

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2015-212 Octobre 2016

**Société d'économie mixte
de la Londe les Maures (SEML)**

La Londe les Maures (83)

Rapport définitif de contrôle n°2015-212 Octobre 2016

**Société d'économie mixte de la Londe les Maures
(SEML)**

La Londe les Maures (83)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2015-212

SEM LA LONDE LES MAURES – 83

Président directeur général : François De Canson

Adresse : Le Petit Bois – Bât B1 – Avenue du Général de Gaulle – 83250 La Londe les Maures

Au 31 décembre 2014	nombre de logements familiaux gérés :	218
	nombre de logements familiaux en propriété :	213
	nombre de places en résidences spécialisées en propriété :	0

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
Patrimoine				(2)
Logements vacants (hors vacance technique) (%)	0	2,4	3,1	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique) (%)	0	1,3	1,6	
Taux de rotation (hors mises en service) (% annuel)	0,9	7,5	9,6	
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	-0,9			
Age moyen du parc (en années)	42			
Populations logées				(1)
Locataires dont les ressources sont :				
< 20 % des plafonds (%)	11,2	21,1	19,3	
< 60 % des plafonds (%)	53,5	59,9	59,9	
> 100% des plafonds (%)	18,1	11,4	10,4	
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	51,2	52,9	50,6	
Familles monoparentales (%)	22,8	21,4	20	
Personnes isolées (%)	30,7	31,8	37,4	
Gestion locative				
Loyer mensuel moyen (€/m ² de surface habitable)	5,4	5,7	5,65	(2)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	5,8	13,4	13,1	(3) (4)
Structure financière et rentabilité				(3)
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	19	nc	nc	
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	19	4,9	3,7	(4)
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	7,1	11,9	11,7	(4)

(1) Enquête OPS 2012

(2) RPLS au 01/01/2015

(3) Bolero 2013 : ensemble des SA

(4) Référence région : OLS de moins de 3 000 logements

Points forts - Bonne santé financière

- Parc bien entretenu et attractif
 - Vacance et impayés très faibles
 - Rôle social avéré sur les attributions récentes
 - Gestion de proximité
- Points faibles**
- Absence de développement du parc social malgré des opportunités foncières
 - Manque d'information du CA sur l'activité de la SEM
 - Surprovisionnement des charges récupérables
 - Absence de concertation locative (*carence de représentants des locataires*)
 - Absence de procédures pour contrôler les dépassements de ressources des locataires en place correspondant à deux fois les plafonds de ressources d'accès a logement (*pouvant conduire à la remise en cause du maintien dans les lieux*)
 - Absence d'analyse financière prévisionnelle
- Irrégularités**
- Statuts n'intégrant pas les dispositions de la loi ALUR sur la participation aux votes des représentants de locataires
 - Absence de présentation des rapports annuels au CA (*CAL, CAO*)
 - Absence de définition de certaines orientations réglementaires (*attributions, vente*), et de règlement intérieur de la CAL
 - Absence de cadre légal pour la mise à disposition d'un fonctionnaire territorial de la ville auprès de la SEM
 - Dépassements de loyers sur la résidence Petit Bois
 - Attributions irrégulières
 - Absence d'annexes obligatoires aux contrats de location et de décompte des surfaces
 - Non-respect de la réglementation sur l'amiante
 - Enregistrement comptable erroné des opérations de location-accession

Précédent rapport de contrôle : 2004-006 de décembre 2004
Contrôle effectué du 13 novembre 2015 au 7 mars 2016
Diffusion du rapport définitif : Octobre 2016

RAPPORT DE CONTROLE N° 2015-212

SEM LA LONDE LES MAURES – 83

SOMMAIRE

Synthèse.....	3
1. Préambule	5
2. Présentation générale de l'organisme dans son contexte.....	5
2.1 Contexte socio-économique.....	5
2.2 Gouvernance et management.....	6
2.2.1 Présentation de la société.....	6
2.2.2 Évaluation de la gouvernance	7
2.2.3 Évaluation de l'organisation et du management	7
2.2.4 Commande publique.....	8
2.2.5 Gouvernance financière.....	9
2.3 Conclusion.....	9
3. Patrimoine	10
3.1 Caractéristiques du patrimoine.....	10
3.1.1 Description et localisation du parc.....	10
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation.....	10
3.2 Accessibilité économique du parc.....	10
3.2.1 Loyers.....	10
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité	11
3.2.3 Charges locatives.....	12
3.3 Conclusion.....	12
4. Politique sociale et gestion locative.....	12
4.1 Caractéristiques des populations logées	12
4.2 Accès au logement	13
4.2.1 Connaissance de la demande.....	13
4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme	13
4.2.3 Gestion des attributions	14
4.3 Qualité du service rendu aux locataires	16

4.4	Traitement des impayés.....	16
4.5	Conclusion.....	17
5.	Stratégie patrimoniale	17
5.1	Analyse de la politique patrimoniale.....	17
5.2	Évolution du patrimoine	17
5.2.1	Offre nouvelle	17
5.2.2	Réhabilitations.....	18
5.3	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	18
5.4	Maintenance du parc	18
5.4.1	Entretien du patrimoine.....	18
5.4.2	Exploitation du patrimoine	19
5.4.3	Sécurité dans le parc, entretien des installations individuelles à gaz.....	20
5.5	Ventes de patrimoine à l'unité.....	20
5.6	Accession sociale	20
5.7	Autres activités	21
5.7.1	Construction d'une gendarmerie	21
5.7.2	Construction de logements et de salles polyvalentes	21
5.7.3	Projet de construction de logements à « la Cheylane »	21
5.8	Conclusion.....	22
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière	22
6.1	Tenue de la comptabilité.....	22
6.2	Analyse financière	22
6.2.1	Analyse de l'exploitation.....	23
6.2.2	Structure financière	25
6.3	Analyse prévisionnelle	27
6.4	Conclusion.....	27
7.	Annexes	28
	Diligences effectuées lors du contrôle.....	28
7.1	Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme	30
7.2	Organigramme général de l'organisme	31
7.3	Liste des dépassements de loyers maximums autorisés	32
7.4	Tableau des sanctions concernant les infractions aux règles d'attribution de logements	36
7.5	Autofinancement par les flux.....	37
7.6	Coûts de fonctionnement	38
7.7	Bilan fonctionnel	39
7.8	Sigles utilisés	40

SYNTHESE

La Société d'Economie Mixte de la Londe les Maures (SEML) intervient exclusivement sur sa commune de rattachement. Le patrimoine géré par la SEML au 31 décembre 2014 est de 218 logements familiaux, essentiellement des logements collectifs conventionnés (*un logement individuel, par ailleurs non conventionné*), ce qui en fait le premier bailleur de la ville (46 % du parc social¹). Les besoins en matière de logement social sont très largement supérieurs à l'offre. Le parc social ne représente que 8,9 % des résidences principales sur la commune (*par ailleurs très dotée en résidences secondaires*), et le taux de rotation est très faible (*impossibilité pour les ménages de se loger dans le parc privé*). La SEML n'a pourtant pas développé son offre locative sociale depuis 2008, malgré ses capacités financières, des opportunités foncières (*Cheylane*) et la réalisation d'opérations de construction de logements (*accession privée*).

La petite taille du patrimoine, sa concentration géographique, ainsi que l'implication des équipes favorisent une gestion de proximité de qualité, son entretien correct, et une bonne réactivité en matière de gestion des réclamations et traitement des impayés. Le parc bien situé, récent ou rénové, disposant d'un niveau de loyers très inférieur au marché privé, est très attractif (*très faible taux de vacance*). La situation financière de la SEML est saine ; elle ne dispose en revanche pas d'une analyse financière prévisionnelle.

La société compte un effectif permanent réduit, conduisant à des coûts de gestion maîtrisés et inférieurs à la médiane nationale. L'organisation souffre néanmoins d'un déficit d'encadrement, et de procédures formalisées pour certaines activités (*attributions, loyers, supplément de loyers, réglementation sur l'amiante, etc.*). Les irrégularités relevées dans la mise en œuvre de la commande publique sont sources d'insécurité juridique notamment en cas de recours d'un candidat évincé.

La gestion des attributions doit ainsi faire l'objet de davantage de rigueur dans la constitution et l'archivage des dossiers, afin que la commission d'attribution des logements (CAL) dispose de l'ensemble des justificatifs lui permettant d'éclairer son choix. De nombreuses irrégularités ont été relevées dans les dossiers d'attribution de logement contrôlés (31 % des dossiers). L'analyse des ressources des ménages ayant fait l'objet d'attributions sur la période de contrôle démontre néanmoins l'accueil majoritaire de ménages défavorisés.

Concernant la maintenance du parc, la SEML doit accentuer ses efforts pour établir l'ensemble des diagnostics de performance énergétique du patrimoine, et se mettre en conformité avec la réglementation sur l'amiante (*réalisation des repérages, constitution des dossiers techniques, suivi des résultats en présence de matériaux contenant de l'amiante, information des occupants et des intervenants*).

¹ Source système national d'enregistrement de la demande

Le conseil d'administration ne dispose pas au moment du contrôle de l'ensemble des rapports exigés par la réglementation en matière de commande publique et d'attribution, et n'a pas défini certaines orientations stratégiques ; il ne dispose pas non plus d'informations régulières, actualisées et précises sur les principaux indicateurs financiers. Il conviendrait d'augmenter le nombre de ses réunions afin de lui permettre de jouer pleinement son rôle dans la définition des orientations et le suivi de leur mise en œuvre.

Le Directeur général


Pascal MARTIN-GOUSSET

1. PREAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de la société d'économie mixte de La Londe les Maures (SEML) 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 de contrôle (n° 2004-006 de décembre 2004) indiquait que des investissements importants avaient été réalisés avec une relance de l'activité de construction, et soulignait la qualité du service rendu aux locataires. Il pointait néanmoins une situation financière dégradée avec un endettement élevé, des non conformités réglementaires en matière de procédures d'attribution, une maîtrise d'ouvrage perfectible et l'absence de plan pluriannuel de travaux.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME DANS SON CONTEXTE

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

La population dans le département du Var s'établit au 1^{er} janvier 2016² à 1 028 583 personnes. La conjoncture de l'habitat s'y caractérise par le cumul de plusieurs difficultés :

- une rareté de l'offre locative sociale : 50 829 logements locatifs sociaux au 31 décembre 2014³, soit 10,3 % des résidences principales, pour 16,5 % au niveau national⁴ ;
- une faible mobilité des locataires du parc HLM, due en grande partie à des niveaux de loyers dans le parc privé incompatibles avec la faible solvabilité des ménages ;
- une importante demande (28 486 ménages en attente d'un logement social en 2014⁵).

De plus, les logements locatifs sociaux sont concentrés dans les villes de Toulon, la Seyne-sur-Mer et La Garde. Le coût du foncier (*le prix au m² de foncier dans le Var est l'un des plus élevés de France*), et l'absence de réserves foncières constituent les principaux freins à la construction de logements sociaux. Tous les acteurs sont néanmoins mobilisés, et le Var conforte en 2014 sa place de second producteur de logements sociaux et très sociaux de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur⁶.

² Source INSEE, date de référence de la statistique 1^{er} janvier 2013

³ Source DHUP et DDFIP 83 ; 45 814 logements selon les données SOeS et RPLS 2015 qui n'intègrent pas les logements non conventionnés et ceux des SEM immobilières

⁴ Source Service de l'observation et des statistiques du Commissariat général au développement durable

⁵ Source SNE/Infocentre

⁶ Source DREAL PACA

La société d'économie mixte de la Londe-les-Maures (SEML) intervient exclusivement sur sa commune de rattachement. La population s'y établit au 1^{er} janvier 2016 à 8 251 personnes². Cette population diminue régulièrement depuis 2007 (9 116 personnes en 2012, *taux annuel moyen de variation de population de -1,9 % entre 2007 et 2012*). En 2012, le taux de chômage des 15 à 64 ans s'établit à 14,6 % (9,7 % au niveau national). Les logements locatifs sociaux ne représentent que 8,9 % des résidences principales⁷ de la commune, qui compte une majorité de résidences secondaires (65 %). Avec 218 logements en gestion, la SEM est le premier bailleur de la ville (46 % du parc social⁸).

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Présentation de la société

La société d'économie mixte de la Londe-les-Maures est une société anonyme d'économie mixte locale créée le 20 septembre 1961 à l'initiative de la commune de la Londe-les-Maures. Le capital social de la société s'élève à 1 090 000 € depuis le 25 février 2008 (*dernière augmentation de capital*), divisé en 12 190 actions. La société compte quinze actionnaires publics et privés. La ville de la Londe-les-Maures est l'actionnaire principal avec 62,28 % du capital (*conforme aux dispositions réglementaires*), suivi de la SA Logis Familial Varois (13,87 %), d'entreprises de construction, de banques et de particuliers. Le siège social et les bureaux de l'organisme sont situés dans un ancien commerce de la résidence « Le Petit Bois », la plus importante de son patrimoine.

Les statuts de la société lui permettent d'intervenir dans des opérations d'aménagement, de rénovation urbaine, de construction d'immeubles collectifs ou individuels (*à usage d'habitation ou de bureaux, commerces*), et plus généralement d'équipements publics ou privés complémentaires à ces opérations. Son activité principale repose néanmoins sur la gestion de logements sociaux conventionnés (217 logements au 31 décembre 2014, *représentant 78% du chiffre d'affaires*). La SEML assure également la gestion :

- d'une caserne de gendarmerie dans le cadre d'un bail emphytéotique administratif signé avec la ville de la Londe les Maures le 15 mars 2010 pour une durée de 30 ans, en échange du versement d'un loyer annuel (246 k€ pour 2014, *soit 20 % environ du chiffre d'affaires*) ;
- d'un logement loué au conseil départemental du Var (Le Chêne et l'Olivier II), de deux locaux commerciaux au Petit Bois.

Les contrats de gestion pour le compte de la commune de la Londe les Maures des locaux commerciaux constituant le « carré du port » (*chiffre d'affaires nul pour 2014*), et des logements communaux (*recette de 43,6 k€ pour 2014*) ont été résiliés le 15 décembre 2014 avec prise d'effet respectivement au 1^{er} janvier 2015 et au 14 juin 2015.

La dernière opération réalisée remonte à 2008 et porte sur la construction de vingt et un logements en location-accession et de neuf logements locatifs conventionnés. La société est intervenue depuis en maîtrise d'ouvrage déléguée pour certaines opérations d'aménagement (*cf. § 5.3 et 5.7*).

Une convention d'utilité sociale (CUS) portant sur la période 2011-2016 a été approuvée par délibération du CA en date du 24 juin 2010, et signée par le préfet du Var le 30 juin 2011. Une auto-évaluation du respect des engagements a été transmise par la SEML aux services de l'Etat le 17 décembre 2013.

⁷ Source INSEE, RP2012 : 439 logements sociaux pour 4 939 résidences principales

2.2.2 Évaluation de la gouvernance

La présidence du conseil d'administration (CA) est assurée depuis le 14 avril 2008 par M. François De Canson, maire de la Londe les Maures et conseiller régional, qui assure également les fonctions non rémunérées de directeur général. Le conseil ne s'est réuni qu'une à deux fois par an de 2011 à 2015, avec un taux de présence physique des administrateurs variant de 50 à 100 % (75% *en moyenne*), ce qui ne lui permet pas de jouer pleinement son rôle dans la détermination des orientations de l'activité de l'organisme et le contrôle de leur mise en œuvre. Il comprend au moment du contrôle dix administrateurs (*depuis le 20 avril 2015*) : six membres des collectivités territoriales, trois membres des actionnaires privés et un représentant des locataires (*conforme à l'article L. 481-6 du CCH, l'organisme gérant moins de 300 logements*). Le dernier siège n'est actuellement pas pourvu par carence de représentant des locataires suite aux élections de 2014 (*aucune liste déposée*). Les statuts précisent pour celui-ci qu'il siège à titre consultatif sans droit de vote.

Les statuts de la société ne respectent pas les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 concernant la participation aux votes du ou des représentants de locataires sur les questions concernant la gestion locative des logements conventionnés (*non conformes à l'article L. 481-6 du CCH*). Dans sa séance du 20 avril 2015, le conseil d'administration n'a pas jugé opportun de proposer une modification des statuts lors de l'assemblée générale extraordinaire du 23 juin 2015, dans l'attente de la parution du décret d'application de l'article suscité, et considérant que le siège n'est pas pourvu à ce jour.

Les comptes rendus des séances du CA examinés sur la période de contrôle sont succincts, et ne permettent pas d'apprécier la nature des débats, la qualité des informations transmises, et l'implication de ses membres.

Le conseil d'administration ne dispose pas de l'ensemble des rapports qui devraient lui être présentés réglementairement (*non conforme aux dispositions des articles R. 441-9 et R. 433-6 du CCH*), et n'a pas défini certaines orientations réglementaires pour la SEM (*non conforme aux dispositions des articles L. 443-7, et R. 441-9 du CCH*). En effet, la commission d'attribution de logements (CAL) n'effectue pas de compte-rendu annuel au CA (*art. R. 481-1 et R. 441-9 du CCH*). La commission d'appel d'offres ne transmet pas au CA de rapport annuel sur l'exécution des marchés qu'elle a examinés (*non conforme à l'article R. 433-6 du CCH*). Le conseil d'administration n'a pas défini d'orientations en matière d'attribution de logements (*non conforme à l'article R. 441-9 du CCH*), et ne délibère pas annuellement sur les orientations de sa politique de vente de logements (*non conforme à l'article L. 443-7 rendu applicable aux SEM par l'article L. 443-15-2 du CCH*). Dans sa séance du 5 novembre 2015, en délibérant pour l'élaboration d'un règlement intérieur de la CAL, et sur les orientations en matière de politique de vente (*cf. § 5.5*), le CA a commencé à corriger la situation. Dans sa réponse, la société prend acte de ces obligations.

2.2.3 Évaluation de l'organisation et du management

L'effectif permanent de la société est de trois salariés au 31 décembre 2014, embauchés en contrats à durée indéterminée :

- une comptable assurant également des tâches administratives ;
- un assistant administratif en charge du quittance des loyers (*y compris SLS et augmentation annuelle*), des enquêtes réglementaires (*OPS, RPLS*), de l'enregistrement des demandes de logement ;
- un agent d'immeuble assurant des tâches d'entretien et travaux courants en régie (*espaces verts notamment*), également en charge des états des lieux et du suivi des réclamations des locataires.

Un fonctionnaire territorial de la ville de La Londe-les-Maures travaille trois demi-journées par semaine pour la SEM afin d'assurer le suivi des contrats d'entretien et de certains travaux confiés aux entreprises extérieures. Des contrats à durée déterminée ou temporaires (*emplois jeunes, intérimaires*), sont parfois établis pour répondre à des besoins ponctuels (*exemple : emploi d'un agent de nettoyage en CDD en 2015 pour palier l'arrêt des prestations externalisées de nettoyage des parties communes*). L'ensemble du personnel est placé sous la responsabilité hiérarchique du président directeur général. Leurs fonctions et attributions ne sont pas formalisées dans des fiches de poste (*polyvalence en raison de l'effectif réduit*), et ils ne font pas l'objet d'entretiens individuels, ni de plans de formation. Aucune délégation de signature n'a été mise en place par le président directeur général, à l'exception des actes simples (*courriers d'information ou de relance*).

Un fonctionnaire territorial de la ville de la Londe-les-Maures travaille pour la SEM sans aucun cadre légal. Aucun cadre ne fixe les missions confiées à l'agent (*notamment s'il s'agit de missions de service public*), le temps passé dans la société, sa position statutaire et les conditions de facturation par la ville des activités produites. Dans sa réponse, la société indique la régularisation de la situation de ce fonctionnaire (convention de mise à disposition du 15 avril 2016).

2.2.4 Commande publique

Conformément aux articles L. 481-4 et R. 433-5 du CCH, les marchés de la SEML concernant l'activité locative sociale des logements conventionnés sont soumis sur la période de contrôle aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et du décret n°2005-1742 du 30 décembre 2005.

La SEML est dotée d'une commission d'appel d'offre constituée de trois administrateurs désignés par le conseil d'administration lors de sa séance du 6 mai 2014, qui peut valablement délibérer si deux administrateurs sont présents. La commission examine les offres reçues lors de la passation de marchés dont le montant est supérieur aux seuils mentionnés à l'article 3 de l'ordonnance de 2005 mentionnée ci-dessus. Elle n'effectue pas de rapport annuel sur l'exécution des marchés au CA (*cf. § 2.2.2*).

Aucun règlement ne régit les modalités de fonctionnement et les pouvoirs de la commission d'appel d'offres et aucune procédure ne précise les modalités de passation des marchés (*non conforme à l'article R. 433-6 du CCH et aux dispositions de l'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005 et de son décret d'application*). Si, au-dessous des seuils mentionnés à l'article 3 de l'ordonnance n° 2005-649, les marchés sont passés selon des modalités librement définies par le pouvoir adjudicateur (*article 10 du décret n° 2005-1742*), ces dispositions ne dispensent pas la société de respecter les principes fondamentaux de la commande publique. Lors de sa séance du 5 novembre 2015, le CA a chargé un administrateur de l'élaboration d'un guide d'achat devant répondre à cette obligation. Dans sa réponse, la société indique que le CA a adopté, le 18 avril 2016, un guide de procédure des achats intégrant les nouvelles dispositions en vigueur (*ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 et décret n° 2016-360 du 25 mars 2016*).

L'équipe de contrôle a procédé à l'analyse de deux marchés de travaux (*Le Chêne et L'olivier I et II*), avec leurs contrats de maîtrise d'œuvre associés, et de huit contrats de maintenance et prestations de service.

Des irrégularités et anomalies ont été relevées dans la passation et l'attribution des marchés (*non conformes à l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et à son décret d'application n° 2005-1742 du 30 décembre 2005*). Deux des marchés analysés ont été passés par la société de gré à gré en méconnaissance des principes fondamentaux de liberté d'accès à la commande publique, d'égalité de traitement des candidats et de transparence des procédures :

- contrat n°1830 217 signé le 30 avril 2010 portant sur l'exploitation des installations de chauffage à la résidence du Petit Bois contracté avec un prestataire (*montant annuel moyen d'environ 75 000 € HT, d'une durée initiale de huit ans*). Le montant global du contrat de fournitures et services dépassant les seuils cités à l'article 3 de l'ordonnance de 2005, le marché aurait dû faire l'objet d'une procédure formalisée et les offres soumises à l'avis de la CAO ;
- contrat pour le commissaire aux comptes (*montant annuel de 6 880 € HT*), renouvelé entre 1998 et 2015 sans mise en concurrence (*cf. § 6.1*).

Par ailleurs, certains contrats possèdent des clauses de renouvellement tacite sans limitation de durée (*non conforme à l'article 20 de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005*). Le contrat d'exploitation des chaudières du Petit Bois déjà mentionné, valable sur une période de huit ans, est renouvelable par tacite reconduction (*sauf pour la partie fourniture de gaz*). Le contrat avec le cabinet d'expertise comptable est renouvelé par tacite reconduction depuis 2005 (*montant annuel prévu dans le contrat initial de 12 680 € HT - montant annuel facturé de 17 487,50 € HT en 2014 en raison de prestations supplémentaires*). Dans sa réponse, la société indique qu'elle se conformera, dorénavant, pour la commande publique à son nouveau guide de procédure.

2.2.5 Gouvernance financière

La gouvernance financière est principalement assurée par le PDG avec le conseil du cabinet d'expertise comptable. Il n'y a pas de délégation de signature, sauf pour des actes simples (*cf. § 2.2.3*). Jusqu'en 2014, le CA ne bénéficiait pas de présentation de tableaux de bord financiers et d'informations financières hormis la présentation annuelle des comptes. En 2015, une présentation de la situation financière a néanmoins été réalisée lors du CA de novembre.

2.3 CONCLUSION

Les informations transmises au conseil d'administration, notamment les rapports prévus par la réglementation et les éléments financiers, doivent être améliorées. Le CA doit définir les orientations en matière d'attributions, adopter des procédures concernant la commande publique, et augmenter le nombre de réunions annuelles, afin de lui permettre de jouer pleinement son rôle. La passation des marchés et le contenu des contrats doivent en tout état de cause respecter les règles fondamentales de la commande publique.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Au 31 décembre 2014, la SEML possédait 212 logements familiaux collectifs conventionnés et un logement individuel non conventionné. Les logements sont situés sur la commune de la Londe-les-Maures. La SEML gère également cinq logements individuels conventionnés dans le cadre d'un bail à réhabilitation établi avec la commune⁸.

Le parc conventionné géré (217 logements) est réparti sur cinq groupes. La principale résidence « Le Petit Bois » (159 logements) date de 1963 et a été réhabilitée en 2001. Les résidences « Branly » (44 logements) et « Le Chêne et l'Olivier I » (9 logements) ont été mises en service en 2002 et 2008. Les maisons individuelles « des Bormettes » (5 logements actuellement gérés) ont fait l'objet de travaux de réhabilitation en 2001. Le patrimoine locatif social a évolué à la baisse sur la période de contrôle en raison de la vente de maisons individuelles aux Bormettes (7 ventes opérées par la ville entre le 28 décembre 2009 et le 10 novembre 2014), et la levée d'option des logements destinés à l'accession sociale (PSLA) à la résidence du « Le Chêne et l'Olivier I ». La proportion de grands logements (T4 et plus) est importante dans le parc de l'organisme (43 %).

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

Le parc de la SEML, situé à proximité du centre-ville, des transports en commun ou de la plage (les Bormettes) est très attractif. La demande est forte (cf. 4.2.1). Le taux de vacance (*hors vacance technique*) est très faible (*inférieur ou égal à 1 % sur la période de contrôle*). Le taux de rotation varie sur la période de contrôle de 0,9 % (en 2014) à 7,2% (en 2011). Il est inférieur aux moyennes régionale (7,5% en 2014) et nationale (9,6 % en 2014).

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Dans le cadre de la CUS, la SEML n'a pas opté pour une remise en ordre des loyers. Le parc de logements gérés par la SEML est conventionné à 99,5 % au 31 décembre 2014. Au 1^{er} janvier 2015, le loyer médian moyen est de 5,3 €/m² de surface habitable, niveau légèrement inférieur aux médianes départementale (5,4 €/m²), régionale (5,5 €/m²) et nationale (5,5€ /m²). Les écarts de loyers dans le parc sont faibles (cf. *tableau de synthèse ci-après*). Il est très attractif par rapport au prix du marché privé sur La Londe-les-Maures en 2014 (13 €/m²)⁹ et majoritairement inférieur aux loyers maximaux servant de base de calcul à l'APL (seuls 23,6 % des loyers pratiqués par l'organisme sont supérieurs aux loyers maximaux servant de base de calcul à l'APL, contre une moyenne de 48,9 % pour le Var et 43,5 % pour la région Provence-Alpes-Côte d'Azur).

⁸ Un logement de ce groupe n'est pas géré directement par la SEML, mais par l'intermédiaire de la ville, suite à un recours du locataire en place, confirmé par un arrêt au fond de la cour d'appel d'Aix-en-Provence en date du 8 septembre 2004

⁹ Source clameur 2015

Au 1 ^{er} janvier 2015		Loyer mensuel en € par m ² de surface habitable		
	Nombre de logements	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^{ème} quartile
SEM La Londe-les-Maures	216	5,0	5,3	5,8
Département du Var*		4,6	5,4	6,3
Région PACA*		4,7	5,5	6,6
France métropolitaine*		4,8	5,5	6,4

* Références : SOeS, RPLS au 01/01/2015, données de l'organisme

Les taux de révision annuelle des loyers appliqués par la SEML aux logements conventionnés sont conformes aux dispositions réglementaires (cf. tableau ci-dessous).

Années	2011	2012	2013	2014	2015
Hausse annuelle de loyers appliquée	0,67 %	1,90 %	2,15 %	0,90 %	0,57 %
Augmentation maximale autorisée depuis 2011 ¹⁰	0,67 %	1,90 %	2,15 %	1,20 %	0,57 %

L'analyse des loyers pratiqués pour l'année 2015 sur les groupes conventionnés (216 logements concernés) a révélé des dépassements des loyers maximums actualisés fixés par les conventions pour les 159 logements de la résidence « Le Petit Bois » (cf. annexe 7.3). Le dépassement mensuel au logement varie de 4,46 € à 8,47 € (soit un dépassement de 1,5 % à 2,2 % du montant du loyer principal). Il représente un trop perçu global de 1 060 € pour le mois de janvier 2015. Ces dépassements sont liés à des erreurs d'actualisation. La société révisé annuellement les loyers pratiqués sans vérifier le respect des loyers maximums fixés par les conventions APL. L'organisme a régularisé le niveau des loyers des logements concernés en cours de contrôle (baisse des loyers quittancés à compter au 1^{er} janvier 2016).

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

L'enquête est lancée tous les ans au mois de septembre de l'année n. Un délai d'un mois est donné aux locataires pour répondre, avec une relance par courrier simple pour ceux qui ne répondent pas au terme du délai, puis mise en demeure au début de l'année n+1 en l'absence de réponse. Le SLS est mis en place sur le loyer de janvier. D'une manière générale, l'ensemble des locataires répond dans ces délais, la société ne recourt que de manière très marginale à la facturation d'un SLS forfaitaire. Le nombre de locataires assujettis est stable sur la période de contrôle (cf. tableau ci-dessous). Le montant mensuel encaissé par ménage varie entre 9 € et 115 €. L'organisme doit procéder dans son calcul à l'actualisation du supplément de loyer de référence mensuel par mètre carré de surface habitable selon l'indice de référence des loyers (conformément à l'article R. 441-21 du CCH).

Supplément de Loyer solidarité (SLS)	2010	2011	2012	2013	2014
Nombre de locataires assujettis	10	8	8	10	9
Montant mensuel ¹¹ du SLS encaissé (euros)	513	199	576	452	247

Source : données SEML

Aucune procédure n'est prévue pour contrôler les locataires dépassant de plus de deux fois les plafonds de ressources pendant plusieurs années consécutives (non conforme aux dispositions de l'article L. 482-3 du CCH). L'équipe de contrôle a relevé que, pour un ménage dans ce cas de figure, aucune action particulière de la SEM n'a été engagée (information du locataire lors de la deuxième année consécutive de dépassement du double des plafonds, procédure de destitution du titre

¹⁰ Article L. 353-9-3 du CCH - loi de finances n° 2010-1657 du 29/12/2010 art. 210 III modifié par la loi Alur du 24 mars 2014 – Article R. 353-7 du CCH

¹¹ Du mois de décembre de l'année N

d'occupation au-delà du délai de prorogation du bail si la situation perdure,...). Dans sa réponse, la société prend acte de cette obligation.

3.2.3 Charges locatives

La gestion des charges locatives est assurée par deux salariés. Les charges locatives concernent principalement l'eau, l'éclairage des parties communes, les taxes d'enlèvement des ordures ménagères, l'entretien courant et le nettoyage ; seul le programme «Le Petit Bois » comporte un chauffage collectif au gaz.

Le montant des provisions pour charges est déterminé en début d'année. Les régularisations sont effectuées lors de l'arrêt des comptes et imputées sur les avis d'échéance en septembre de l'année suivante.

Les montants annuels de charges hors chauffage varient de 3 €/m² à 10 €/m² en 2014 ; la résidence du Petit Bois supporte des charges locatives de 16,8 €/m² en intégrant le coût du chauffage collectif (10 €/m² sans le chauffage).

L'examen par l'équipe de contrôle du caractère récupérable des charges imputées aux locataires n'appelle pas de remarque.

L'organisme provisionne les charges locatives de façon trop importante. Les charges locatives ont fait l'objet d'un surprovisionnement global de 25% en 2014. Le surprovisionnement de la résidence du Petit Bois (24%) peut s'expliquer en partie par le fait que ses charges comprennent le chauffage et que l'hiver 2014 a été globalement doux ; par contre les trois autres programmes ont fait l'objet de provisions pour charges trop élevées : 25 % (119 € annuel par logement) pour Le Branly, 42 % (109 € annuel par logement) pour les Bormettes et 47 % (294 € annuel par logement) pour Le Chêne et l'Olivier. Dans sa réponse, la société rappelle le niveau globalement correct du provisionnement des charges locatives pour l'exercice 2013, et précise qu'une baisse des provisions locatives a été engagée dès janvier 2016.

3.3 CONCLUSION

La société possède un parc attractif, des loyers très inférieurs aux prix du marché, conduisant à un taux de vacance très faible sur la période de contrôle. Les loyers pratiqués sur la résidence « Le Petit Bois » qui dépassaient les montants des loyers maximums fixés par les conventions APL au 1^{er} janvier 2015, ont été régularisés au 1^{er} janvier 2016. La SEM doit mettre en œuvre les dispositions législatives concernant les ménages présentant d'importants dépassements des plafonds de ressources et mieux ajuster les provisions pour charges locatives.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Les résultats des enquêtes d'occupation du parc social (OPS) de 2012 et 2014 sont détaillés dans le tableau ci-après. Le taux de réponse ayant été de 99 % en 2012 et 100 % en 2014, les données sont considérées comme fiables et significatives. Compte-tenu notamment du faible taux de rotation, les évolutions sont peu marquées entre 2012 et 2014. Les niveaux de ressources des locataires en 2012 sont supérieurs aux moyennes départementale et régionale, mais le nombre de bénéficiaires d'aides au logement y est légèrement supérieur. Les ménages comportant trois enfants ou plus sont peu

représentés par rapport aux références départementale et régionale, bien que l'organisme dispose d'une proportion importante de grands logements.

En %	Pers. Isolées	Ménages 3 enfants et +	Revenu < 20%	Revenu < 60%	Revenu > 100%	Bénéficiaires d'APL+AL	Bénéficiaires minima sociaux
Enquête OPS (2012)*	30,7 %	7,9 %	11,2 %	53,5 %	18,1 %	51,2 %	18,1 %
Enquête OPS (2014)*	30,9 %	7,4 %	10,1 %	52,1 %	13,8 %	53,9 %	17,5 %
Var (2012)*	33,7 %	10,9 %	20,4 %	62,5 %	9,3 %	50,5 %	19,8 %
PACA (2012)**	31,8 %	10,4 %	21,1 %	59,9 %	11,4 %	52,9 %	20,2 %

* Revenus des locataires en comparaison du plafond de ressources pour l'accès au logement social (PLUS), pour les occupants des logements dont l'accès est soumis à un plafond d'un montant inférieur ou égal au plafond PLUS de référence (PLAi, PLUS, ...)

** Source OPS 2012 : ensemble des ménages du parc HLM/SEM, logements dont l'accès est soumis à un plafond d'un montant inférieur ou supérieur au plafond PLUS de référence

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

Les demandes de logement social sont déposées au siège de la société, qui procède à la saisie de la demande directement dans le système national d'enregistrement (SNE).

Les délais d'enregistrement et de délivrance d'attestation de numéro unique, constatés par l'équipe de contrôle par échantillonnage (*dossiers d'attributions*), sont inférieurs à un mois. Un dossier présente un délai supérieur (*enregistrement le 18 avril 2011 pour une demande du 1^{er} mars 2011 - non conforme à l'article L. 441-2-1 du CCH*), ce qui est passible des sanctions pécuniaires prévues à l'article L. 342-14 du CCH. Dans sa réponse, la société prend acte de cette irrégularité.

L'équipe de contrôle n'a pas pu examiner les délais de radiation des attributions réalisées avant 2013 (*date de radiation non renseignée sur les fichiers de synthèse transmis par la société*). Depuis 2013, le délai de radiation moyen est de 3,6 jours.

Au moment du contrôle, la société comptabilise une centaine de demandes enregistrées auprès du Centre communal d'action sociale (CCAS) de la commune de la Londe, qui constitue le « service » d'instruction des dossiers de demande pour les bailleurs de la ville (*l'élue en charge du CCAS est également administratrice de la SEML et membre de la CAL*). En comparaison, trois cents demandes sont enregistrées dans le SNE. La majorité des demandes (67 %) concernent des logements de taille moyenne (*type T2 ou T3*), qui ne représentent que la moitié du parc géré (53%). Les grands logements (*type T4 et plus*) qui représentent l'autre moitié du parc (47 %) sont peu demandés (20 %). La société a procédé à deux attributions en 2014 et a ainsi pu répondre en moyenne à environ une demande sur cinquante (*cent cinquante si l'on considère les demandes enregistrées sur le SNE*). Ces ratios sont très largement inférieurs à ceux enregistrés au niveau national (*une demande pour quatre*) et montrent la tension du marché locatif social sur la commune.

Le délai d'attente moyen constaté par l'équipe de contrôle est de seize mois sur les attributions réalisées entre 2011 et 2014. 21,9 % des attributions ont été réalisées au-delà du délai anormalement long (*fixé à trente mois dans le département du Var*).

4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Le CA n'a pas établi de règlement intérieur de la CAL (*non conforme aux articles R. 481-1, et R. 441-9 du CCH*). L'article R. 441-9 du CCH dispose que le CA établit le règlement intérieur de la CAL (*règles d'organisation et de fonctionnement de la commission, règles de quorum*). Aucun document n'a été transmis à l'équipe de contrôle en dehors de la composition de la CAL (*cf. § 4.2.3.1*). Par ailleurs,

conformément aux dispositions de cet article, le CA doit définir les orientations applicables à l'attribution des logements (*cf. § 2.2.2*). Dans sa réponse, la société indique avoir engagé l'élaboration d'un règlement intérieur de la CAL qui sera soumis à l'approbation du CA.

L'équipe de contrôle a procédé à l'analyse des ressources des ménages ayant fait l'objet d'une attribution entre 2011 et 2014 (*cf. § 4.2.3*). Cette évaluation révèle l'accueil de personnes aux revenus modestes (*70,6 % des ménages présentent des revenus inférieurs à 60 % des plafonds PLUS*).

4.2.3 Gestion des attributions

4.2.3.1 Analyse de la gestion des attributions

Les membres de la CAL, administrateurs représentant la commune, ont été désignés par le conseil d'administration lors de sa séance du 6 mai 2014. Conformément aux dispositions des articles R. 481-1 et R. 441-9 du CCH, la CAL doit se réunir au moins une fois tous les deux mois. Le faible nombre d'attributions annuelles conduit néanmoins l'organisme à réunir la CAL en moyenne cinq fois par an environ sur la période de contrôle (*deux à sept CAL par an*). La CAL ne rend pas compte annuellement de son activité au CA (*cf. § 2.2.2*).

Les PV de CAL sont détaillés et explicites¹² sur les critères de sélection des candidats externes. Les votes sont unanimes. Les conditions remplies par les candidats aux mutations internes, notamment pour des logements plus adaptés (*typologie ou étage pour les personnes vieillissantes*), ne sont en revanche pas détaillées (*revenus des ménages, situations*).

Le minimum de trois candidats proposés par logement à la CAL n'est pas respecté (*non conforme aux dispositions de l'article R. 441-3 du CCH*). En effet, l'analyse des procès-verbaux met en évidence que l'organisme ne propose pas systématiquement au moins trois candidats dans une zone à forte demande de logement social. Les seules dérogations possibles à cette obligation ne sont pas applicables sur les cas identifiés (*justification d'insuffisance de candidats et proposition de candidats éligibles au DALO*). Dans sa réponse, la société prend acte de cette obligation.

L'équipe a procédé au contrôle de l'ensemble des dossiers d'attribution sur la période de contrôle (*35 dossiers*). Les pièces justificatives, à fournir à l'appui d'une demande de logement social¹³ en fonction des situations particulières rencontrées, n'ont pas été systématiquement retrouvées, témoignant d'un manque de rigueur dans l'instruction des demandes et d'un défaut d'archivage :

- situations d'expulsion, d'hébergement, de logement indécent ou sur-occupé sans attestation correspondantes ; certificat médical n'attestant pas de handicap (*et postérieur à la date de la CAL*) ;
- absence de justificatifs de revenus pour l'année N-1 dans le dossier d'un ménage présentant un dépassement de plafond de ressources sur les revenus de l'année N-2 (*baisse significative des revenus sur l'année précédant l'attribution, leur permettant l'accès au logement*) ;
- absence d'archivage des attestations de délivrance de numéro unique remises aux candidats dans les dossiers d'attribution ; la société ne les conserve pas mais enregistre le numéro dans des bases internes (*données transmises dans le cadre du contrôle*) ; à la demande de l'équipe de contrôle, la société a pu fournir des justificatifs d'enregistrement

¹² Seul le PV de la CAL du 16 novembre 2012 n'est pas explicite sur l'attribution du logement BY41 (pas de conclusion)

¹³ Arrêté du 24 juillet 2013 relatif au nouveau formulaire de demande de logement locatif social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement locatif social

de la demande avant le passage en CAL, à l'exception des cinq dossiers d'attributions¹⁴. L'équipe de contrôle a néanmoins pu vérifier, par échantillonnage, l'adéquation entre les numéros uniques conservés par la société et ceux figurant sur les justificatifs transmis.

Onze attributions irrégulières ont été identifiées, soit 31 % des dossiers contrôlés (non conforme aux articles L. 441-1, R. 441-1 et suivants du CCH et à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989) :

- quatre attributions hors CAL (*dont deux demandeurs sans numéro unique ou attestation périmée*). Le bailleur a accepté deux échanges de logement, à leurs demandes, entre locataires du même ensemble immobilier. Dans les deux échanges, les ménages souhaitant un logement plus grand sont composés de couples avec un enfant et ne respectent donc pas les critères règlementaires pour un échange de droit (*article 9 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989*) ;
- une attribution avant le passage en CAL et sans numéro unique (*échange avec un autre bailleur*) ;
- deux attributions de logement en dépassement de plafond de ressources, dont une attribution au profit d'un ménage dans l'objectif d'une vente du bien comme le souligne le PV de la CAL (*acte de vente signé six mois après la décision de la CAL*).
- deux attributions sans numéro unique (*non délivré ou non renouvelé avant le passage en CAL*) ;
- deux attributions en l'absence de pièces obligatoires (*pièces d'identité et avis d'imposition, notamment du couple en l'absence d'ordonnance de non conciliation*).

Ces irrégularités sont passibles des sanctions pécuniaires prévues à l'article L. 342-14 du CCH (*cf. annexe 7.4*). Dans sa réponse, la société n'apporte pas d'élément nouveau.

Les baux ne sont pas accompagnés du décompte de surface utile ou corrigée, et de la totalité des annexes obligatoires (non conforme aux conventions APL et à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014). Il est rappelé que le bailleur doit systématiquement remettre aux locataires entrants le décompte de surface utile ou corrigée (*article R. 353-19 du CCH mentionné dans les conventions APL*). Par ailleurs, le contrat de location doit être accompagné du dossier de diagnostic technique¹⁵. A l'exception des résidences récentes (*Le Chêne et l'Olivier*), ces pièces ne sont pas systématiquement présentes dans les dossiers contrôlés et ne sont pas communiquées aux locataires (*cf. § 5.4.2.1*). Dans sa réponse, la société s'engage à y remédier.

4.2.3.2 Gestion des contingents

Les logements conventionnés sont réservés à hauteur de 30,6% sur le contingent préfectoral, 8,3% sur le contingent d'action logement (*CIL Méditerranée*) et en proportion marginale sur le contingent du conseil départemental (*0,5%, 1 logement*). La société procède à l'envoi systématique d'un courrier au réservataire dès réception du congé d'un locataire. Une convention, signée le 1^{er} février 2013 pour une durée de trois ans entre le préfet et le maire de la commune de La Londe les Maures, prévoit la délégation du contingent préfectoral au maire sous réserve d'accueil de ménages en grande difficulté (*DALO, MDES, mal logés, ...*). Une deuxième convention, signée le 2 mars 2015 entre

¹⁴ La société n'a pas accès aux demandes radiées, au-delà d'un certain délai, ni sur le site de l'infocentre (SNE), ni auprès du gestionnaire départemental du SNE.

¹⁵ Ce dossier comprend 1° le diagnostic de performance énergétique, 2° le constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1949, 3° une copie d'un état mentionnant l'absence, ou le cas échéant la présence de matériaux ou produits contenant de l'amiante, 4° un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, 5° l'état des risques naturels et technologiques.

le préfet et le président directeur général de la SEML en application du décret n° 2011-176 du 15 février 2011, définit les modalités d'échange d'informations et de gestion du contingent préfectoral (*gestion en stock*). La société n'a pas été en mesure de fournir un bilan de cette convention à l'équipe de contrôle.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Malgré l'engagement pris par la SEM dans la CUS, aucune enquête de satisfaction n'a été réalisée sur la période de contrôle. En l'absence de Conseil de concertation locative (*faute de représentant des locataires*), il n'est pas possible d'apprécier la perception par les locataires de la qualité du service rendu.

Les réclamations des locataires font l'objet d'une fiche de suivi lorsqu'elles nécessitent une intervention technique, réalisée pour la plupart en régie par l'agent d'exploitation. Entre mai 2014 et novembre 2015, 19 interventions ont été réalisées en moyenne par mois.

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Les impayés sont traités par deux salariés. Un état des soldes des locataires est édité mensuellement. Les locataires concernés sont relancés par écrit ; sans retour à la normale dans un délai d'un mois, un courrier recommandé avec accusé de réception leur est envoyé. La CAF est informée dans les délais réglementaires. Sans retour à une situation satisfaisante, un huissier est alors mandaté pour signifier un commandement à payer. Ce dernier cas est rare, en raison de l'implication des agents et de la taille de l'organisme.

Au 31 décembre 2014, plus de 80% des locataires réglaient leur loyer par prélèvement. A cette même date, 13 locataires étaient considérés en impayé et, parmi eux, cinq en impayé de plus de trois mois. Des plans d'apurement amiables sont mis en place pour ces derniers. Il n'y a pas eu d'expulsion prononcée, ni d'expulsion effective pendant la période contrôlée. Un dossier est actuellement en contentieux, l'organisme faisant appel d'une décision de première instance refusant de résilier le bail.

Il convient de noter que, sur la période de contrôle, onze locataires rencontrant des difficultés pour assurer les dépenses de leur logement ont bénéficié d'aides financières d'un montant moyen de 875 €, grâce au Fonds de solidarité pour le logement (*quatre pour l'entrée dans les lieux, et sept pour le maintien dans les lieux*).

Les résultats financiers obtenus, qui figurent dans le tableau ci-dessous, sont globalement bons et nettement inférieurs à la médiane nationale des organismes de moins de 3 000 logements. La société doit poursuivre ses efforts afin de maintenir cette situation satisfaisante.

En %	2010	2011	2012	2013	2014	Médiane*
Evolution créances locataires / loyers et charges récupérées	-	0,5	-0,8	0,3	0,4	1,0
Créances locataires / loyers et charges récupérées	7,5	7,5	6,0	5,3	5,8	13,4
Créances corrigées du terme de décembre non échu	1,7	2,0	0,9	0,5	0,7	s.o.
*Médiane nationale 2013 des OLS de moins de 3000 lgts						

4.5 CONCLUSION

La petite taille du patrimoine concentré géographiquement et l'implication des équipes favorisent la gestion de proximité pour les réclamations et le traitement des impayés. Le rôle social de la société est caractérisé par l'analyse des ressources des emménagés récents dans une zone à très forte demande de logement social. Cependant, les irrégularités relevées dans les dossiers d'attribution de logement contrôlés imposent une gestion plus rigoureuse.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Le plan stratégique de patrimoine (PSP), réalisé par un bureau d'étude, a été approuvé par délibération du CA du 11 mai 2010. Un diagnostic stratégique du parc a conduit à classer les groupes en fonction de leur attractivité, « état social » et performance économique (*rentabilité*). Les besoins en travaux, essentiellement de maintenance, sont évalués à 913,5 k€ HT/an. Le PSP n'aborde pas la stratégie énergétique du parc (*DPE non entièrement réalisés*), et propose une politique de développement « maîtrisée, adaptée aux besoins locaux » sans toutefois quantifier le niveau de production envisagé.

Dans le cadre de la CUS 2011-2016, compte-tenu de la rareté du foncier et de son coût élevé, la SEML s'est engagée à étudier toutes les opportunités de développement sans objectif chiffré. Si le prix du foncier peut constituer un véritable frein au développement de la société (*équilibre des opérations*), il n'existe néanmoins aujourd'hui pas de réelle prospection foncière ou de recherche d'immeubles anciens à rénover. Par contre, l'équipe constate que des opérations d'aménagement et de création de logements hors champ social ont été lancées sur la période de contrôle (cf. § 5.3 et 5.7).

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Offre nouvelle

Le parc de la société n'a pas évolué sur la période 2010-2014, à l'exception de l'achat d'un logement en 2012 (*logement de la « gare »*). La dernière opération de construction nouvelle concerne le groupe « Le Chêne et l'Olivier I » en 2008 (cf. § 5.6).

5.2.2 Réhabilitations

Les derniers programmes de réhabilitation ont été réalisés en 2001 sur la résidence Le Petit Bois et les maisons individuelles des Bormettes. Les autres résidences étant récentes, aucun programme n'est prévu dans le PSP.

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

Sur la période de contrôle, la SEML est intervenue dans la construction :

- d'une gendarmerie (2010), au travers d'un bail emphytéotique administratif conclu avec la ville, sous la forme d'un contrat de conception-construction ;
- d'une opération d'aménagement (*Chêne et l'Olivier II*, 2011) en qualité de maître d'ouvrage délégué.

Ces deux opérations sont intervenues hors « champ social ». Les dernières opérations de construction de logements locatifs sociaux et d'accession sociale (*Branly en 2002, Chêne et l'olivier I en 2008*) avaient été partiellement conduites sous la supervision de l'ancien directeur qui a quitté la société depuis 2009. La capacité actuelle de la SEML à garantir le bon déroulement d'opérations de construction de logement social est difficile à appréhender. Les instances de gouvernance devront se prononcer sur la nécessité de renforcer les moyens humains actuels (*assistance ou embauche*) avant le lancement de toute nouvelle opération.

5.4 MAINTENANCE DU PARC

5.4.1 Entretien du patrimoine

L'entretien et la maintenance du parc de logements sont assurés soit en régie, par l'agent d'exploitation pour les petits travaux de réparation, soit au travers de contrats avec des entreprises extérieures. Le parc est composé majoritairement d'immeubles collectifs récents, ou réhabilités. Un nouveau plan de gros entretien portant sur la période 2015-2019 prévoit, pour un montant global de 495 k€, divers travaux d'amélioration (*carrelages, dalles sur plots et chaudières au Branly par exemple*), de rénovation (*façades au Branly*) et de réparations (*étanchéité des toitures au Petit Bois*) (cf. § 6.1).

La visite de patrimoine qui a porté sur l'intégralité du parc, a permis de constater un bon état général du bâti et un entretien correct des résidences (*notamment des espaces verts*) ainsi que l'absence de dysfonctionnements importants.

Certains points méritent toutefois l'attention du bailleur :

- sécurité incendie : présence d'un extincteur non accessible (*bât. C1 Petit Bois*) ; gaines techniques ouvertes ou utilisées pour stockage par les locataires (*Branly bâtiment D, Petit Bois bât. C1, D1, F1*) ; présence d'un véhicule à moteur dans le local à vélo (*bât. G4 Petit Bois*) ;
- évacuation : appropriation (*limitée*) des parties communes par les locataires, présence de vélos, poussettes, meubles dans les parties communes, notamment sur les paliers d'étages (*résidence Branly, Chêne et l'Olivier, Petit Bois*) ; les passages doivent être dégagés en cas d'évacuation ;
- sécurité électrique : présence d'une vanne de coupure d'eau au-dessus d'un tableau électrique dans une gaine technique du bâtiment F4 de la résidence Petit Bois ; la société doit faire réaliser un diagnostic et engager les travaux si nécessaire ;

- maintenance : ampoules défectueuses et non remplacées dans certaines parties communes (cave du bât. H Petit Bois par exemple).

5.4.2 Exploitation du patrimoine

5.4.2.1 Diagnostics de performance énergétique

Les diagnostics de performance énergétique n'étaient réalisés que sur 57 logements au moment du contrôle (26 % du parc), malgré l'engagement porté dans la CUS de les achever dans un délai de 18 mois. Les résultats démontrent une performance thermique moyenne des résidences, la majorité des logements diagnostiqués sont classés en étiquette « C » et « D ».

Etiquette énergie	Logements	Pourcentage
A 	0	0,0 %
B 	1	1,8 %
C 	24	42,1 %
D 	32	56,1 %
E 	0	0,0 %
F 	0	0,0 %
G 	0	0,0 %

Source : liste DPE transmis par la société

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

La réglementation amiante s'impose aux propriétaires d'immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997. Pour les maisons individuelles (*La Gare*), les obligations de repérage n'interviennent qu'en cas de vente. Le patrimoine en gestion de la SEML entrant dans le champ d'application de la réglementation concerne donc la résidence le Petit Bois (159 logements, bureaux de la SEML et deux locaux commerciaux) et l'appartement de la gare en qualité de propriétaire, et les villas des Bormettes en qualité de bailleur (*la ville reste propriétaire*).

Les obligations réglementaires concernant la réalisation de repérages des matériaux et produits contenant de l'amiante, les obligations issues des résultats de repérages, la constitution des documents relatifs à la présence d'amiante ou encore l'information des occupants ou des entreprises ne sont pas respectées (*non conforme aux articles R. 1334-16 et suivants du code de la santé publique*). En effet, la société n'a transmis que trois rapports de repérage¹⁶ sur le patrimoine acquis ou rénové récemment, et doit engager un plan d'action pour se conformer à ces obligations réglementaires (*repérage, constitution de dossiers, suivi, information des occupants et entreprises*). Concernant « l'appartement de la gare », le rapport mentionne la présence d'amiante, et préconise un contrôle périodique de l'état de conservation dans un délai maximum de 36 mois (*soit avant le 21 novembre 2014, non réalisé*). Le rapport de repérage des villas des Bormettes met en évidence la présence d'amiante dans les toitures (*liste B*), sans préconisations de suivi. Dans sa réponse, la société s'engage à rectifier cette situation.

5.4.2.3 Constat de risque d'exposition au plomb

L'appartement de la gare et les maisons individuelles des Bormettes sont concernés par la réglementation (*permis de construire délivré avant le 1^{er} janvier 1949*). Le constat réalisé dans le cadre de la vente par la commune de l'appartement de la gare fait apparaître des revêtements contenant du plomb mais non dégradés (*pas de travaux nécessaires*). Les constats réalisés sur les

¹⁶ Repérage de matériaux de la liste C réalisé dans le cadre de la rénovation des façades de la résidence Le Petit Bois, et ne portant que sur ces parties des bâtiments ; rapport de repérage de l'appartement de la gare réalisé lors son acquisition à la commune en 2012 ; rapport de repérage des villas des Bormettes réalisé le 27/10/2000

villas de Bormettes relèvent l'absence de revêtement contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur. La société devra veiller à joindre les CREP à tout nouveau contrat de location.

5.4.2.4 Accessibilité handicapés

L'équipe de contrôle a pu observer la prise en compte des obligations de mise en accessibilité dans les opérations récentes de construction neuve (*rampe d'accès à la résidence Branly, deux immeubles sur trois du Chêne et l'Olivier équipés d'ascenseurs*). Les locataires en place, présentant des besoins spécifiques qui nécessitent une adaptation du logement ou un changement de logement, effectuent une demande au personnel du siège qui enregistre les demandes de logements adaptés et accorde généralement les adaptations demandées (*receveur de douche par exemple*) sur présentation d'un certificat médical.

La société ne dispose pas formellement d'un recensement du parc accessible et des logements adaptables. Les logements accessibles pour un handicap moteur sont néanmoins connus (*appartements au rez-de-chaussée de la résidence Branly et sept logements sur neuf dans la résidence du Chêne et l'Olivier I*).

5.4.2.5 Sécurisation des ascenseurs

Deux ascenseurs sont recensés dans le parc de la société (*Le Chêne et l'Olivier I*). Les contrats d'entretien sont gérés par un syndicat de copropriété (*programme mixte PSLA/locatif*).

5.4.3 Sécurité dans le parc, entretien des installations individuelles à gaz

La résidence Le Branly et les villas des Bormettes sont équipées de chaudières individuelles à gaz. La société titulaire du contrat d'entretien est chargée de procéder à deux relances en cas d'absence du locataire lors de la visite annuelle. Ce contrat couvre l'ensemble du parc car il porte également sur les chauffe-eaux électriques et les VMC à gaz. Au moment du contrôle, le taux de pénétration pour l'année 2015 est de 100 % sur les deux résidences concernées par des chaudières individuelles.

5.5 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITE

La CUS ne prévoit pas de vente de logements (*hors villas des Bormettes et patrimoine en PSLA*), faute de demande des locataires et pour ne pas réduire le parc. Hormis les deux opérations citées, la société n'a procédé à aucune vente de son patrimoine sur la période de contrôle.

5.6 ACCESSION SOCIALE

La SEML a mis en œuvre en 2008 une opération mixte, « Le Chêne et l'Olivier I », comprenant vingt et un logements en accession sociale (*Prêt social de location-accession*), neuf logements locatifs (*conventionnés PLUS*), des bureaux (*365 m² S.U., destinés à la ville*) et un parking souterrain (*71 places*). Le groupe est situé dans le centre-ville, sur un terrain cédé par la commune (*440 000 € HT*), dans le cadre d'une convention d'aménagement (*délibération du 9 juin 2005 du conseil municipal*). La société a obtenu pour cette opération la garantie de la ville, à hauteur de 100 %, de l'emprunt de 2 750 000 € contracté auprès de DAXIA MA (*délibération du conseil municipal du 6 juin 2007*). A la date du contrôle, tous les locataires-accédants ont procédé à la levée d'option (*dernière levée en date du 31 octobre 2014*). L'opération d'accession sociale a fait l'objet d'un agrément provisoire en date du 27 décembre 2006.

L'équipe de contrôle a analysé vingt-deux dossiers de locataires-accédants (*un logement ayant fait l'objet de deux contrats, par désistement du premier ménage*). Les prix de vente, niveaux de

ressources¹⁷, et montants de redevances locatives sont inférieurs aux plafonds réglementaires. Les contrats mentionnent les garanties offertes (*rachat après transfert de propriété, relogement*).

5.7 AUTRES ACTIVITES

5.7.1 Construction d'une gendarmerie

Dans sa séance du 15 mars 2010, reprenant une décision du 12 décembre 2008, le conseil municipal de la commune a décidé d'approuver un bail emphytéotique administratif entre la municipalité et la SEML. Ce bail d'une durée de trente ans met à disposition de la SEML un terrain sur lequel elle a réalisé un ensemble immobilier accueillant une caserne de la gendarmerie nationale construite par la société Eiffage Construction entre juin 2010 et mai 2011 (*cf. § 6.2.2*).

5.7.2 Construction de logements et de salles polyvalentes

La SEML est intervenue en qualité de maître d'ouvrage délégué de la commune de la Londe les Maures (*moyennant une rémunération de 40 000 € H.T., contrat du 16 septembre 2008*) pour la construction d'une opération (*Chêne et l'Olivier II*) comprenant la construction de huit logements (*accession à la propriété « à prix maîtrisé »*) et trois salles polyvalentes ainsi que l'aménagement d'une place publique, une voie nouvelle et un parking aérien.

5.7.3 Projet de construction de logements à « la Cheylane »

Le CA du 20 septembre 2011 a autorisé le président de la SEML à procéder à l'achat d'un terrain de 2 389 m² (« *La Cheylane* »), situé derrière la gendarmerie, à la ville de la Londe les Maures pour un montant de 150 k€. L'estimation des domaines est pourtant de 64 k€ et cette parcelle fait partie d'un terrain acquis par la commune à l'euro symbolique au groupement foncier agricole « *La Cheylane* »¹⁸. L'opération consiste à construire sur cette parcelle 16 logements destinés à de l'accession à « prix maîtrisé ». Il n'est pas évoqué d'accession sociale (*soumise à plafonds de ressources*). L'acte de vente a été signé le 24 novembre 2011. La société a déposé un premier permis le 13 décembre 2011, annulé en novembre 2014 suite à un recours du groupement foncier sus-cité. Un deuxième permis a été obtenu le 3 juin 2015. Il est, au moment du contrôle, purgé de tous recours. Le lancement de l'opération n'a pourtant pas été évoqué lors du dernier CA (*en date du 5 novembre 2015*).

La SEM n'a pas réalisé de production de nouveaux logements sociaux depuis 2008, malgré des opportunités foncières utilisées pour des opérations d'aménagement ou de construction « hors champ social » (*non conforme aux engagements de la CUS*). Malgré une forte demande et une pénurie d'offre sur la commune, la SEM n'a pas engagé de production de nouveaux logements sociaux depuis 2008, année de réalisation d'une opération mixte (*accession sociale/locatif*). L'activité patrimoniale sur la période de contrôle concerne des opérations « hors champ social » avec la construction d'une caserne de gendarmerie et d'un immeuble mixant des équipements publics (*espace de musculation, salle polyvalente*) et privés (*accession libre*). La société s'est pourtant engagée dans la CUS à étudier toutes les opportunités (*cf. § 5.1*). Le caractère social d'une opération en cours (« *La Cheylane* », 16 logements) n'est pas clairement défini (*accession à prix maîtrisés*). Le prix d'achat du terrain à la ville (150 k€ pour une estimation des domaines de 62 k€) pénalise la

¹⁷ Revenus fiscaux de référence de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement au titre de l'avant-dernière année précédant la signature du contrat

¹⁸ Décision du tribunal administratif de Toulon dans son audience du 15 octobre 2014 sur la requête enregistrée au greffe le 5 juin 2012 sous le n°1201515

société pour assurer l'équilibre financier d'une opération potentielle de construction de logements sociaux ou d'accession sociale. Dans sa réponse, la société n'apporte pas d'élément nouveau.

5.8 CONCLUSION

Le patrimoine a diminué sur la période de contrôle avec la levée d'option des contrats de location-accession. La visite de patrimoine confirme un bon état général du parc et un entretien satisfaisant. Des retards et irrégularités ont été relevés dans la réalisation des DPE et l'application de la réglementation relative à l'amiante. La société n'a pas profité d'une opportunité foncière pour développer son parc social en conformité avec la CUS.

6.TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La comptabilité est tenue par un agent de la SEM, qui bénéficie de l'appui d'un expert-comptable extérieur. La gestion locative s'appuie sur le logiciel Visual Soft et la gestion comptable sur le logiciel Quadra compta ; ces deux logiciels ne sont pas interfacés, ce qui entraîne des ressaisies, sources d'erreurs potentielles.

La comptabilité est globalement bien tenue ; le commissaire aux comptes (CAC) a approuvé les comptes des cinq exercices contrôlés sans observation. Lors de l'AG du 23 juin 2015, le CAC a été nommé, sans mise en concurrence (*cf. § 2.2.4*) en remplacement du précédent cabinet au sein duquel il travaillait jusqu'alors. Dans ce cadre, il a certifié les comptes 2010 à 2014. Il apparaît in fine que ce CAC, via un cabinet ou bien en son nom, a procédé à l'approbation des comptes depuis au moins l'exercice 1998. Ainsi, les comptes ont été certifiés par la même personne pendant au moins 19 ans, sans mise en concurrence à chaque renouvellement.

Un certain nombre de remarques, n'affectant pas la sincérité des comptes, sont néanmoins faites par l'équipe de contrôle :

- écritures comptables liées aux opérations de location/accession en PSLA (*six levées d'option sur la période contrôlée, programme terminé*) ne respectant pas les règles comptables (*imputation en immobilisations au lieu de stocks*) ;
- absence de ventilation des comptes fournisseurs ;
- absence de la mention du service fait sur des factures ;
- postes « chaudières immeuble Branly » pour 66 k€ et « chauffe-eau immeuble Petit Bois » pour 74 k€ correspondant à des remplacements de composants et non à du gros entretien ; de plus, pas de détail sur le calendrier de réalisation (*plan de gros entretien 2015-2019*).

6.2 ANALYSE FINANCIERE

Toutes les comparaisons avec les ratios nationaux sont faites avec les médianes des valeurs 2013 des organismes gérant moins de 3 000 logements. L'enregistrement erroné des opérations PSLA en immobilisation au lieu de stocks (*cf. § 6-1*) amène à considérer l'analyse avec une certaine prudence ; néanmoins, l'activité locative reste prédominante sur toute la période étudiée.

6.2.1 Analyse de l'exploitation

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Marge sur accession	45	28	13	10	8
Marge sur prêts	0	0	0	0	0
Loyers	928	1034	1 168	1 201	1 213
Coût de gestion hors entretien	-211	-257	-269	-226	-210
Entretien courant	0	0	0	0	0
GE	-113	-370	-146	-86	-299
TFPB	-78	-78	-79	-89	-92
Flux financier	21	18	20	33	16
Flux exceptionnel	-3	1	0	-1	2
Autres produits d'exploitation	54	33	31	17	12
Pertes créances irrécouvrables	0	0	-11	0	0
Intérêts opérations locatives	-147	-217	-311	-291	-258
Remboursements d'emprunts locatifs	-229	-252	-280	-281	-302
Autofinancement net¹⁹	270	-61	136	286	89
% du chiffre d'affaires	26,4 %	-5,6%	11,3 %	23,3 %	7,1 %

Évolution de l'autofinancement net de l'organisme : cf. annexe 7.5

L'autofinancement net est très variable sur la période étudiée. Cette variabilité est principalement due aux fluctuations importantes des dépenses de GE (*voir ci-après*). Le ratio moyen autofinancement net/CA sur ces cinq années atteint 12,5%, ce qui est légèrement supérieur à la valeur médiane qui est de 11,9 %.

Analyse des produits

Les produits proviennent essentiellement des loyers perçus. La vacance financière est extrêmement réduite. La construction par la SEM de la gendarmerie et sa gestion ont amené une augmentation du produit des loyers visible à partir de mi-2011. Les placements de trésorerie génèrent un flux financier d'environ 21 k€ par an en moyenne.

Analyse des charges

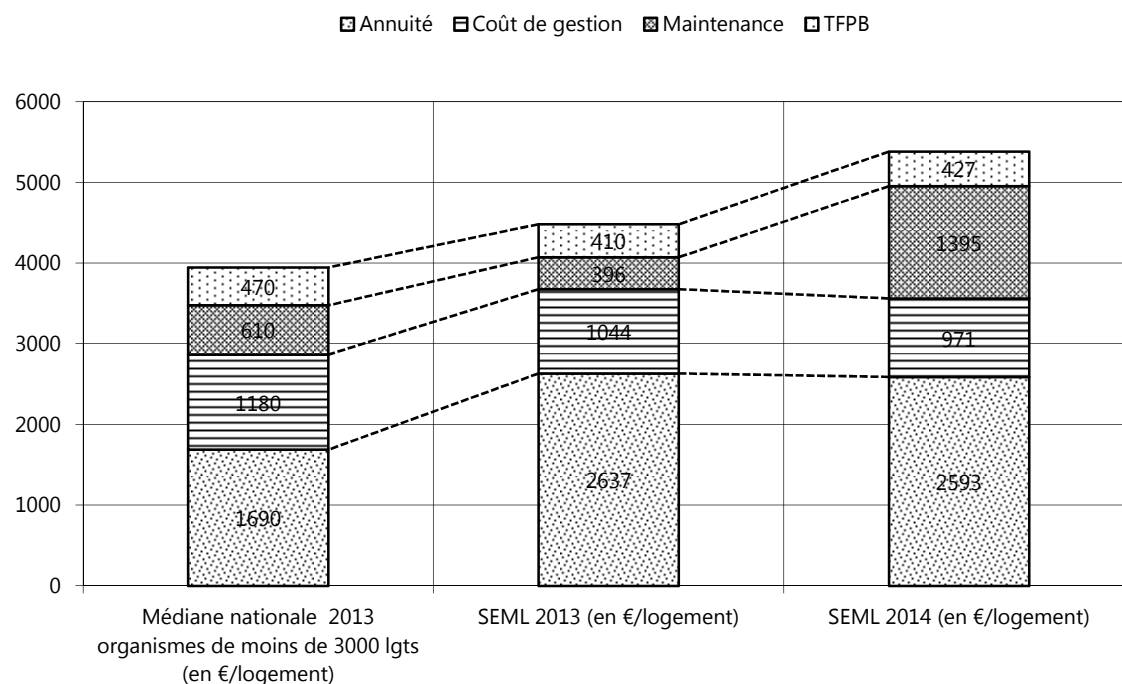
Les coûts de gestion restent relativement constants et maîtrisés ; ils sont plus élevés en 2011 et 2012, à cause de l'activité à temps plein exercée dans le cadre de l'opération gendarmerie par le fonctionnaire territorial de la commune (cf. § 2.2.3). Hors cette dernière opération, ils s'élèvent annuellement à environ 1 000 €/logt, ce qui est inférieur à la médiane nationale de 1 180 €/logt. (cf. annexe 7.6)

Le gros entretien présente des variations importantes. Les exercices 2011 et 2014 correspondent à des travaux d'entretien importants (*espaces verts, halls d'entrée, réseau enterré, éclairage et chaussées pour le programme du petit bois en 2011, 288 k€ ; peintures de l'ensemble des façades du même programme en 2013, 202 k€*). Lissé sur les cinq années contrôlées, le GE ressort à 940 €/logt, ce qui est bien supérieur à la médiane nationale de 610 €/logt. La visite de patrimoine a confirmé le bon état général des immeubles (cf. § 5.4.1).

Les annuités des emprunts ont augmenté en 2011 en raison du début du remboursement du prêt lié à la construction de la gendarmerie. Elles représentent en 2014 un montant de 2 593 €/logt, valeur très supérieure à la médiane de 1 690 €/logt.

¹⁹ 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).

Le graphique ci-dessous synthétise ces données.



6.2.1.1 Gestion de la dette

L'organisme rembourse actuellement huit emprunts. Il n'a pas contracté d'emprunts dits structurés. Le plus important (*prêt Caisse d'épargne, représentant 41 % du capital total restant dû au 31 décembre 2014 qui s'élève à 7 704 302 €*), rattaché à l'opération gendarmerie est un emprunt à taux fixe (4,5 %) et à annuités fixes sur trente ans.

6.2.1.2 Gestion de la trésorerie

L'organisme a procédé à des dépôts à terme (*quatre en cours au 31 décembre 2014, pour un total de 850 k€ ; durées de quatre ans, taux de rendement annuel actuariel brut entre 3,5 et 2,2 %*). Ces dépôts ont généré des produits financiers de l'ordre de 21 k€ annuels en moyenne sur la période contrôlée.

6.2.2 Structure financière

Bilans fonctionnels (cf. annexe 7.7)

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Capitaux propres	2 373	2 419	2 453	2 630	2 699
Provisions pour risques et charges	450	318	359	400	198
<i>Dont PGE</i>	<i>450</i>	<i>318</i>	<i>359</i>	<i>400</i>	<i>198</i>
Amortissements, et provisions (actifs immobilisés)	3 117	3 303	3 658	4 037	4 366
Dettes financières	7 353	9 080	8 498	8 061	7 754
Actif immobilisé brut	-12 205	- 13 341	- 13 340	- 13 340	- 13 079
Fonds de Roulement Net Global	1 088	1 779	1 629	1 788	1 939
FRNG à terminaison des opérations²⁰					1 939
Stocks (toutes natures)	0	155	210	251	251
Autres actifs d'exploitation	113	228	102	159	153
Provisions d'actif circulant	-14	-13	-4	-4	-10
Dettes d'exploitation	- 401	- 162	- 78	- 49	- 94
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	-302	208	231	357	299
Créances diverses (+)	185	516	110	100	70
Dettes diverses (-)	-71	-115	-134	-106	-130
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	114	402	-24	-5	-60
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	-188	610	207	352	239
Trésorerie nette	1 276	1 170	1 422	1 436	1 699

Les capitaux propres sont en progression régulière par incorporation des résultats tous positifs sur la période. L'actif immobilisé brut augmente sous l'effet de l'incorporation de l'opération Gendarmerie en 2010 et 2011. Les dettes financières croissent en 2011 par incorporation de l'emprunt lié à l'opération Gendarmerie pour décroître à un rythme soutenu (*près de 15 % en 3 ans*). Le FRNG couvre largement le BFR, en générant une trésorerie importante.

Examen de l'opération Gendarmerie

La société exerce une partie de son activité hors du domaine social (« *service d'intérêt économique général* ») (cf. § 5.7). L'équipe de contrôle a examiné les conditions de financement et d'exploitation de la gendarmerie, opération la plus importante réalisée pendant la période de contrôle. Le loyer payé trimestriellement à la SEM par la commune pendant la durée du bail (*trente ans*) correspond au remboursement des annuités du prêt contracté à cet effet par la SEM, au remboursement des fonds propres investis dans l'opération par la SEM, et à une somme dédiée au poste « maintenance et entretien ». Même si la détermination des parties « remboursement des fonds propres investis » et « maintenance et entretien » n'est pas totalement explicitée, l'opération apparaît globalement équilibrée sur la durée du bail.

6.2.2.1 Indépendance financière

Le ratio d'indépendance financière (*capitaux propres + provisions/ressources permanentes*) reste stable sur la période étudiée à environ 27 %, avec un creux sur les exercices 2011 et 2012 dû à l'emprunt contracté pour l'opération Gendarmerie. La comparaison avec la valeur médiane nationale (38,2%) montre que la proportion de ressources internes est assez faible.

²⁰ Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

6.2.2.2 *Fonds de roulement net global (FRNG) et à terminaison*

Le FRNG est affecté en 2010 par l'introduction dans les immobilisations de l'opération de la gendarmerie. A partir de 2011, les emprunts liés à cette opération atténuent l'influence de l'opération sur le FRNG. Au 31 décembre 2014, le FRNG atteint la valeur de 1 939 k€, valeur correspondant à 19 mois de dépenses mensuelles, très au-dessus de la médiane nationale qui est de cinq mois.

Le potentiel financier (*FRNG – dépôts de garantie des locataires – provisions – Amortissements courus non échus*) atteint 1 691 k€ au 31 décembre 2014.

Aucune opération n'étant engagée (*Le projet « La Cheylane » ayant fait l'objet d'un contentieux sur le permis de construire*), le FRNG à terminaison est identique au FRNG au 31 décembre 2014.

6.2.2.3 *Variation du FRNG*

La variation du fonds de roulement sur les exercices 2010 à 2014 s'explique comme suit :

En k€	Flux de trésorerie	Fonds de roulement
Fonds de roulement fin 2010		1 088
Autofinancement de 2011 à 2014	+449	
Dépenses d'investissement	-1 786	
Financements comptabilisés	+2 118	
Autofinancement disponible après investissements	+781	
Remboursement anticipé d'emprunts locatifs	-555	
Cessions d'actifs	+811	
Remboursement anticipé d'emprunts (démolitions...)	0	
Dividendes versés	-167	
Autres ressources (+) ou emplois (-)	-19	
Flux de trésorerie disponible	+851	+851
Fonds de roulement fin 2014		1 939

Il ressort un surfinancement des investissements, dû à une mobilisation tardive de l'emprunt définitif lié à l'opération de la Gendarmerie, qui s'ajoute à un autofinancement positif sur la période. Malgré des remboursements anticipés d'emprunts et le versement de dividendes, le FRNG a quasiment doublé sur la période.

En ce qui concerne les dividendes, 166 759 € ont été versés à ce titre en 2014, sur les résultats de l'exercice 2013. La somme correspond à 13,68 € par action soit un rapport dividende sur nominal de l'action de 15,3 %. Le CA du 20 avril 2015 a également approuvé la distribution de dividendes à hauteur de 199 916 € correspondant à 16,4 € par action sur les résultats de l'exercice 2014, soit un rapport dividende sur nominal de 18,3 %. Ces distributions de dividendes sont encadrées, à partir des comptes 2015, par l'article L. 481-8 du CCH qui plafonne les dividendes distribués à partir des résultats de l'activité « sociale ». La société argue du fait qu'aucun dividende n'a jamais été distribué et qu'elle souhaite « motiver » ses actionnaires. L'équipe de contrôle constate que, selon la répartition du capital, la commune recevra la part la plus importante de ces dividendes (62,28 %, *presque les deux tiers*).

6.2.2.4 *Besoins ou ressources en fonds de roulement*

Le besoin en fonds de roulement d'exploitation reste modéré sur la période (*274 k€ en moyenne sur les quatre derniers exercices*). Il est marqué par des stocks correspondant aux terrains en attente d'opération. L'exercice 2010 avait vu une dette d'exploitation importante, dans le cadre des opérations en cours du Chêne et l'Olivier II et de la gendarmerie.

Le besoin en fonds de roulement hors exploitation est assez faible, hors l'exercice 2011 marqué par une créance importante dans le cadre de la maîtrise d'ouvrage déléguée sur le Chêne et l'Olivier de 489 k€.

Au total, le besoin en fonds de roulement atteint la valeur de 239 k€ fin 2014.

6.2.2.5 Trésorerie

La trésorerie atteint un niveau confortable (1,7 M€ au 31 décembre 2014, ce qui représente plus d'un an de dépenses, à comparer à la médiane nationale qui est de 4,3 mois). Cette trésorerie est constituée de ressources provenant uniquement du FRNG (sauf en 2010), et est donc stable et pérenne.

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

La société ne dispose pas de prévision d'activité (« *business-plan* ») ni d'analyse financière prévisionnelle. Celle-ci devrait à la fois intégrer la CUS (*actuelle et future, basé sur un PSP réactualisé*), ainsi que le projet « La Cheylane », seul projet actuellement à l'étude, dont le montage financier doit être défini. Dans sa réponse, la société n'apporte pas d'élément nouveau et conteste son utilité ; l'équipe de contrôle confirme l'importance de l'analyse prévisionnelle pour une bonne gestion prospective.

6.4 CONCLUSION

La SEML est dans une situation financière saine, se traduisant par un autofinancement net satisfaisant, un fonds de roulement net global et une trésorerie importants. Son exploitation présente peu d'impayés et une vacance très faible. Ses coûts de gestion sont modérés ; les dépenses de gros entretien sont importantes sur les exercices contrôlés. La société fait appel de façon assez importante à l'emprunt en proportion des ressources internes.

La société, qui dispose de fonds propres disponibles (1 691 k€ fin 2014), peut envisager de participer au financement de nouveaux programmes sociaux. Pour cela, un montage et une analyse prévisionnelle financiers doivent être préalablement établis.

7.ANNEXES

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

RAISON SOCIALE : SAEM La Londe les Maures – Société anonyme d'économie mixte

SIEGE SOCIAL :

Adresse du siège :	Le Petit Bois – Bât B1 – Avenue du Général de Gaulle	Téléphone :	04 94 01 32 87
Code postal :	83 250	Télécopie :	04 91 01 48 53
Ville :	La Londe-les-Maures	Internet :	

PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL : François De Canson

ACTIONNAIRE DE REFERENCE : Ville de la Londe-les-Maures

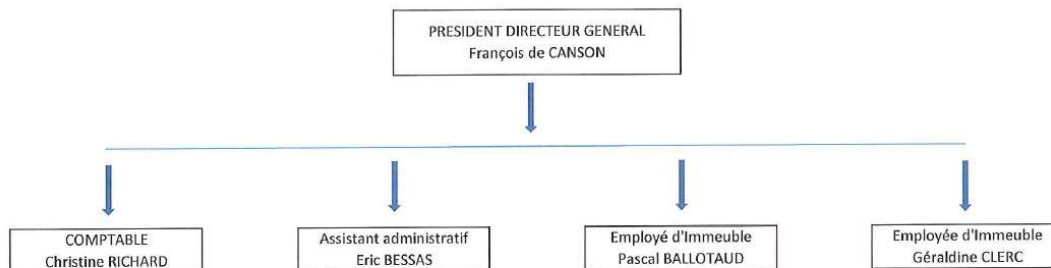
CONSEIL D'ADMINISTRATION AU :			
	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'actionnaire d'appartenance
Président :	Ville	Monsieur François DE CANSON	
	Ville	Monsieur Gérard AUBERT	
	Ville	Madame Catherine BASCHIERI	
	Ville	Madame Cécile AUGÉ	
	Ville	Madame Pascale CHANUDETTE	
	Ville	Monsieur Joan BOUWYN	
	Monsieur Cristian OTT		
	Caisse d'épargne	Monsieur Thierry VIDAL	
	Logis familial Varois	Monsieur Pascal FRIQUET	

ACTIONNARIAT	Au 14/11/2015	Catégorie	Actionnaires les plus importants (% des actions)
	Capital social : 1 090 000 €	Collectivité	Ville de la Londe-les-Maures (62,28%)
	Nombre d'actions : 12 190	SA HLM	Le Logis familial Varois (13,87 %)
	Nombre d'actionnaires : 15	Entreprise	SAS Travaux du midi (6.93%)

COMMISSAIRE AUX COMPTES : Gérard ALFONSI et Dominique LOMPRES (suppléant)

EFFECTIFS AU :	31/12/2014		Total administratif et technique : 2 Effectif total : 3
	Cadres :	0	
	Maîtrise :	0	
	Employés :	2	
	Gardiens :	0	
	Employés d'immeuble :	0	
	Ouvriers régie :	1	

7.2 ORGANIGRAMME GENERAL DE L'ORGANISME



7.3 LISTE DES DEPASSEMENTS DE LOYERS MAXIMUMS AUTORISES

Organisme contrôlé : SEM La Londe-les-Maures

Nombre de logements étudiés : 216

Nombre de dépassements identifiés : 159 soit 73,6 % au 01/01/2015

Montant de la sanction maximale (9 mois de loyer principal) : 443 709 €

Opération	Logements			Convention			Quittancement mensuel au 1er janvier 2015				
	N° Logement	Type Logt	Surface hab m2	Date d'effet ou signature	Financement	Taux mensuel maxi initial (FRF/m²)	Taux de loyer pratiqué (€/m²)	Taux de loyer maximal actualisé (€/m²)	Montant principal quittancé (€)	Montant maximal (€)	Dépassement (€)
LE PETIT BOIS	PB001	4	68,91	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	346,64	339,27	7,37
LE PETIT BOIS	PB002	3	56,43	01/07/00	PLUS	13,75	2,92	2,88	303,93	299,47	4,46
LE PETIT BOIS	PB003	4	68,91	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	343,03	335,75	7,28
LE PETIT BOIS	PB004	3	56,43	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	298,35	292,00	6,35
LE PETIT BOIS	PB005	3	54,98	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	298,35	292,00	6,35
LE PETIT BOIS	PB006	4	68,91	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	342,63	335,35	7,28
LE PETIT BOIS	PB007	3	54,98	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	294,85	288,57	6,28
LE PETIT BOIS	PB008	4	68,91	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	343,03	335,75	7,28
LE PETIT BOIS	PB009	4	68,91	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	343,24	335,95	7,29
LE PETIT BOIS	PB010	3	54,98	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	292,04	285,84	6,20
LE PETIT BOIS	PB011	4	68,91	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	343,24	335,95	7,29
LE PETIT BOIS	PB012	3	54,98	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	297,85	291,51	6,34
LE PETIT BOIS	PB013	4	68,91	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	349,02	341,60	7,42
LE PETIT BOIS	PB014	3	54,98	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	297,85	291,51	6,34
LE PETIT BOIS	PB015	4	68,91	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	327,25	320,30	6,95
LE PETIT BOIS	PB016	3	54,98	01/07/00	PLUS	13,75	2,95	2,88	276,83	270,79	6,04
LE PETIT BOIS	PB017	3	56,43	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	314,86	308,17	6,69
LE PETIT BOIS	PB018	2	43,66	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	252,74	247,36	5,38
LE PETIT BOIS	PB019	3	56,43	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	303,40	296,96	6,44
LE PETIT BOIS	PB020	2	43,66	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	252,73	247,36	5,37
LE PETIT BOIS	PB021	3	56,43	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	306,58	300,07	6,51
LE PETIT BOIS	PB022	2	43,66	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	253,76	248,37	5,39
LE PETIT BOIS	PB023	3	56,43	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	286,30	280,22	6,08
LE PETIT BOIS	PB024	2	43,66	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	238,81	233,73	5,08
LE PETIT BOIS	PB025	2	43,66	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	253,76	248,37	5,39
LE PETIT BOIS	PB026	4	68,91	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	343,24	335,95	7,29
LE PETIT BOIS	PB027	3	56,43	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	304,64	298,17	6,47
LE PETIT BOIS	PB028	4	68,91	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	343,24	335,95	7,29
LE PETIT BOIS	PB029	3	56,43	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	306,58	300,07	6,51
LE PETIT BOIS	PB030	4	68,91	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	343,24	335,95	7,29
LE PETIT BOIS	PB031	3	56,43	01/07/00	PLUS	13,75	2,95	2,88	306,69	300,07	6,62
LE PETIT BOIS	PB032	4	68,91	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	328,55	321,57	6,98
LE PETIT BOIS	PB033	3	56,43	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	286,30	280,22	6,08
LE PETIT BOIS	PB034	5	81,93	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	394,85	386,45	8,40
LE PETIT BOIS	PB035	5	81,93	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	392,77	384,43	8,34
LE PETIT BOIS	PB036	5	81,93	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	394,85	386,45	8,40
LE PETIT BOIS	PB037	5	81,93	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	398,66	390,19	8,47
LE PETIT BOIS	PB038	5	81,93	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	398,66	390,19	8,47
LE PETIT BOIS	PB039	5	81,93	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	398,66	390,19	8,47
LE PETIT BOIS	PB040	5	81,83	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	371,22	363,33	7,89

Opération	Logements			Convention			Quittancement mensuel au 1er janvier 2015				
	N° Logement	Type Logt	Surface hab m2	Date d'effet ou signature	Financement	Taux mensuel maxi initial (FRF/m²)	Taux de loyer pratiqué (€/m²)	Taux de loyer maximal actualisé (€/m²)	Montant principal quittancé (€)	Montant maximal (€)	Dépassement (€)
LE PETIT BOIS	PB041	5	81,93	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	371,22	363,33	7,89
LE PETIT BOIS	PB042	4	68,91	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	352,26	344,77	7,49
LE PETIT BOIS	PB043	3	56,43	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	303,98	297,51	6,47
LE PETIT BOIS	PB044	4	68,91	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	352,26	344,77	7,49
LE PETIT BOIS	PB045	3	56,43	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	306,58	300,07	6,51
LE PETIT BOIS	PB046	4	68,91	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	352,26	344,77	7,49
LE PETIT BOIS	PB047	3	56,43	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	306,58	300,07	6,51
LE PETIT BOIS	PB048	4	68,91	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	352,26	344,77	7,49
LE PETIT BOIS	PB049	3	56,43	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	286,30	280,22	6,08
LE PETIT BOIS	PB050	4	68,91	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	327,25	320,30	6,95
LE PETIT BOIS	PB051	4	68,91	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	342,10	335,35	6,75
LE PETIT BOIS	PB052	3	56,43	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	298,35	292,00	6,35
LE PETIT BOIS	PB053	4	68,91	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	346,64	339,27	7,37
LE PETIT BOIS	PB054	3	68,91	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	343,03	335,75	7,28
LE PETIT BOIS	PB055	3	56,43	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	298,35	292,00	6,35
LE PETIT BOIS	PB056	4	68,91	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	342,10	335,35	6,75
LE PETIT BOIS	PB057	3	54,98	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	289,09	282,95	6,14
LE PETIT BOIS	PB058	4	68,91	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	342,63	335,35	7,28
LE PETIT BOIS	PB059	3	54,98	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	294,85	288,57	6,28
LE PETIT BOIS	PB060	4	68,91	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	343,03	335,75	7,28
LE PETIT BOIS	PB061	4	68,91	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	342,63	335,35	7,28
LE PETIT BOIS	PB062	4	68,91	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	348,52	341,11	7,41
LE PETIT BOIS	PB063	3	54,98	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	289,09	282,95	6,14
LE PETIT BOIS	PB064	4	68,91	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	343,04	335,75	7,29
LE PETIT BOIS	PB065	3	54,98	01/07/00	PLUS	13,75	2,95	2,88	295,02	288,57	6,45
LE PETIT BOIS	PB066	4	68,91	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	346,10	339,27	6,83
LE PETIT BOIS	PB067	3	56,43	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	297,52	291,20	6,32
LE PETIT BOIS	PB068	4	68,91	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	346,64	339,27	7,37
LE PETIT BOIS	PB069	3	56,43	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	297,64	291,31	6,33
LE PETIT BOIS	PB070	4	68,91	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	343,03	335,75	7,28
LE PETIT BOIS	PB071	4	68,91	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	347,49	340,10	7,39
LE PETIT BOIS	PB072	4	68,91	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	352,26	344,77	7,49
LE PETIT BOIS	PB073	3	54,98	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	292,04	285,84	6,20
LE PETIT BOIS	PB074	4	68,91	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	352,26	344,77	7,49
LE PETIT BOIS	PB075	3	54,98	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	292,04	285,84	6,20
LE PETIT BOIS	PB076	4	68,91	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	352,26	344,77	7,49
LE PETIT BOIS	PB077	3	54,98	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	292,04	285,84	6,20
LE PETIT BOIS	PB078	4	68,91	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	327,26	320,30	6,96
LE PETIT BOIS	PB079	3	54,98	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	276,66	270,79	5,87
LE PETIT BOIS	PB080	3	56,43	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	306,58	300,07	6,51
LE PETIT BOIS	PB081	2	43,66	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	253,76	248,37	5,39
LE PETIT BOIS	PB082	3	56,43	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	306,59	300,07	6,52
LE PETIT BOIS	PB083	2	43,66	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	253,76	248,37	5,39
LE PETIT BOIS	PB084	3	56,43	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	306,58	300,07	6,51
LE PETIT BOIS	PB085	2	43,66	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	253,76	248,37	5,39
LE PETIT BOIS	PB086	3	56,43	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	286,30	280,22	6,08

Opération	Logements			Convention			Quittancement mensuel au 1er janvier 2015				
	N° Logement	Type Logt	Surface hab m2	Date d'effet ou signature	Financement	Taux mensuel maxi initial (FRF/m²)	Taux de loyer pratiqué (€/m²)	Taux de loyer maximal actualisé (€/m²)	Montant principal quittancé (€)	Montant maximal (€)	Dépassement (€)
LE PETIT BOIS	PB087	2	43,66	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	238,81	233,73	5,08
LE PETIT BOIS	PB088	2	43,66	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	253,76	248,37	5,39
LE PETIT BOIS	PB089	3	56,43	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	304,32	297,85	6,47
LE PETIT BOIS	PB090	2	43,66	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	253,76	248,37	5,39
LE PETIT BOIS	PB091	3	56,43	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	304,32	297,85	6,47
LE PETIT BOIS	PB092	2	43,66	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	253,76	248,37	5,39
LE PETIT BOIS	PB093	3	56,43	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	304,32	298,43	5,89
LE PETIT BOIS	PB094	2	43,66	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	238,81	233,73	5,08
LE PETIT BOIS	PB095	3	56,43	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	286,30	280,22	6,08
LE PETIT BOIS	PB096	4	68,91	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	346,63	339,79	6,84
LE PETIT BOIS	PB097	5	81,93	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	392,77	384,43	8,34
LE PETIT BOIS	PB098	4	68,91	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	347,16	339,79	7,37
LE PETIT BOIS	PB099	5	81,93	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	392,77	384,43	8,34
LE PETIT BOIS	PB100	4	68,91	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	347,16	339,79	7,37
LE PETIT BOIS	PB101	5	81,93	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	392,77	384,43	8,34
LE PETIT BOIS	PB102	4	68,91	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	352,26	344,77	7,49
LE PETIT BOIS	PB103	5	81,93	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	371,22	363,33	7,89
LE PETIT BOIS	PB104	4	68,91	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	327,26	320,30	6,96
LE PETIT BOIS	PB105	4	68,91	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	342,63	335,35	7,28
LE PETIT BOIS	PB106	4	68,91	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	348,50	341,11	7,39
LE PETIT BOIS	PB107	3	54,98	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	289,27	283,13	6,14
LE PETIT BOIS	PB108	4	68,91	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	348,52	341,11	7,41
LE PETIT BOIS	PB109	3	54,98	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	295,17	288,89	6,28
LE PETIT BOIS	PB110	4	68,91	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	343,03	335,75	7,28
LE PETIT BOIS	PB111	3	54,98	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	294,85	288,57	6,28
LE PETIT BOIS	PB112	3	56,43	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	298,35	292,00	6,35
LE PETIT BOIS	PB113	2	43,66	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	244,36	239,18	5,18
LE PETIT BOIS	PB114	3	56,43	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	298,35	292,00	6,35
LE PETIT BOIS	PB115	4	68,91	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	343,03	335,75	7,28
LE PETIT BOIS	PB116	3	56,43	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	298,35	292,00	6,35
LE PETIT BOIS	PB117	4	68,91	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	343,03	335,75	7,28
LE PETIT BOIS	PB118	2	43,66	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	243,99	239,18	4,81
LE PETIT BOIS	PB119	4	68,91	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	348,52	341,11	7,41
LE PETIT BOIS	PB120	3	56,43	01/07/00	PLUS	13,75	2,95	2,88	298,53	292,00	6,53
LE PETIT BOIS	PB121	4	68,91	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	343,03	335,75	7,28
LE PETIT BOIS	PB122	3	56,43	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	298,35	292,00	6,35
LE PETIT BOIS	PB123	3	54,98	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	289,27	283,13	6,14
LE PETIT BOIS	PB124	4	68,91	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	342,63	335,35	7,28
LE PETIT BOIS	PB125	3	54,98	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	294,85	288,57	6,28
LE PETIT BOIS	PB126	4	68,91	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	343,03	335,75	7,28
LE PETIT BOIS	PB127	3	54,90	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	283,65	277,62	6,03
LE PETIT BOIS	PB128	4	70,00	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	332,36	325,29	7,07
LE PETIT BOIS	PB129	3	54,90	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	301,76	295,35	6,41
LE PETIT BOIS	PB130	4	70,00	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	358,51	350,88	7,63
LE PETIT BOIS	PB131	4	70,00	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	342,63	335,35	7,28
LE PETIT BOIS	PB132	4	70,00	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	335,77	328,63	7,14
LE PETIT BOIS	PB133	4	70,00	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	352,60	345,12	7,48

Opération	Logements			Convention			Quittancement mensuel au 1er janvier 2015				
	N° Logement	Type Logt	Surface hab m2	Date d'effet ou signature	Financement	Taux mensuel maxi initial (FRF/m²)	Taux de loyer pratiqué (€/m²)	Taux de loyer maximal actualisé (€/m²)	Montant principal quittancé (€)	Montant maximal (€)	Dépassement (€)
LE PETIT BOIS	PB134	4	70,00	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	358,51	350,88	7,63
LE PETIT BOIS	PB135	4	70,00	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	342,63	335,35	7,28
LE PETIT BOIS	PB136	4	70,00	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	335,77	328,63	7,14
LE PETIT BOIS	PB137	4	70,00	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	352,60	345,12	7,48
LE PETIT BOIS	PB138	4	70,00	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	358,51	350,88	7,63
LE PETIT BOIS	PB139	4	70,00	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	342,63	335,35	7,28
LE PETIT BOIS	PB140	4	70,00	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	339,22	332,01	7,21
LE PETIT BOIS	PB141	4	70,00	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	352,60	345,12	7,48
LE PETIT BOIS	PB142	4	70,00	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	358,51	350,88	7,63
LE PETIT BOIS	PB143	4	70,00	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	325,41	318,49	6,92
LE PETIT BOIS	PB144	4	70,00	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	325,52	318,60	6,92
LE PETIT BOIS	PB145	4	70,00	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	333,79	326,70	7,09
LE PETIT BOIS	PB146	4	70,00	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	339,95	332,73	7,22
LE PETIT BOIS	PB147	2	38,13	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	240,55	235,80	4,75
LE PETIT BOIS	PB148	2	41,47	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	253,87	248,86	5,01
LE PETIT BOIS	PB149	2	43,83	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	261,01	255,86	5,15
LE PETIT BOIS	PB150	2	50,10	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	270,45	265,11	5,34
LE PETIT BOIS	PB151	2	48,85	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	270,45	265,11	5,34
LE PETIT BOIS	PB152	2	41,43	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	252,49	247,51	4,98
LE PETIT BOIS	PB153	2	41,43	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	252,49	247,51	4,98
LE PETIT BOIS	PB154	2	47,10	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	257,63	252,55	5,08
LE PETIT BOIS	PB155	2	43,80	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	241,79	237,02	4,77
LE PETIT BOIS	PB156	2	49,90	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	263,92	258,72	5,20
LE PETIT BOIS	PB157	2	47,11	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	258,04	252,95	5,09
LE PETIT BOIS	PB158	2	43,22	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	267,51	262,23	5,28
LE PETIT BOIS	PB159	4	75,00	01/07/00	PLUS	13,75	2,94	2,88	375,17	367,77	7,40

7.4 TABLEAU DES SANCTIONS CONCERNANT LES INFRACTIONS AUX REGLES D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS

Nombre de dossiers étudiés : 35

Nombre de dossiers irréguliers constatés : 11

N° logt	Nom du programme	Financement d'origine	Date de la CAL	Date du bail	N° unique	Nature de l'infraction	% dépassement du plafond	Loyer mensuel (€)	Sanction pécuniaire maximale (€)
COB02	CHENE OLIVIER	PLUS	23/12/2010	03/01/2011	083100819775811404	Attestation NUD périmée		346,3	6 234
BT015	BORMETTES	PLUS	31/03/2011	10/05/2011	083040818464811446	Dépassement de plafond de ressources	31,4	553,2	9 957
PB094	PETITBOIS	PLUS	25/01/2011	21/01/2011		Attribution avant CAL et sans n° unique		224,6	4 042
PB002	PETITBOIS	PLUS	21/02/2011	24/02/2011	083011127358411446	Absence de pièce obligatoire		287,8	5 179
PB093	PETITBOIS	PLUS	15/04/2011	02/05/2011	083031100104011446	Attribution sans n° unique		288,1	5 185
BY04	BRANLY	PLUS	17/06/2011	24/06/2011	083010611997011446	Absence revenus du couple		248,6	4 474
PB157	PETITBOIS	PLUS	04/09/2012	22/11/2012	083101202469211446	Attribution hors CAL et sans n° unique		269,6	4 852
PB073	PETITBOIS	PLUS	04/09/2012	23/11/2012	083041100082411446	Attribution hors CAL. Attestation périmée		281,7	5 070
PB151	PETITBOIS	PLUS	16/11/2012	21/12/2012	083031201564511388	Dépassement de plafond de ressources	3,5	287,6	5 176
PB015	PETITBOIS	PLUS		01/07/2013	083051303260711446	Attribution hors CAL		322,5	5 805
PB016	PETITBOIS	PLUS		01/07/2013	083051303260811446	Attribution hors CAL		272,8	4 910

Montant total de la sanction pécuniaire maximale	60 884 €
---	-----------------

7.5 AUTOFINANCEMENT PAR LES FLUX

2- CALCUL DE L'AUTOFINANCEMENT NET PAR LES FLUX					
SA SEML de La Londe les Maures	2010	2011	2012	2013	2014
+ Ventes d'immobilisations	0	0	0	0	0
+ Transfert d'éléments de stocks en Immobilisations (OP)	0	0	0	0	0
+ Produits des activités accession	45 580	27 797	13 193	9 509	8 009
- Achats terrains et variation de stocks terrains	0	0	0	0	0
- Travaux honoraires et frais annexes	0	0	0	0	0
+ Variation de stocks	0	0	0	0	0
FLUX ACCESSION	45 580	27 797	13 193	9 509	8 009
+ Produits activité prêteur	0	0	0	0	0
+ Produits financiers des prêts accession	0	0	0	0	0
- Intérêts payés sur prêts accession	0	0	0	0	0
FLUX PRETEUR	0	0	0	0	0
+ Loyers	528 428	1 033 711	1 168 093	1 201 013	1 212 555
+ Production immobilisée - Immeubles de rapport (Frais financiers externes)	0	0	0	0	0
+ Primes à la construction	0	0	0	0	0
+ Subventions d'exploitation diverses	0	0	0	0	0
+ Récupération des charges locatives	198 157	207 885	201 256	224 201	196 468
- Charges récupérables	-198 157	-199 856	-201 263	-224 201	-196 173
- Compte 6127 et 6134 "Loyers des baux à long terme" et des concessions service public (SEM)	0	0	0	0	0
- Intérêts sur opér. locatives hors int. compensateurs	-146 552	-216 946	-311 225	-290 811	-258 103
- Minoration Intérêts compensateurs (c/16883) (-c/6863 si c/7963 utilisé)	0	0	0	0	0
FLUX LOCATIF	781 876	824 734	856 861	910 202	954 747
+ Production immobilisée	27 561	16 296	0	0	0
+ Autres prestations de services	47 948	31 745	22 378	16 154	6 574
+ Produits des activités annexes	519	0	0	0	0
FLUX PRODUCTIONS DIVERSES	75 528	48 041	22 378	16 154	6 574
+ Subventions d'exploitation	0	0	0	0	0
- Entretien courant NR	0	0	0	0	0
- Gros entretien sur biens immobiliers	-112 588	-370 484	-146 083	-85 860	-299 232
- Grosses réparations sur biens immobiliers	0	0	0	0	0
FLUX MAINTENANCE DU PATRIMOINE	-112 588	-370 484	-146 083	-85 860	-299 232
- Achats stockés d'approvisionnements	0	0	0	0	0
- Achats non stockés de matières et fournitures	-5 112	-16 135	-5 524	-6 728	-6 054
- Autres charges relatives à l'exploitation	0	0	0	0	0
- Autres travaux d'entretien	0	0	0	0	0
- Autres charges externes	-128 339	-164 437	-157 724	-95 748	-92 580
- Autres impôts, taxes et versements assimilés	-77 712	-77 738	-78 550	-89 187	-92 562
CONSOUMMATIONS DE TIERS	-211 163	-258 310	-241 798	-191 663	-191 196
- Impôts, taxes sur rémunérations	-9 460	-8 794	0	-7 830	-6 092
- Salaires et traitements	-95 338	-92 272	-106 086	-115 856	-104 932
FLUX DE PERSONNEL	-104 798	-101 066	-106 086	-123 686	-111 024
+ Transfert de charges d'exploitation	5 895	1 465	8 127	616	5 437
+ Autres produits de gestion courante	142	0	0	22	12
- Pertes sur créances irrécouvrables	0	0	-10 944	0	0
- Charges diverses de gestion courante	-2	-2	0	0	0
AUTRES FLUX D'EXPLOITATION	6 035	1 463	-2 817	638	5 449
+/- Résultat des opérations faites en commun	0	0	0	0	0
+ Autres produits financiers	0	0	0	0	0
+ Produits des participations	0	0	0	0	0
+ Autres intérêts et produits assimilés	20 774	17 655	20 000	33 018	15 716
+ Produits nets sur cessions de VMP	0	0	0	0	0
- Intérêts des autres opérations	0	0	0	0	0
- Autres charges financières	0	0	0	0	0
+ Autres transferts de charges financières	0	0	0	0	0
FLUX FINANCIER	20 774	17 655	20 000	33 018	15 716
+ Transfert de charges exceptionnelles	0	0	0	0	0
+ Produits exceptionnels sur opérations de gestion	4 284	1 765	3 655	1 659	1 567
+ Autres produits exceptionnels	0	0	0	0	0
- Charges exceptionnelles sur opérations de gestion et autres	0	-946	-3 350	-2 844	0
- Autres charges exceptionnelles	0	0	0	0	0
- Participation des salariés aux fruits de l'expansion	0	0	0	0	0
- Impôts sur les bénéfices	-7 020	0	0	0	0
FLUX EXCEPTIONNEL	-2 736	819	305	-1 185	1 567
Sous - TOTAL	496 908	190 709	415 953	567 127	390 610
FLUX REMBOURSEMENT D'EMPRUNTS LOCATIFS A DEDUIRE (Hors RA) :	-228 579	-251 751	-280 322	-281 378	-301 896
AUTOFINANCEMENT NET	270 329	-61 042	135 631	285 749	88 714
P.M. Chiffre d'Affaires (CA)	1 022 376	1 083 263	1 203 884	1 228 878	1 227 138
AUTOFINANCEMENT NET EN % DU CA	28,44%	-6,68%	11,27%	23,29%	7,29%

7.6 COUTS DE FONCTIONNEMENT

COUT DE FONCTIONNEMENT DE 2010 à 2014						
SA SEML de La Londe les Maures		2010	2011	2012	2013	2014
RATIOS AU LOGEMENT						
	P.M.: NOMBRE DE LOGEMENTS GERES (Hors Foyers)	210	208	217	217	216
	FRAIS GENERAUX (SANS CHARGES PERSONNEL)	242	461	493	389	370
	CHARGES DE PERSONNEL NR (hors personnel régie)	762	776	748	655	601
(A)	COUT DE GESTION HORS ENTRETIEN ET HORS TFPB (FG + IMPOTS + PERSONNEL)	1 004	1 237	1 241	1 044	971
(B)	ENTRETIEN COURANT (NR) COMPRIS REGIE	0	0	0	0	0
(A+ B)	COUT DE GESTION AVEC ENTRETIEN (LOLA) (FG + IMPOTS + PERSONNEL + ENTRETIEN COURANT)	1 004	1 237	1 241	1 044	971
(C)	GROS ENTRETIEN ET GROSSES REPARATIONS COMPRIS REGIE	536	1 781	673	396	1 385
(D)	TAXES FONCIERES NR	370	374	362	410	427
	COUT DE FONCTIONNEMENT TOTAL AVEC TFPB	1 909	3 392	2 276	1 849	2 783
P.M.	Total charges personnel comptabilisées (R+NR) par Lgt	903	913	903	806	708
P.M.	Coût total maintenance NR (EC + GE + GR + Régie) par Lgt	536	1 781	673	396	1 385
P.M.	Coût Total Régie (NR) par Lgt	0	0	0	0	0
P.M.	Coût Total Personnel Régie (NR) par Lgt	0	0	0	0	0
COMPTES POSTES DE CHARGES NON RECUPERABLES		2010	2011	2012	2013	2014
	FRAIS GENERAUX					
602	Achats stockés approvisionnements	0	0	0	0	0
6032	Variation de stocks approvisionnements	0	0	0	0	0
606	Achats non stockés de matières et fournitures	5 112	16 135	5 524	6 728	6 054
F.Maintenance	Moins consommations de la Régie	0	0	0	0	0
	Moins amort. et frais généraux Régie	0	0	0	0	0
611-628	Travaux relatifs à l'exploitation	0	0	0	0	0
612	Crédit bail mobilier et immobilier	0	0	0	0	0
6155/56/58	Autres travaux d'entretien (biens mobiliers, informatiques)	0	0	0	0	0
616	Primes d'assurances	15 493	15 476	16 365	17 168	18 157
622	Rémunération d'intermédiaires et honoraires	31 233	34 058	37 430	34 194	33 985
623	Publicité, publications, relations publiques	0	0	0	199	0
625	Déplacements missions et réceptions	2 665	2 127	2 540	2 543	1 753
6285	Redevances (SA)	0	0	0	0	0
Autres 61-62	Autres services extérieurs	23 826	52 421	45 207	23 174	19 996
651-658	Redevances et charges de gestion courante	2	2	0	0	0
Autres 722	Moins Autres productions immobilisées	-27 561	-16 296	0	0	0
Ecart de récup.	Ecart. de Récupération des Charges récupérables (+/-)	0	-8 029	7	0	-295
	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0
	TOTAL FRAIS GENERAUX	50 770	95 894	107 073	84 006	79 650
	IMPOTS ET TAXES					
Autres 625/638	Impôts (hors TFPB et hors taxes sur salaires)	100	0	0	300	300
	TOTAL IMPOTS TAXES (Hors TFPB et Taxes sur salaires)	100	0	0	300	300
	CHARGES DE PERSONNEL					
621	Personnel extérieur à la société	55 122	60 355	56 182	18 470	18 689
7086	Moins Récup. de charges imput. à d'autres organ. HLM (SA)	0	0	0	0	0
641-648-6481	Rémunérations	70 399	66 916	65 773	81 099	73 452
645-647-6485	Charges sociales	24 939	25 356	40 313	34 757	31 480
631-633	Sur rémunérations	9 460	8 794	0	7 830	6 092
69	Participation des salariés	0	0	0	0	0
F.Maintenance	Moins total charges de personnel de la Régie	0	0	0	0	0
	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0
	TOTAL DES CHARGES DE PERSONNEL	159 920	161 421	162 268	142 156	129 713
	Ajouter charges régie amélioration et divers non affectables	0	0	0	0	0
A	COUT DE GESTION HORS ENTRETIEN	210 790	257 315	269 341	226 462	209 663
	ENTRETIEN COURANT					
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers	0	0	0	0	0
F. Maintenance	Dépenses assimilables à l'entretien courant	0	0	0	0	0
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables à l'entretien courant	0	0	0	0	0
B	TOTAL ENTRETIEN COURANT	0	0	0	0	0
A + B	COUT DE GESTION AVEC ENTRETIEN (LOLA) (FG + IMPOTS + PERSONNEL + ENTRETIEN COURANT)	210 790	257 315	269 341	226 462	209 663
	EFFORT DE MAINTENANCE GE + GR					
6152	Gros entretien sur biens immobiliers	112 588	370 484	146 083	85 860	299 232
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables au GE	0	0	0	0	0
F. Maintenance	Dépenses assimilables au GE	0	0	0	0	0
6153	Grosses réparations sur biens immobiliers	0	0	0	0	0
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables aux GR	0	0	0	0	0
C	TOTAL GE + GR	112 588	370 484	146 083	85 860	299 232
A + B + C	COUT DE FONCTIONNEMENT hors TFPB (FG + IMPOTS + PERSONNEL + EC + GE + GR + Régie)	323 378	627 799	415 424	312 322	508 895
	TAXES FONCIERES					
63512	Taxes Foncières sur les Propriétés Bâties	77 612	77 738	78 550	88 887	92 262
D	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0
	TOTAL TFPB	77 612	77 738	78 550	88 887	92 262
A + B + C + D	COUT DE FONCTIONNEMENT TOTAL avec TFPB	400 990	705 537	493 974	401 209	601 157

7.7 BILAN FONCTIONNEL

1 - BILAN FONCTIONNEL					
SA SEMI de La Londe les Maures	2010	2011	2012	2013	2014
Capital et réserves (SA)	1 705 991	1 887 817	1 952 908	2 005 944	2 006 042
Dotations et réserves (OP)	0	0	0	0	0
Rapport à nouveau	0	0	0	0	0
Résultat de l'exercice	181 826	64 891	53 136	166 957	261 663
Situation nette	1 887 817	1 952 708	2 006 044	2 172 901	2 267 705
Subventions d'investissement	484 937	466 132	447 326	457 072	431 757
Provisions réglementées	0	0	0	0	0
Titres participatifs (SA)	0	0	0	0	0
Capitaux propres	2 372 754	2 418 840	2 453 370	2 629 973	2 699 462
Provisions pour risques et charges	450 142	318 572	359 037	400 000	186 445
Amort. et Provisions pour dépréciation de l'actif immobilisé	3 117 367	3 303 386	3 658 054	4 636 575	4 365 711
Emprunts et dettes financières (hors I.C.N.E, intérêts compensateurs et débits)	7 279 169	8 013 967	8 445 972	8 006 197	7 704 302
compte emprunts accession					
Dépôts et cautionnements reçus	73 675	66 338	52 506	54 778	48 585
Droits sur immobilisations	0	0	0	0	0
Emprunts et dettes financières diverses (hors ICNE)	0	0	0	0	0
Intérêts compensateurs	0	0	0	0	0
Ressources stables	13 293 087	15 120 704	14 968 838	16 127 423	16 017 505
Immobilisations incorporelles (VI)	108 350	94 466	94 466	94 466	80 583
Immobilisations corporelles (VI)	8 828 741	13 244 716	13 243 242	13 243 242	12 886 116
Immeubles en Location-Vente	0	0	0	0	0
Immobilisations corporelles en cours (VI)	2 596 272	0	0	0	0
Immobilisations d'exploitation	12 203 363	13 339 182	13 337 708	13 337 708	13 076 699
Immobilisations financières	1 570	1 517	1 696	1 696	1 696
Prêts accession	0	0	0	0	0
Autres prêts, dépôts et caution, versés (sans ICNE Actif)	470	470	470	470	470
Immobilisations financières	2 040	2 087	2 136	2 136	2 136
Autres actifs immobiliers (Charges à répartir hors intérêts compensateurs, primes de remboursement, indexations)	0	0	0	0	0
Charges différées: intérêts compensateurs	0	0	0	0	0
Fonds de roulement net global (FRNG)	1 087 634	1 779 435	1 628 395	1 787 579	1 938 670
Stocks d'approvisionnement et autres stocks	0	155 473	210 111	250 610	250 610
Fournisseurs débiteurs	0	0	0	0	0
Créances clients et locataires	88 189	94 615	72 330	76 397	81 000
Autres créances d'exploitation (avec ICNE Actif)	23 705	132 747	27 043	78 394	66 963
Charges constatées d'avance d'exploitation	1 266	373	3 131	4 341	4 129
Dépenses à classer ou à régulariser d'exploitation	0	0	0	0	0
Provisions d'actif circulant (hors provisions financières)	-13 840	-13 263	-3 565	-3 903	-9 762
Actifs d'exploitation nets	89 320	370 005	308 020	406 939	383 740
Avances et comptes reçus sur commandes	2 366	0	0	0	0
Dettes sur achats d'exploitation	364 949	107 932	37 388	15 390	67 545
Dettes fiscales et sociales	34 113	52 594	40 452	33 525	26 942
Produits constatés d'avance d'exploitation	0	1 266	0	0	0
Recettes à classer ou à régulariser d'exploitation	0	0	0	0	0
Emprunts accession relatifs et préfinancement, opérations d'aménagement	0	0	0	0	0
Dettes d'exploitation	401 448	181 782	77 840	48 915	94 487
Besoin de Fonds de Roulement d'Exploitation	-302 128	208 213	231 180	357 024	299 253
Créances diverses	195 162	516 089	109 798	100 434	89 049
Charges constatées d'avance hors exploitation	0	0	0	0	0
Dépenses à classer ou à régulariser hors exploitation	0	0	0	0	0
Créances diverses Hors Exploitation	195 162	516 089	109 798	100 434	89 049
Dettes diverses sur immobilisations	0	0	0	0	0
Autres dettes diverses	3 916	7 483	25 610	13 873	51 941
Intérêts courus non échus (sauf compensateurs)	67 301	107 043	107 992	91 773	77 758
Produits constatés d'avance hors exploitation	0	0	0	0	0
Recettes à classer ou à régulariser hors exploitation	0	0	0	0	0
Différences d'indexation Passif	0	0	0	0	0
Dettes diverses Hors Exploitation	71 217	114 526	133 602	105 646	129 699
Besoin de Fonds de Roulement Hors Exploitation	113 945	401 573	-23 804	-5 222	-60 050
Besoin en Fonds de Roulement	-188 183	609 786	207 376	351 802	239 203
Valeurs mobilières de placement (Nettes des prov. financières)	0	0	0	0	0
Disponibilités (Valeur nette)	1 275 875	1 169 716	1 421 616	1 435 776	1 699 466
Trésorerie active	1 275 875	1 169 716	1 421 616	1 435 776	1 699 466
Concours bancaires et soldes créditeurs de banque	0	70	0	0	0
Trésorerie passive	0	70	0	0	0
Trésorerie nette	1 275 875	1 169 646	1 421 616	1 435 776	1 699 466

7.8 SIGLES UTILISES

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