cas une prise en compte abusive de situations de séparation non attestées doit conduire à plus de rigueur sur la détermination de la catégorie de ménages susceptible d'impacter le plafond de ressources applicable.

La société n'a pas encore mis en œuvre les dispositions relatives à la perte du droit au maintien dans les lieux pour les locataires en situation de sous-occupation [art. 61 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009].

La sous-occupation du parc n'a pas été évaluée. A l'exception des mutations opérées suite à impayés, aucune mesure n'a été engagée. En fin de contrôle, la société s'est engagée à réaliser une enquête de sous-occupation.

4.2.3 Gestion des attributions

4.2.3.1 Analyse de la gestion des attributions

La commission d'attribution des logements (CAL) se réunit régulièrement (au moins une fois par mois) et rend compte annuellement de son activité au CA. Le choix des candidats à présenter pour chaque logement disponible à la location s'opère sous le contrôle du responsable de la gestion locative. Les documents de travail fournis à ses membres sont complets et les PV de séance permettent une bonne traçabilité des attributions. La visite avant la CAL est peu pratiquée sauf cas particulier. Malgré le travail préparatoire effectué par le service (rappel des demandeurs et mise à jour régulière des dossiers), le taux de refus après attributions atteint 30 %.

La composition et les modalités de fonctionnement de la CAL ont été mises en conformité des dispositions du CCH en cours de contrôle. En effet, la délibération du CA en date du 23 avril 2014 relative à la désignation des membres de la CAL ainsi que la composition et les modalités de vote prévues par le règlement intérieur étaient irrégulières. Le représentant des locataires n'était pas nommé parmi les six administrateurs et ne disposait pas d'une voix délibérative. Le président n'était pas choisi par les membres de la CAL mais nommé par le CA.

Le représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique, membre de droit avec voix consultative n'a pas été désigné. Il appartient à la société de solliciter les associations agréées en la matière.

Le défaut de formalisation d'une politique d'attribution par le CA [article R. 441-9 IV du CCH] et l'absence de recours au système national d'enregistrement (SNE) ne permettent pas de s'assurer d'un traitement équitable de la demande.

Aucune politique d'attribution n'est définie par le CA. Le règlement intérieur de la CAL renvoie aux règles du CCH sans toutefois définir ou faire référence à des critères de sélection de la demande. L'absence de rapatriement sur le fichier de la société des dossiers enregistrés sur le SNE pour la sélection des candidats ne permet pas de prendre en compte toutes les demandes relevant des priorités définies par le CCH.

La société a argué de l'absence de disposition réglementaire pour justifier sa pratique. En s'excluant de ce dispositif, elle ne répond pas à l'objectif de mutualisation voulu par le législateur pour simplifier les démarches des demandeurs et mieux garantir leurs droits. Quasi exclusivement limité aux seuls dossiers déposés à la société ou en mairie, le choix des candidats demandant un logement sur Bruges s'effectue prioritairement au profit des demandeurs habitant déjà sur la commune, voire sur le parc de la société (65 bénéficiaires pour 111 attributions en 2014). Ce mode de fonctionnement constitue un frein à l'évolution vers une occupation plus sociale du parc et nécessitera d'être revu au regard des évolutions législatives à venir en 2016.

Pour les attributions hors Bruges, la sélection des candidats effectuée par les mairies conduit la société à se dessaisir du traitement de la demande au profit de ces dernières qui transmettent souvent des dossiers correspondant à des demandes enregistrées très récemment, voire non enregistrées, à charge pour la société de le faire dans la semaine précédant la CAL. Ainsi, pour 45 attributions hors Bruges sur la période 2014/2015, 31 correspondaient à des demandes enregistrées depuis moins d'une semaine (délai moyen d'ancienneté de 45 jours).

Plus généralement, l'examen du fichier des attributions effectuées sur les 2 dernières années montre qu'une part significative d'entre elles correspond à des demandes enregistrées très récemment. Sur 200 attributions, 160 correspondent à des demandes dont l'ancienneté est inférieure à 6 mois soit 80 %, alors que ces dernières ne représentent que 40 % des demandes déposées à la société.

L'obligation de présenter trois candidatures pour une attribution n'est toujours pas respectée, malgré l'observation du précédent rapport [art. R. 441-3 du CCH]. La société n'a pas pris les dispositions adaptées pour assurer le respect de la réglementation. En effet le CCH prévoit que « *sauf en cas d'insuffisance des candidats les commissions examinent au moins trois candidatures pour un même logement à attribuer* ». Cette règle s'applique à tous les logements et le CCH ne prévoit pas de régime différent pour les logements réservés. Or, le réservataire « Action logement » ainsi que certaines communes présentent quasi-systématiquement un seul candidat et la société n'ajoute pas d'autres candidatures aux propositions incomplètes. Elle se limite à demander au réservataire un courrier type qui atteste de l'absence d'autre candidature quel que soit le territoire.

En fin de contrôle, la société ne s'est pas engagée à prendre les mesures correctives proposées ci-dessus.

Le contrôle exhaustif des attributions d'une opération de 124 logements a relevé deux dossiers en infraction au CCH [art R. 441-1 et annexe 1.8 à l'article L. 451-2-1 du CCH].

Plusieurs dossiers ne comportent pas les pièces justificatives nécessaires à l'évaluation des plafonds de ressources applicables (séparations et gardes d'enfant). Pour une partie d'entre eux, certaines pièces manquantes fournies pendant le contrôle ont été prise en compte.

Toutefois, deux dossiers ont fait l'objet d'une attribution irrégulière.

Le premier concerne un logement PLAI attribué en février 2015 avec un dépassement de plafond de ressources de 48 %. Les éléments partiels fournis en cours de contrôle attestant d'une diminution des revenus constatée à posteriori pour l'année n-1 (2014) n'étaient pas justifiés au moment de l'attribution.

Le second concerne un logement PLAI attribué en novembre 2012 à une personne en prenant en compte la garde alternée de deux enfants sans que celle-ci soit attestée alors que ses revenus fiscaux de référence pour les années n-2 et n-1 dépassaient respectivement les plafonds pour une personne seule de 21 % et 74 %.

En fin de contrôle, les arguments développés par la société ne remettent pas en cause les constats. Le recours au SNE aurait permis de réserver les logements PLAI aux ménages en situation de précarité avérée.

Ces infractions au CCH sont susceptibles de la mise en œuvre de sanctions pécuniaires (cf. annexe 6).

4.2.3.2 Gestion des contingents

La gestion des demandes de logements des publics prioritaires fait l'objet d'un traitement coordonné entre l'Etat, le conseil départemental et les bailleurs sociaux réunis au sein de la « conférence départementale ». Précédemment délégué aux organismes, le contingent prioritaire du préfet fait l'objet d'une reprise progressive de contrôle par l'Etat. En effet, si les objectifs fixés par les conventions apparaissent globalement atteints, les modalités de transmission des résultats à posteriori à la DDSC ne permettaient pas un contrôle suffisant.

Sur la période de contrôle la société remplit les objectifs annuels qui lui sont fixés au titre du protocole d'accord pour les ménages prioritaires. Pour 29 relogements en 2014, 7 ménages ont été relogés sur saisine de la préfecture dont 4 DALO.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Affectés aux plus grands ensembles, trois employés d'immeubles chargés de l'enlèvement des ordures ménagères et, pour un d'entre eux, l'entretien des espaces verts, assurent une présence de proximité. Ils réalisent des travaux de menu entretien sur les parties communes et dans les logements. Pour les résidences ne disposant pas d'employé d'immeuble, un agent du siège est dédié à la réalisation de petits travaux ou d'interventions ponctuelles. Lorsqu'elles relèvent de dépenses récupérables, l'ensemble de ces interventions ne sont facturées aux locataires que pour le coût des matériaux.

Les états des lieux sont réalisés par un agent du siège qui assure le lien avec le prestataire pour la remise en état des logements. Lors du départ des locataires, une « visite conseil » préalable à l'état des lieux de sortie est systématiquement proposée.

Dans le cadre d'une approche commerciale, la société participe aux travaux de peinture sous forme de réfaction de loyer. Environ une dizaine de logements par an font l'objet de travaux d'adaptation des salles de bains dont le coût résiduel (déduction faite des subventions obtenues par les locataires) est pris en charge par la société.

Réalisée en 2014 auprès des locataires, une enquête fait état de 87 % de locataires globalement satisfaits de leur logement. Un point d'insatisfaction marqué subsistant sur le traitement des réclamations techniques a conduit la société à renforcer l'organisation du traitement et du suivi des réclamations avec l'affectation d'un agent dédié à cette mission. Toutes les demandes d'intervention sont enregistrées et des bilans réguliers sont effectués avec identification des demandes non clôturées. La mise en place de tableaux de bord et des enquêtes plus régulières permettraient de

conforter et contrôler l'efficacité de cette procédure en évaluant la satisfaction des locataires ainsi que les délais d'intervention des entreprises.

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Evolution du montant des créances locatives	2010	2011	2012	2013	2014
Ratio «créances locataires» / «loyers et charges récupérées»	11,5 %	11,6 %	12,4 %	12,5 %	12,1 %
Médiane SA HLM de province			12,1 %	12,8 %	
Variation des créances locataires / «loyers et charges récupérées»	-	0,9 %	1,6 %	1,2 %	1,0 %
Médiane SA HLM de province			1,2 %	1,4 %	
En nombre de jours de quittance⁴	14,6	14,9	16,7	18,6	16,4

Le stock de créances locatives rapporté à la masse des loyers et charges quittancée évolue sensiblement sur les trois derniers exercices, mais il reste en deçà des médianes professionnelles et en légère minoration en 2014.

Le traitement des impayés est assuré, en phase pré-contentieuse, par le service comptable sous le contrôle du directeur adjoint depuis 2012, puis par la directrice administrative à l'engagement des procédures contentieuses. En l'absence de données autres que l'impact financier des impayés sur le quittance mensuel, l'augmentation constatée n'a pu être analysée précisément (poids des créances des locataires partis, structure des impayés en nombre de termes dus, montant moyen des créances par locataires et par principale strate, impact des plans de rétablissement personnel -PRP-, ...). De même, l'absence de bilan annuel des moyens mis en œuvre tant en phase amiable qu'en procédure contentieuse (nombre de plans d'apurements amiables et sous protocole Borloo dont nombre de plans non respectés, nombre de commandements de payer, de commandements de quitter les lieux, de procédures d'expulsion engagées et exécutées, ...) ne permet pas de s'assurer que la société mobilise l'ensemble des dispositifs. Pour autant, la contestation argumentée par la société de plusieurs PRP a donné lieu à une remise en cause des décisions prises à l'égard de locataires dont la mauvaise foi était avérée.

En revanche, l'augmentation singulière des frais de poursuites contentieuses sur les trois derniers exercices, sans réel impact sur les résultats du recouvrement, tend à démontrer que les procédures amiables mises en œuvre atteignent leur limite :

Evolution des frais de poursuites	2010	2011	2012	2013	2014
Montant en k€ des frais de poursuite imputés aux locataires	4,8	9,7	14,8	15,6	19,1

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La convention d'utilité sociale (CUS) a été contractualisée le 15 avril 2011 entre la société et l'Etat sans remise en ordre des loyers pour la période 2011/2016. Elle a été précédée par l'élaboration d'un PSP qui a donné lieu à un classement simplifié du patrimoine en fonction des types de financement. Le diagnostic fait état d'un parc globalement attractif localisé dans un environnement favorable. Bien que la société se soit engagée à réaliser un audit énergétique pour évaluer la nécessaire remise à niveau du parc au regard des exigences du développement durable, aucune étude n'a été réalisée.

⁴ Stock de créances corrigé du terme échu de décembre comptabilisé au 31/12 mais non exigible.

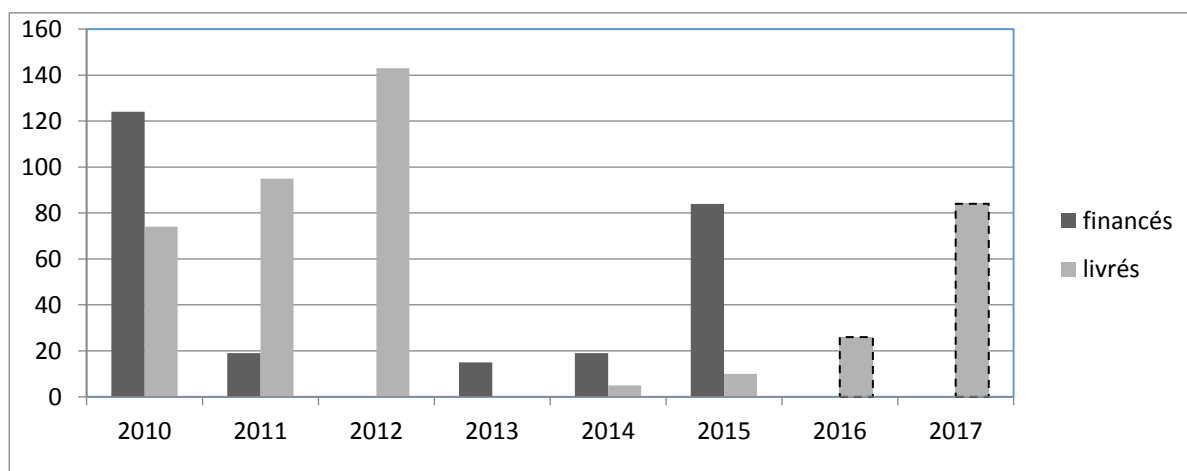
Si les objectifs de production prévus par la CUS sont globalement atteints, le rythme du développement reste erratique (cf. § 5.1.1.). Les emprises foncières mobilisables sur la commune de Bruges qui devraient permettre la livraison de quelques programmes de taille significative (respectivement 108 logements sur la ZAC du « Tasta » en 2018 et 105 sur « Terrefort » en 2019) ne suffisent pas à assurer le développement du parc sur le long terme. Depuis 2012, le CA affiche sa volonté de redynamiser sa production hors Bruges avec le recrutement d'un responsable du développement intervenu en septembre 2012.

Compte tenu de l'âge récent de son patrimoine et de l'insuffisance de logements sociaux sur la commune de Bruges, le CA a décidé de ne réaliser aucune vente aux particuliers.

5.1.1 Offre nouvelle

De 2010 à 2015, 327 logements locatifs ont été livrés, soit une moyenne de 55 logements par an. Par ailleurs, 28 maisons individuelles ont été achetées en bloc à la SA d'HLM Coligny. Après une phase de ralentissement très nette depuis 2013, les objectifs de livraison prévus en 2016 et 2017 principalement sur la ville de Bruges permettraient d'amorcer une reprise (opérations pour lesquelles le foncier est acquis). Le développement du patrimoine sur des communes périphériques de « Bordeaux métropole » intervient jusqu'à présent de manière sporadique sous forme de petites opérations (5 logements à Léognan, 10 à Bouliac).

En fin de contrôle, la société a actualisé les prévisions de livraisons au vu des nouveaux fonciers maîtrisés sans pour autant produire les documents permettant d'en attester.



5.2 EXERCICE DE LA FONCTION DE MAITRISE D'OUVRAGE

L'organisation actuelle, qui repose sur un fonctionnement collégial réunissant le DG, le directeur du « développement » et le directeur des « programmes », manque de lisibilité. La recherche foncière est dévolue au directeur du développement, alors que les études de faisabilité ne lui sont pas confiées. Ce fonctionnement ne lui permet pas de maîtriser l'opportunité des projets et conduit à une décision unilatérale du DG insuffisamment partagée. Le directeur des programmes assure la faisabilité technique avec la mise en œuvre opérationnelle des projets retenus.

Sur un portefeuille de 43 opportunités foncières, hors Bruges, apportées par le directeur du développement depuis fin 2012, seule une opération a été réalisée (10 logements) et pour trois autres le foncier est acquis (56 logements).

L'examen des opérations livrées depuis 5 ans montre un prix de revient moyen relativement bas (1 600 €/m² de surface habitable) grâce à l'apport d'un foncier maîtrisé par la ville de Bruges qui permet de limiter la part de fonds propres (6 % en moyenne). Alors qu'elle pourrait y prétendre, la société ne sollicite aucune subvention des collectivités, en particulier celles accordées par le conseil départemental au titre de sa politique sociale.

La typologie des logements majoritairement produits (T2, T3) tend à rééquilibrer l'offre en lien avec les caractéristiques de la demande (40 % de personnes seules). La visite de patrimoine a permis de constater la bonne qualité des opérations livrées.

Plusieurs marchés de maîtrise d'œuvre n'ont pas suivi la procédure formalisée requise par l'ordonnance de 2005 et des anomalies ont été constatées au regard du respect des principes de la commande publique (cf. § 2.2.2).

5.3 MAINTENANCE DU PARC

5.3.1 Analyse de la maintenance

Le PSP est décliné sous la forme d'un programme triennal d'entretien mis à jour régulièrement. Si l'effort de maintenance est comptablement limité (cf. § 6-2) compte tenu de la faible ancienneté du patrimoine, la visite de patrimoine (environ 2/3 du parc) a confirmé une maintenance très satisfaisante avec des réhabilitations de très bonne qualité. La réalisation des travaux programmés sur la résidence « Pascal Triat » devrait permettre la remise à niveau complète du parc le plus ancien.

La mise aux normes des ascenseurs a été réalisée conformément aux dispositions de la loi sur la sécurité des ascenseurs existants (SAE) et le contrôle quinquennal a été mis en place.

5.3.2 Contrats d'entretien des appareils individuels à gaz

La société assure pour le compte des locataires l'entretien de 1 239 appareils individuels à gaz pour lesquels elle a conclu en décembre 2012 un accord collectif conforme à l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée qui lui permet de se substituer aux locataires.

Malgré un bon suivi du prestataire, 75 chaudières à gaz n'ont pu être révisées en 2014. Le courrier de mise en demeure envoyé depuis 2014 aux locataires défaillants a permis de réduire à 10 le nombre de chaudières non révisées depuis deux ans en 2015. Bien que limitées, ces situations présentent un risque pour la sécurité des personnes et des biens. Sans recours à la voie judiciaire pour contraindre les locataires. La société engage fortement sa responsabilité dès lors qu'elle s'est substituée à ces derniers dans leurs obligations. En fin de contrôle la société s'est engagée à recourir aux procédures judiciaires pour assurer l'entretien de tous les appareils à gaz.

Les modalités de refacturation du coût de l'entretien aux locataires sont par ailleurs irrégulières. En effet, Les réfections opérées sur le contrat pour les entretiens non réalisés (16,7 k€ pour 2011, 13,4 k€ pour 2012, 19,9 k€ pour 2013 et 15,7 k€ pour 2014) n'ont pas donné lieu à déduction de la part correspondant au P2⁵ (70 %) lors de la régularisation des charges locatives. Le produit indu doit être remboursé à tous les locataires.

En fin de contrôle, la société a contesté le principe d'un remboursement au motif que « *cela reviendrait à donner une prime au refus d'entretien de chaudière* » qui motiverait les locataires à s'exonérer de

⁵ P2 : à l'entretien et aux menues réparations incombant aux locataires

leur obligation. La société a omis le fait, qu'en cas de recours aux procédures judiciaires, les locataires défaillants seraient soumis à une astreinte financière dissuasive.

5.3.3 Diagnostics techniques

a) Diagnostics de performance énergétique (DPE)

Les DPE ne sont pas terminés pour l'ensemble du patrimoine alors que la réglementation les imposait depuis juillet 2007 [art 3 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989].

Réalisés pour deux des résidences les plus anciennes, ils sont en cours sur deux autres. Seules les résidences livrées depuis 2011 ont fait l'objet d'un DPE systématique. Au moment du contrôle, 24 résidences (897 logements) n'avaient toujours pas fait l'objet de DPE. En fin de contrôle, la société s'est engagée à réaliser en 2016 l'ensemble des diagnostics manquants.

b) Dossiers techniques amiante (DTA)

Le repérage étendu de l'amiante sur les parties communes des logements collectifs a été réalisé en 2006. Parmi les 8 résidences (969 logements) ayant fait l'objet d'un permis de construire déposé avant le 1^{er} janvier 1997, il a été identifié 4 opérations (324 logements) pour lesquelles la présence de matériaux amiantés en bon état de conservation a été relevée.

Les obligations réglementaires qui visent à garantir la protection des personnes contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante ne sont pas totalement respectées. [art. R. 1334-17, R. 1334-20, R. 1334-29-5 du code de la santé publique].

Le contrôle de l'état des matériaux identifiés « en bon état de conservation », qui aurait dû être effectué dans un délai maximum de trois ans, n'a pas été réalisé. De même le repérage des flocages, calorifugeages et faux plafonds dans les parties privatives n'a pas été engagé alors qu'il est obligatoire depuis février 2012 (cf. décret n°2011-629 du 3 juin 2011).

La communication aux différents intervenants (entreprises, prestataires assurant l'entretien des équipements) n'est pas formalisée. Or, la réglementation exige une communication de la fiche récapitulative à toute personne, physique ou morale, amenée à effectuer des travaux dans l'immeuble bâti ou à intervenir à proximité d'équipements contenant de l'amiante, une attestation écrite de cette communication devant être conservée. De même aucune information n'est délivrée aux locataires alors que la fiche récapitulative du DTA doit être communiquée par le propriétaire dans un délai d'un mois après sa constitution ou sa mise à jour aux occupants de l'immeuble bâti.

De plus, les réhabilitations pourtant conséquentes entreprises sur les parties communes ou privatives des immeubles concernés n'ont fait l'objet d'aucun diagnostic avant travaux alors même que les DTA avaient identifié sur certains d'entre eux des matériaux susceptibles de contenir de l'amiante. Les travaux de remise en état des logements avant relocation ne donnent lieu à aucun repérage alors que la société confie à un de ses agents la réalisation de certains travaux de remise en état. En fin de contrôle, la société s'est engagée à réviser ses procédures et à programmer l'intégralité des diagnostics en 2016.

5.4 ACCESSION SOCIALE

La société a livré une première opération d'accession sociale de sept logements à Bouliac en 2012 dont deux ont fait l'objet d'une levée d'option. Les procédures réglementaires sont respectées et aucun dépassement de plafond de ressources n'a été relevé. La garantie de rachat et de relogement figure systématiquement dans les actes de ventes conformément à la réglementation. En revanche

aucune clause anti-spéculative encadrant la revente n'a été insérée dans le contrat alors que l'opération est située en marché tendu, ce qui ne permet pas de garantir la vocation sociale du projet.

Une seconde opération de 30 logements sur Bruges est en phase de commercialisation pour une livraison prévue en 2017. Après une communication ciblée sur l'ensemble des locataires du parc, organisée dans le cadre d'une réunion publique d'information, une soixantaine de dossiers ont été étudiés. Le choix des 30 candidats a été effectué par la CAL au regard de critères de sélection priorisant les locataires du parc et incluant notamment le taux d'effort et l'adaptation de la composition familiale à la typologie. Par ailleurs, des clauses anti-spéculatives ont été introduites dans le contrat type de réservation.

Parmi les 30 dossiers retenus, 9 candidats ont des revenus supérieurs aux plafonds de ressources du PSLA [décret du 7 avril 2009, arrêté du 26 mars 2004 modifié]. La société n'a pas utilisé les plafonds de ressources propres au PSLA. Ces dépassements s'échelonnent de 3 à 20 % des plafonds. En fin de contrôle, aucun contrat de réservation n'ayant été signé, la société s'est engagée à annuler les attributions irrégulières.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La comptabilité est tenue par une direction composée de trois personnes, dont la directrice elle-même en charge du recouvrement amiable des créances locatives. Cette dernière mission devenant de plus en plus contraignante, elle est à ce jour plutôt pilotée par le directeur adjoint. Le contrôle interne, renforcé à l'arrivée du directeur adjoint, gagnerait à être un peu plus formalisé. Les quelques procédures existantes sont obsolètes et peu précises. Le progiciel de gestion intégrée, renouvelé en fin d'année 2013, interfacé notamment avec les applications professionnelles de gestion des immobilisations et des emprunts, optimise et fiabilise les saisies.

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

Bien qu'elles ne remettent pas en cause l'image du bilan, certaines écritures nuisent à la qualité de l'information comptable. En fin de contrôle la société a qualifié ce constat de paradoxal dès lors que les comptes avaient été certifiés sans réserve par le CAC. Pour autant, quelques écritures sont contestables. Si la société avait adopté les recommandations de sa fédération, elle aurait facilité l'exploitation des comptes annuels pour les rendre comparables aux indicateurs de la profession, dans un souci de bonne information des tiers. Le règlement 2015-04 de l'ANC relatif aux comptes annuels des organismes de logement social, désormais opposable aux SEM de construction et de gestion de logements sociaux agréées (tenues de renseigner annuellement de nouvelles annexes réglementaires) améliorera cette situation.

La société n'applique toujours pas le plan de comptes recommandé par la fédération des EPL, pourtant adapté à l'activité immobilière et sociale (comptabilisation des créances locatives et des excédents d'acomptes, charges locatives récupérables et leur régularisation, ...). De plus, quelques écritures apparaissent singulières, voire contestables au regard des règles du plan comptable général (cf. annexe 7).

En fin de contrôle, la société a contesté les différents points détaillés en annexe. Les arguments développés ne sont pas de nature à remettre en cause les constats (cf. annexe 7). Il est en particulier

précisé aux dirigeants qu'en ce qui concerne la justification annuelle des coûts internes immobilisés sur la base d'un forfait avec la réalité des coûts supportés par l'entreprise, il ne s'agit nullement d'une recommandation de l'Ancols mais d'une obligation légale.

Les documents comptables et financiers ne répondent pas à l'exigence d'une comptabilité distincte pour « les activités d'intérêt général » [art. L.481-1 du CCH].

Afin de produire l'information spécifique à l'activité agréée, 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 et locaux commerciaux ou publics) selon des clés de répartition qu'il lui appartient de définir et d'explicitier. Antérieurement aux dispositions de la loi ALUR qui ont renforcé l'obligation, ces dispositions étaient 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* ». Or, les paramètres de répartition ne sont pas suffisamment explicités alors que le résultat de l'activité agréée (représentant 93 % du chiffre d'affaires) déterminé pour 2012 (déclaration CGLLS 2014) apparaît fortement minoré après déduction du prorata de charges communes (45 % du résultat de l'exercice).

La transposition de la décision européenne susvisée [art. L. 481-8 du CCH] impacte les comptes des SEM agréées au titre du SIEG « logement social » à compter de l'exercice 2015. La société doit sans délai engager les modifications nécessaires à la production des nouveaux états financiers et vérifier la pertinence des modalités jusqu'alors mises en œuvre pour la répartition des charges de structure communes aux activités.

En fin de contrôle, la société a contesté la légitimité de l'Ancols à observer la non-conformité des documents comptables avec les dispositions de l'article L. 481-1, mais elle omet que l'obligation de tenue d'une comptabilité distincte pour les activités relevant de l'intérêt général a été introduite par la loi SRU du 13 décembre 2000 (article 166).

6.2 ANALYSE FINANCIERE

6.2.1 Analyse de l'exploitation

La rentabilité d'exploitation est analysée sur la base de l'autofinancement net⁶ et en référence soit aux moyennes des SEM (DIS 2012), soit aux indicateurs Boléro 2013 pour les SA d'HLM de province.

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Marge sur accession	0	0	0	23	90
Loyers	7 594	8 060	8 540	9 335	9 395
Coût de gestion hors entretien	-1 114	-1 284	-1 294	-1 964	-2 115
Entretien courant	-249	-256	-379	-446	-441
Gros entretien	-117	-116	-333	-188	-202
Autres produits d'exploitation ⁷	24	84	29	47	24
Pertes sur créances irrécouvrables	-12	-11	-14	-141	-81

⁶ 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).

⁷ dont subventions d'investissement retraitées en exceptionnel ainsi que l'amortissement des subventions inscrites au bilan

TFPB	-658	-713	-771	-787	-797
Flux financier	66	85	111	66	52
Flux exceptionnel ⁶	-62	-57	-55	38	-101
Intérêts opérations locatives	-1 852	-2 058	-2 288	-2 136	-1 645
Remboursements d'emprunts locatifs	-2 107	-2 331	-2 397	-2 452	-2 809
Autofinancement net	1 513	1 405	1 149	1 395	1 344
% du chiffre d'affaires	19,9%	17,4%	13,5%	14,7%	13,6%

L'autofinancement tend à diminuer sur les derniers exercices mais reste à un niveau élevé. Sur la période, il représente en moyenne 15,6 % du chiffre d'affaires (médiane SA d'HLM : 11,4 % - moyenne SEM : 8,7 %). Le programme d'accession sociale à la propriété (7 PSLA livrés en 2012) a généré 103 k€ de marge. En cinq ans, l'activité de la société a généré 6,8 M€ d'excédents d'exploitation.

Le produit des loyers a évolué de près de 24 % sur la période principalement sous l'effet des nouvelles mises en service (327 sur les 5 exercices). Rapporté au logement, le produit annuel des loyers (hors bureaux et commerces) est élevé (5 420 € - médiane SA d'HLM : 4 247 €). La part prépondérante des logements financés en PLA aux loyers d'origine élevés explique en partie la situation. Celle-ci témoigne également d'une politique de loyers qui n'a pas suffisamment contenu les évolutions annuelles (cf. § 3.2.1) pour rester accessibles aux populations aux ressources modestes. Par ailleurs, les aléas de gestion (vacance et impayés) impactent peu l'autofinancement avec une vacance inexistante au regard de la tension du marché locatif sur l'agglomération. En revanche, l'apurement des créances irrécouvrables augmente sensiblement sur les deux derniers exercices (moins 1 point d'autofinancement).

L'annuité locative (y compris commerces, bureaux et logements non conventionnés) est en nette diminution sur les deux derniers exercices en raison de la baisse du taux du livret A (91,5 % de l'encours à fin 2014). Elle représente 47,4 % des loyers à fin 2014 (médiane SA d'HLM : 46,7 % - moyenne SEM : 47,4 %), malgré le faible poids des anciens financements (7 % du patrimoine conventionné contre plus d'un tiers pour la moyenne des SEM).

Le coût de gestion s'est fortement accru sur les deux derniers exercices sous l'effet principalement des recrutements des deux directeurs.

Il représente 1 310 € par logement (médiane SA d'HLM : 1 180 € moyenne SEM : 1 160 €). Les charges de personnel non récupérables, rapportées au logement géré, ont presque doublé sur la période (cf. § 2.2.2). Elles représentent 913 € par logement en 2014 contre 463 € en 2010 (médiane SA d'HLM : 698 €). Le maintien d'une direction duale (un directeur général aux pouvoirs limités en interne et un directeur adjoint) durant quatre années, assistée depuis trois ans d'un directeur du développement pour la recherche foncière, mission exercée en principe par le DG, aboutit à une direction surdimensionnée pour une société de cette taille et dont le chiffre d'affaires provient essentiellement de l'activité de logements conventionnés. S'y ajoutent une forte ancienneté des personnels, dont trois promus cadres (« directrice comptable », « directeur des programmes » et « directrice administrative »), ainsi qu'une politique salariale plutôt généreuse (treizième mois, intéressement distribué à hauteur de 3,8 % du résultat annuel et mutuelle entièrement à la charge de la société). Parallèlement, le ralentissement de la production de logements n'a pas permis d'optimiser le transfert en immobilisations des coûts internes correspondants.

En fin de contrôle, la société a renouvelé sa contestation relative au poids singulier des cadres (cf. page 8). Elle n'a pas apporté d'éclairage nouveau sur les différents éléments d'analyse du coût de gestion.

L'effort de maintenance (entretien courant + gros entretien), rapporté au logement géré, soit 411 € en moyenne des trois derniers exercices, apparaît faible (médiane SA d'HLM : 563 €, moyenne SEM : 695 €) malgré un parc plutôt récent (21,5 ans en moyenne). Toutefois, de nombreux changements de composants ont été réalisés sur la période pour près de 2,4 M€ dont certains pourraient s'apparenter à du gros entretien. La visite de patrimoine a confirmé la qualité de l'entretien des résidences et des remises aux normes de confort très satisfaisantes au regard du service rendu aux locataires (cf. § 5.3).

La taxe foncière sur les propriétés bâties consomme 8,5 % des loyers (moyenne SEM : 7,9 % - médiane SA d'HLM : 9,3), ce qui reste contenu pour un patrimoine essentiellement urbain et sorti d'exonération pour plus des deux tiers.

6.2.2 Structure financière

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Capitaux propres	15 392	17 368	19 227	20 931	22 873
Provisions pour risques et charges (PGE uniquement)	375	320	223	292	282
Amortissements. et provisions (actifs immobilisés)	26 888	28 341	30 241	32 338	34 759
Dettes financières	56 718	65 456	69 395	66 674	63 683
Actif immobilisé brut	97 766	107 652	113 660	113 417	116 605
Fonds de Roulement Net Global	3 607	3 834	5 425	6 818	4 992
FRNG à terminaison des opérations⁸					6 496
Stocks (toutes natures)	66	66	1 098	953	362
Autres actifs d'exploitation	2 887	2 295	2 077	1 374	1 656
Provisions d'actif circulant	229	281	367	269	335
Dettes d'exploitation	668	2 452	2 043	1 546	1 034
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	2 056	-372	766	512	649
Créances diverses (+)	97	54	171	68	67
Dettes diverses y compris ICNE hors compensateurs (-)	2 595	2 565	2 444	1 338	1 332
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-2 498	-2 511	-2 273	-1 270	-1 266
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	-442	-2 883	-1 508	-758	-616
Trésorerie nette	4 048	6 717	6 932	7 576	5 608

Sur la période 2010-2014, les capitaux propres se renforcent de près de 7,5 M€, sous l'effet des résultats annuels significatifs (1,7 M€ en moyenne). La plus-value de cession de trois logements locatifs constatée en 2013 (304 k€) montre que, au besoin, des plus-values non négligeables abonderaient sensiblement les fonds propres de la société si elle s'engageait dans la vente locative.

La provision pour gros entretien s'est fortement réduite sur la période et couvre à peine plus d'une année de dépenses, justifiées par une programmation de travaux formalisée. La projection gagnerait à identifier les interventions relevant du gros entretien et celles relevant des changements de composants.

Le fonds de roulement net global (FRNG) en forte diminution sur le dernier exercice s'élève à 5 M€. Cette situation provient du fait que l'achat des 28 logements individuels à la SA d'HLM Coligny enregistré le 29 décembre 2014 pour 1,5 M€ a été porté sur la trésorerie de la société en attendant l'encaissement de l'emprunt en cours de négociation avec la caisse d'épargne. La variation du fonds de roulement sur la période s'explique comme suit :

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.

En k€	Flux de trésorerie	Fonds de roulement
Fonds de roulement début 2011		3 834
Autofinancement de 2010 à 2014	5 320	
Dépenses d'investissement	-23 374	
Financements comptabilisés	18 391	
Autofinancement disponible après investissements	337	
Remboursement anticipé d'emprunts locatifs	-116	
Cessions d'actifs	678	
Remboursement anticipé d'emprunts (démolitions, ...)	0	
Autres ressources (+) ou emplois (-)	486	
Flux de trésorerie disponible	1 385	
Fonds de roulement fin 2014		4 992

L'autofinancement disponible après investissements apparaît réduit mais il est impacté des 1,5 M€ de l'achat en bloc susvisé. Ainsi corrigé, le solde des investissements et financements comptabilisés sur la période montre une importante mobilisation de fonds propres (3,5 M€), malgré une part relativement limitée dans le financement des opérations neuves (6 % en moyenne). La société a effectivement financé entièrement sur ses fonds propres la remise à niveau de son patrimoine (2,4 M€ dont 1,2 M€ sur le programme Villaboïs en 2012), de même que la sécurisation des parkings des opérations récemment livrées sur le Tasta. La société n'a d'ailleurs pas non plus tenté de mobiliser les fonds dédiés à l'amélioration des performances énergétiques de son patrimoine ancien, à savoir les subventions FEDER (sous réserve de l'éligibilité des opérations) et l'« éco-prêt » de la CDC assorti d'un taux d'intérêt très marginal. De la même façon, elle ne mobilise pas non plus les subventions du conseil départemental et en particulier celles sur la production de logements très sociaux. Sur la base des seuls PLAI livrés et en cours sur la période (51), elle s'est privée de quelques 420 k€.

A terminaison des opérations en cours à la clôture du dernier exercice, le FRNG atteint 6,5 M€, correspondant à 5,1 mois de dépenses mensuelles⁹ (médiane SA d'HLM : 3,6 mois). Le potentiel financier¹⁰ à terminaison s'élève à 4,1 M€.

Le cycle annuel de l'exploitation abonde la trésorerie qui, également corrigée de 1,5 M€, atteint un peu plus de 7 M€ et représente 5,5 mois de dépenses mensuelles (médiane SA d'HLM : 3,1 mois).

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

La société ne dispose pas d'une étude prévisionnelle à moyen terme.

Malgré l'observation formulée lors du dernier contrôle, la société ne dispose toujours pas d'une étude prévisionnelle à moyen terme, privant ainsi le CA d'éléments d'analyse pour conforter ses orientations.

Cependant, sa rentabilité d'exploitation, déjà satisfaisante et qui devrait s'améliorer avec la réduction de la masse salariale engagée en fin d'année, lui permettra de reconstituer rapidement les fonds propres investis dans l'offre nouvelle et l'amélioration de son patrimoine. Elle est en mesure de conduire son développement sur la métropole, selon les orientations fixées par le conseil d'administration, ce qui vraisemblablement engendrera des prix de revient plus élevés en raison du coût de la charge foncière. Dans ces conditions, la mobilisation de la totalité des financements auxquelles elle pourra prétendre, tant pour les opérations neuves que pour l'amélioration du patrimoine ancien, sera bienvenue.

⁹ Dépenses mensuelles d'exploitation et d'investissement : moyenne calculée sur les cinq exercices eu égard aux fléchissements des dépenses d'investissement des deux derniers exercices.

¹⁰ Potentiel financier = fonds propres disponibles = FRNG-PGE-dépôts long terme-amortissements courus non échus.

En fin de contrôle, la société s'est engagée à la mise en œuvre d'une étude prévisionnelle en 2016.

Le directeur général,

Pascal Martin-Gousset

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'P' followed by 'M' and 'G'.

7.ANNEXES AU RAPPORT

DILIGENCES EFFECTUEES LORS DU CONTROLE

Contrôle ouvert le 21 juillet 2015 en présence de M. Alain Geffray, directeur général, M. Yves Masson, directeur adjoint et pour l'Ancols, M. Frédéric Perreau, délégué territorial et Mme Frédérique Chabiron, inspectrice-auditrice.

La réunion de clôture s'est déroulée le 6 octobre 2015 en présence de Mme Brigitte Terraza, présidente, de Mme Gillian Proton, inspectrice-auditrice Ancols et des mêmes participants que ci-dessus.

Contexte, gouvernance et organisation de l'office

Exploitation des données relatives au contexte local
Examen des rapports de gestion et des PV des CA des cinq dernières années
Examen des modalités d'exercice de la gouvernance
Analyse des modalités contractuelles d'exercice de la direction générale
Examen de l'organisation et du contrôle interne
Analyse de l'évolution des effectifs et de la masse salariale
Examen de l'organisation et la mise en œuvre de la commande publique
Rencontre avec le service « habitat » de la DDT et avec la DDCSPP de Gironde le 22 septembre 2015.

Politique sociale

Examen des procédures d'enregistrement des demandes et gestion du numéro unique
Analyse des demandes en stock au 30 avril 2015
Analyse de l'occupation des logements et exploitation des enquêtes OPS 2012 et 2014
Analyse de la vacance
Evaluation des droits de réservations
Examen du fonctionnement de la CAL
Analyse des procédures d'attribution et contrôle sur fichier des attributions de 2014 et 2015.
Contrôle des attributions d'une opération de 124 logements livrée fin 2012.
Contrôle des loyers pratiqués au logement et analyse de l'accessibilité du parc
Analyse des impayés, des procédures de recouvrement mises en œuvre et des résultats obtenus
Analyse des charges locatives et de leur régularisation
Evaluation de la gestion de proximité (organisation, procédures, qualité de service), du traitement des réclamations et des états des lieux

Patrimoine

Evaluation de la stratégie patrimoniale : exploitation du PSP et de la CUS
Analyse de la maîtrise d'ouvrage
Visite d'environ 70 % des logements
Evaluation de la maintenance
Analyse des principaux contrats d'exploitation
Vérification de la mise en œuvre des normes de sécurité (amiante, ascenseurs, appareils à gaz) et des diagnostics de performance énergétique (DPE).

Analyse comptable et financière

Examen de l'organisation comptable

Exploitation des documents comptables : bilans, comptes de résultats, annexes et liasses fiscales, balances générales et grands livres.

Contrôle de cohérence de l'information comptable

Contrôle par sondage des dépenses et de leur imputation

Evaluation du train de vie des dirigeants et de la société

Analyse de la rentabilité de l'exploitation : autofinancement, résultat dont résultat de l'activité locative sociale, coût de gestion, charges de personnel, maintenance

Analyse de la situation financière de la société : analyse rétrospective 2010-2014 du fonds de roulement à long terme et du potentiel financier

Analyse des modalités de financement des investissements et évaluation de la structure financière à terminaison des opérations en cours.

7.1 INFORMATIONS GENERALES, CAPITAL ET REPARTITION DE L'ACTIONNARIAT

(ORGANISME AVEC CONSEIL D'ADMINISTRATION)

RAISON SOCIALE :	Société d'économie mixte de construction de Bruges - SEMIB
-------------------------	--

SIEGE SOCIAL :		
Adresse du siège :	Hôtel de ville, Avenue Charles de Gaulle	Téléphone : 0557191580
Code postal :	33520	Télécopie : 0557191581
Ville :	BRUGES	

PRESIDENTE:	Brigitte TERRAZA
--------------------	-------------------------

DIRECTEUR GENERAL :	MICHEL GEFFRAY
----------------------------	----------------

DIRECTEUR ADJONIT :	YVES MASSON
----------------------------	-------------

ACTIONNAIRE DE REFERENCE :	Commune de Bruges
-----------------------------------	--------------------------

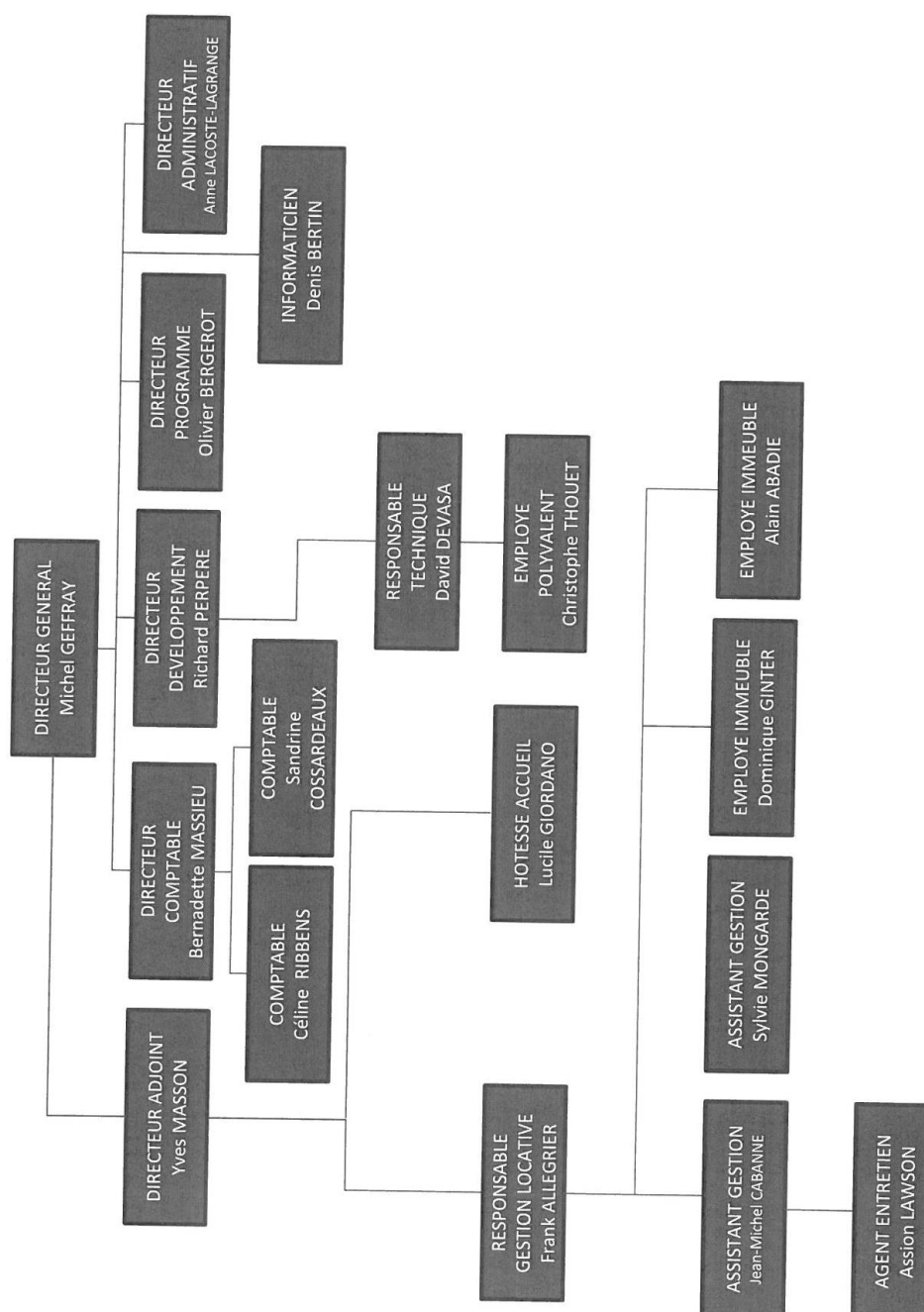
CONSEIL D'ADMINISTRATION AU :	1er janvier 2015		
	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'actionnaire d'appartenance
Présidente :	Brigitte Terraza	Commune de Bruges	Public
	CENDRES-BARBE Bernadette	Commune de Bruges	Public
	TORTELLA Jean	Commune de Bruges	Public
	AYNIE Gerard	Commune de Bruges	Public
	ALCALA Dominique	Commune de Bouliac	Public
	GARCIA Alain		Privé
	LANOIRE-DELMAS Christine	CEAPC	Privé
	BALMIGERE Michel		Privé
Représentants des locataires (SA) :	Mme RENAULD	CSF	
	Mme MATHIVET	CNL	

ACTIONNARIAT		Actionnaires les plus importants (% des actions)
	Capital social :	400 000 €
	Nombre d'actions :	4 998
	Nombre d'actionnaires :	15
		Commune de Bruges : 55.5 %
		ALIANCE Territoires (ex cilso) 30.3 %

COMMISSAIRE AUX COMPTES :

EFFECTIFS AU : 31/12/2014	Cadres :	6	Total administratifs et techniques :14
	Maîtrise :	2	
	Employés :	6	
	Gardiens :		Effectif total :18
	Employés d'immeuble :	3	
	Ouvriers régie :	1	

7.2 ORGANIGRAMME GENERAL



7.3 CARTOGRAPHIE DE LOCALISATION DU PARC

Construction - Aménagement -
Équipement - Gestion

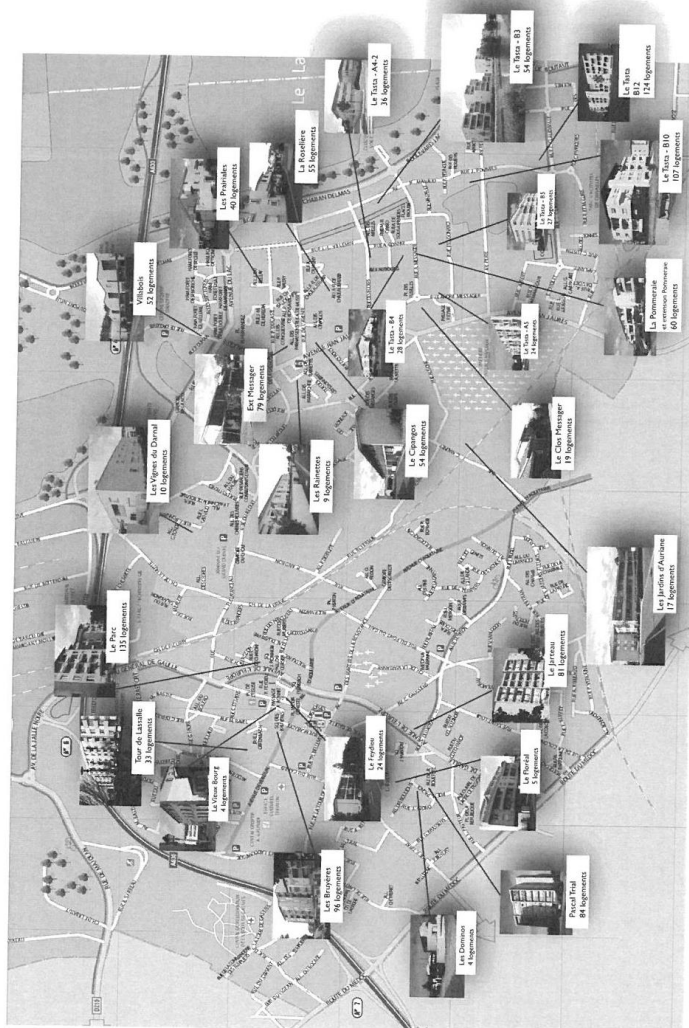


+ de 1 600
logements
dont 1261 sur Bruges

Un parc de logements diversifiés

Des constructions
labélisées
Haute Qualité
Environnementale

Des appartements et
maisons individuelles
à vendre en
accession sociale



www.semib-bruges.com



7.4 DELIBERATION DU CA DU 23 DECEMBRE 2011 RELATIVE A LA LIMITATION DES POUVOIRS DU DG

24

PROCES VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE DE CONSTRUCTION DE BRUGES

*L'an Deux Mil Onze
Le vendredi 23 décembre
Aux bureaux de la S.E.M.I.B.*

Le Conseil d'Administration de la Société d'Economie Mixte de Construction de BRUGES - S.E.M.I.B. - au capital de 400.000 Euros, dont le siège social est en l'Hôtel de Ville de BRUGES, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro 468 202 460 B, s'est réuni sur convocation de sa Présidente adressée à chacun des Administrateurs, dans les formes et délais prévus par les statuts.

Etaient Présents:

Madame Brigitte TERRAZA

Maire de la Commune de Bruges
Présidente de la S.E.M.I.B.
Administrateur de la SEM

Monsieur BOURROUILH-PARÈGE

Madame CENDRÈS-BARBÉ

Monsieur AYNIE

Administrateurs du secteur public

Monsieur Alain GARCIA

Monsieur Claude BERNARD

La C.E.A.P.C. représentée par Mme LANOIRE DELMAS

Administrateurs du secteur privé

Assistaient également à la séance:

Monsieur GEFFRAY

Monsieur MASSON

Madame MASSIEU

Madame LACOSTE LAGRANGE

Madame LABIT

Monsieur VILLEPASTEUR

Directeur Général

Directeur Adjoint

Directeur Comptable

Directeur Administratif

Commissaire aux comptes

Expert comptable

CERTIFIÉ CONFORME

Le Directeur Général

Madame la Présidente constate que sur 8 administrateurs, 8 sont présents ou représentés, que le quorum étant atteint, le Conseil est déclaré régulièrement constitué et peut valablement délibérer.

Madame la Présidente déclare alors la séance ouverte, elle rappelle que conformément à l'ordre du jour, le Conseil s'est réuni en ces jour, heure et lieu pour délibérer et statuer sur l'ordre du jour suivant :

- * rapport annuel de la commission logement
- * analyse de la demande de logement
- * prorogation de l'emprunt concernant la mairie annexe
- * questions diverses.

Puis Madame la Présidente demande au Conseil d'Administration, qui accepte, de rajouter une question à l'ordre du jour, savoir une refonte des pouvoirs du Directeur Général.

CERTIFIÉ CONFORME
Le Directeur Général.

- 1) Rapport d'activité 2010 de la commission logement
et
- 2) Analyse de la demande de logements

Voir les tableaux annexés aux présentes

3) Prorogation de l'emprunt concernant la mairie annexe

Pour la réalisation de la mairie annexe, la SEMIB a contracté un emprunt d'une durée totale de 25 ans comprenant 5 périodes de 5 ans chacune. Ce prêt arrive au terme de sa première période de 5 ans et plusieurs options s'ouvrent à nous :

- Un remboursement anticipé total sans indemnités,
- La poursuite du crédit, dans les conditions de taux en vigueur, soit un taux fixe de 4,40%.

Nous proposons au Conseil d'Administration d'opter pour la prorogation du prêt initial, au taux fixe de 4,40%, pour la prochaine période de 5 ans.

Le Conseil d'Administration décide de proroger le crédit initial, au taux de 4,40%, étant expressément précisé que la représentante de la Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou Charentes n'a pas pris part au vote. La collectivité devra, lors d'un prochain Conseil Municipal, prendre une délibération pour modifier le taux indiqué sur la garantie d'emprunt initiale.

Question rajoutée à l'ordre du jour

Modification des pouvoirs du Directeur Général

Conformément à l'article 20.2 des statuts,

« le directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société.

Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social (...)

Il représente la société dans ses rapports avec les tiers

La société est engagée même par les actes du directeur général qui ne relèvent pas de l'objet social.

Les décisions du conseil d'administration limitant les pouvoirs du directeur général sont inopposables aux tiers. »

Au regard des modes de gestion interne et de la nécessité d'améliorer l'efficacité et la sécurité juridique de la gouvernance de la S.E.M.I.B, il apparaît nécessaire :

- d'envisager une refonte complète du mode de gouvernance de la société
- de mettre en place une modification des pouvoirs du Directeur Général de la société.

Concernant la refonte du mode de gouvernance de la société, il est donc proposé au Conseil d'Administration de valider le lancement du projet de modification de l'administration de la S.E.M.I.B afin de proposer à l'Assemblée Générale de la S.E.M.I.B une modification statutaire concernant notamment les rôles du Conseil d'Administration et du Directeur Général et ce au cours le 1^{er} semestre 2012.

CERTIFIÉ CONFORME
Le Directeur Général

Dans l'attente de cette refonte, il est proposé au Conseil d'Administration de limiter dès à présent les pouvoirs du Directeur Général de la S.E.M.I.B.
Il apparaît effectivement nécessaire de mettre en place immédiatement des procédures de contrôle de l'action du Directeur Général.

Ainsi, il est proposé au Conseil d'Administration de mettre en place un comité de validation préalable.

Ce comité sera chargé de valider, avant tout engagement financier et/ou juridique, les propositions du Directeur Général suivant une répartition par domaines détaillée ci-après.

Le Directeur Général reste, conformément aux statuts, en charge de la direction de la société dans la limite de l'objet social.

Le comité de validation préalable sera composé par trois membres, nommés pour une durée de UNE année, savoir :

- un administrateur titulaire choisi parmi les membres du Conseil d'Administration par Madame la Présidente du Conseil d'Administration ; cet administrateur présidera le comité. Il s'agit de Monsieur AYNIE.
- un administrateur suppléant choisi parmi les membres du Conseil d'Administration par le Conseil d'Administration lui-même, savoir Madame CENDRES-BARBÉ
- le Directeur Adjoint de la S.E.M.I.B

Le comité de validation se réunira aussi souvent que nécessaire, au siège de la société, sur convocation par tout moyen de son président; ses réunions feront l'objet d'un procès verbal établi et signé par l'administrateur présent ; le directeur pourra être convié par le président à participer à certaines réunions du comité.

L'administrateur titulaire devra rendre compte auprès du Conseil d'Administration et à chacune de ses séances de l'ensemble des autorisations préalables données sur la base d'un récapitulatif écrit.

En cas de rejet du comité de validation préalable, la décision définitive reviendra Conseil d'Administration de la S.E.M.I.B

Au terme de son mandat, le comité de validation remettra un rapport à Madame la Présidente, récapitulant l'intégralité de ses interventions aux côtés du directeur général, donnant un avis sur l'activité de celui-ci et proposant, le cas échéant, toute mesure à son égard.

Le mandat du comité de validation pourra être reconduit.

Il est donc proposé au Conseil d'Administration de valider la répartition des champs d'intervention du comité de validation préalable comme présenté ci-dessous, suivant les domaines d'activités de la S.E.M.I.B.

La construction

Le Directeur Général propose à la validation du Conseil d'Administration les futurs programmes de construction avant tout engagement financier et/ou juridique.

Le Directeur Général soumet, suite à la validation du projet de programme, au comité de validation préalable, le choix des maîtres d'œuvre (notamment architectes).

La Commission d'Appel d'offres reste bien évidemment compétente pour le choix des entreprises en charge des travaux de construction.

CERTIFIÉ CONFORME

Le Directeur Général

Le Directeur Général devra informer le comité de validation préalable de l'état d'avancement des éventuelles opérations de négociation lors des mises en concurrence.

En phase chantier, le Directeur Général devra soumettre au comité de validation préalable toutes demandes de travaux supplémentaires supérieurs à 10 000 € HT avant qu'elles soient actées en réunion de chantier.

L'entretien-maintenance

Concernant les opérations de Gros Entretien et Rénovation (GER) et notamment les programmes d'entretiens programmés d'une résidence complète, il est proposé l'organisation suivante.

Le Directeur Général propose à la validation du Conseil d'Administration l'opportunité des futures opérations.

Le choix des entreprises (maîtrise d'œuvre, travaux, etc.) est soumis par le Directeur Général préalablement à tout engagement financier et/ou juridique au comité de validation.

Concernant les travaux d'entretien courant, le Directeur Général, ou le directeur adjoint, devra soumettre au comité de validation la répartition des travaux à la charge des locataires et à la charge du propriétaire S.E.M.I.B.

Le Directeur Général, ou le directeur adjoint, devra soumettre au comité de validation préalable les choix opérés entre la réalisation des travaux en interne et l'externalisation de ces mêmes travaux.

Dans le deuxième cas, il devra soumettre au même comité de validation le choix des entreprises à retenir sur la base de deux (2) devis différents.

La gestion locative

La préparation des commissions d'attribution et la signature des baux sont de l'autorité du directeur adjoint.

Concernant les ajustements de loyers, le Directeur Général devra soumettre au conseil d'administration les propositions d'augmentation de loyers.

Le fonctionnement général de la S.E.M.I.B

Le Directeur Général devra soumettre à Mme la Présidente du Conseil d'Administration toute évolution de l'organigramme ainsi que tout futur recrutement ou cas de cessation de fonction au sein de la structure.

De manière générale, le contreseing de Mme la Présidente du Conseil d'Administration est maintenu pour tout engagement financier (chèque, virement, etc.) supérieur à 1500 €.

Le Directeur Général devra soumettre au comité de validation préalable toute dépense de fonctionnement courant de la structure supérieure à 1500€ (notamment gestion du système d'information, actions de formation du personnel, etc.).

De plus, toute dépense de publicité, don et/ou cadeau devra recevoir l'approbation du comité de validation quelque soit le montant.

Le Conseil d'Administration prend acte de la demande de Madame la Présidente et l'autorise à organiser la refonte des pouvoirs du Directeur Général.

Madame la Présidente donne alors la parole à Monsieur GEFFRAY, qui précise un certain nombre de points. Il tient à signaler :

CERTIFIÉ CONFORME
Le Directeur Général

- qu'il n'a jamais mis en péril la société, puisqu'à son arrivée en 1997, les réserves résultant des bénéfices depuis la création en 1968 (soit 28 ans), s'élevaient à 1 million d'euros contre plus de 10 millions, aujourd'hui, soit 10 fois plus en 14 ans ;
- que la société a investi plus de 8 millions dans l'entretien de son patrimoine, afin qu'il soit toujours en excellent état,
- qu'il n'a pas mis en péril les emplois de ses collaboratrices et collaborateurs.

4) Question diverses

Madame la Présidente porte à l'attention du Conseil d'Administration que la CUB ne va pas tarder à signer les promesses de vente des 3 nouveaux îlots que la SEMIB désirait sur les Vergers du Tasta.

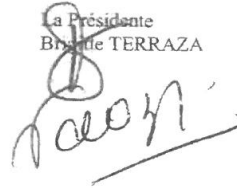
Enfin, elle indique qu'un projet est en cours sur l'immeuble à l'angle des avenues de l'Europe et d'Aquitaine (tabac/presse), auquel elle souhaite associer la SEMIB.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à : 10h30.

Le Directeur Général
Michel GEFFRAY



La Présidente
Brigitte TERRAZA



CERTIFIÉ CONFORME

Le Directeur Général



7.5 ETAT DES LOYERS A REGULARISER

ETAT DES LOYERS A REGULARISER

TROP PERCU DE LOYER	NOMBRE	MONTANT EN €
2012		27 678
2013		28 154
2014		8 578
TOTAL	1 805	64 410
<i>Dont locataires présents</i>	<i>1 320</i>	<i>50 787</i>
<i>Dont locataires partis</i>	<i>485</i>	<i>13 623</i>

7.6 ETAT DES ATTRIBUTIONS EN INFRACTION

TABEAU RECAPITULATIF DES INFRACTIONS AUX REGLES D'ATTRIBUTION

[illegible]

7.7 ANOMALIES COMPTABLES

- a) L'enregistrement comptable en 2014 de l'achat de 28 logements individuels à un autre organisme HLM pour 1,5 M€ n'a pas dissocié la charge foncière non amortissable qui pourtant, au vu de sa localisation, constitue vraisemblablement la principale valeur du bien acquis.
La société a précisé qu'au vu de son objectif de poursuivre l'exploitation des logements, la valorisation du foncier ne lui a pas paru significative. Or, au vu de l'ancienneté et de l'état d'entretien du bâti et des VRD, le foncier constitue la principale valeur de l'acquisition. Cette pratique faussera d'autant plus la valeur de l'actif lors de la remise en état à court ou moyen terme (comptabilisation des remplacements de composants).
- b) Les comptes d'attente, en principe soldés à la clôture des comptes, sont maintenus au passif du bilan des exercices (97 à 435 k€ entre 2010 et 2012). La société a corrigé sa pratique tout en précisant que la sincérité des comptes n'a pas été affectée, or, le constat se limite à rappeler le principe d'utilisation des comptes d'attente.
- c) Des subventions diverses accordées au financement des opérations (Gaz de Bordeaux et PEEC) sont enregistrées au compte de résultat et non au bilan et de surcroît en produits d'exploitation (95 k€ en 2013, 18 k€ en 2012 et 20 k€ en 2011). La société a défendu sa pratique au motif que le PCG l'y autorise ; elle a omis de préciser que celle-ci dérogeait à la méthode retenue jusqu'alors consistant à effectivement enregistrer les subventions PEEC ou diverses au passif du bilan, sans expliquer le changement de méthode.
- d) L'amortissement des subventions d'investissement enregistrées au bilan est comptabilisé en produits divers d'exploitation (et non en produits exceptionnels), ce qui fausse les soldes intermédiaires de gestion, dont le résultat d'exploitation (156 k€ par an en moyenne). La société a contesté le constat au regard de la norme comptable, omettant les recommandations de la fédération des EPL (cf. guide comptable 2006) à laquelle pourtant elle adhère ainsi qu'au dispositif d'autocontrôle. Cette pratique nécessite un retraitement pour permettre la comparaison avec les ratios de la profession.
- e) L'écriture passée en fin d'exercice pour la régularisation des provisions appelées au titre des charges locatives récupérables (enregistrées dans des comptes de produits et charges constatés d'avance) aboutit à une compensation entre excédents et insuffisances d'acomptes, en lieu et place d'une constatation dans chacun des comptes dédiés (c/419 et c/418). La société s'est engagée à modifier sa pratique tout en estimant que les montants ne sont pas significatifs, rapportés au total du bilan. Elle omet que les représentants des locataires au conseil d'administration sont en droit d'attendre une information précise, donc sans compensation, sur un sujet auquel ils accordent beaucoup d'attention.
- f) La comptabilisation des coûts de production interne (en c/79 au lieu de c/72 dédié) repose sur une méthode forfaitaire (4,15 à 6 % du prix de revient de l'opération) sans qu'elle donne lieu à un rapprochement avec la réalité des coûts rattachables aux opérations (coût complet des personnels affectés). Cette vérification apparaît d'autant plus nécessaire que le taux d'honoraires retenu apparaît élevé et que sur l'exercice 2012 le montant transféré en immobilisations (507 k€ pour trois opérations en minoration du coût de gestion) est supérieur aux coûts a priori affectables de l'exercice (estimés à 300 k€). La société a considéré que la justification des coûts internes immobilisés par méthode forfaitaire avec la réalité annuelle des coûts constatés relève d'une recommandation de l'Ancols alors qu'il s'agit d'une obligation légale. Elle a reproché à l'Ancols de s'en être tenue à une estimation de ceux-ci. A défaut d'une comptabilité analytique permettant de déterminer avec assurance les coûts

complets, l'agence a procédé à une évaluation que la société aurait pu approcher plus précisément lors de sa réponse.

- g) Les comptes dédiés aux charges et produits relatifs aux exercices antérieurs ne sont pas apurés en fin d'exercice, ni précisés au bilan ou dans l'annexe pour certains montants significatifs (exemples : -73 k€ suite à l'abandon de « l'opération Auzone » apurés en 2011, +71 k€ en 2011 correspondant au solde d'un contrat d'entretien non facturé en 2009 suite au dépôt de bilan de l'entreprise). La société a considéré que les montants n'étaient pas significatifs. Même si dans le cas présent ils se compensent, dans l'objectif de justifier du bon usage des fonds publics, l'information pouvait être mentionnée au bilan ou en annexe.
- h) La totalité des coûts de production des immobilisations est comptabilisée au compte de résultat et neutralisée par un produit équivalent (c/72). Cette pratique, neutre sur le résultat, majore artificiellement le total du compte de résultat. La société a maintenu que sa pratique permet d'afficher le « dynamisme en matière de construction de logements ». Or, elle est redondante avec l'information fournie par l'annexe légale.

7.8 SOURCES ET SIGLES UTILISES

Sigle		Sigle	
APL	Aide Personnalisée au Logement	PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
CAL	Commission d'Attribution des Logements	PLA	Prêt Locatif Aidé
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation	PLS	Programme Locatif Socail
CUS	Conventions d'Utilité Sociale	PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
DALO	Droit Au Logement Opposable	PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
DTA	Dossier technique d'amiante	SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)
FRNG	Fonds de Roulement Net Global	TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
HLM	Habitation à Loyer Modéré	ZUS	Zone Urbaine Sensible
HLMO	Habitation à Loyer Modéré Ordinaire		
OPS	Occupation du parc social (enquête)		