

**Rapport définitif de contrôle n°2014-128 Août 2015**

**Société anonyme d'économie mixte du pays d'Arles  
(SEMPA)**

**Arles (13)**

**Avertissement :**

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

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

# FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF

## N° 2014-128

### SAEM PAYS D'ARLES (SEMPA) – 13

Président : David Grzyb

Directeur général : Thierry Sabadem

Adresse : 4 rue Robert Schumann  
13200 Arles

Nombre de logements familiaux gérés : 1 314

Nombre de logements familiaux en propriété : 1 246

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 0

Indicateurs <sup>1</sup>	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	1.1	1.17	1.52
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	64.1	46.7	54.4
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	nc	nc	nc
Loyers mensuels (€/m <sup>2</sup> de surface corrigée)	4.37	3.2	3.06
Loyers mensuels (€/m <sup>2</sup> de surface habitable)	5.37		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	-1.6		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	7.54	nc	
	Quartile : nc		
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	13.4	nc	
	Quartile : nc		
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	8.4	nc	
	Quartile : nc		

**Présentation générale de l'organisme** Opérateur de la commune d'Arles, intervenant sur le territoire de la communauté d'agglomération Arles Crau-Camargue-Montagnette, la SEMPA, créée en 1961, est propriétaire d'un parc relativement âgé, composé de 1 246 logements situés à Arles. La société gère également pour le compte de la SA d'HLM Grand Delta Habitat 68 logements sociaux sur Arles. La SEMPA est l'un des treize bailleurs offrant des logements sociaux sur ce territoire. Depuis 2010, un plan de rétablissement de l'équilibre lui a été accordé par la CGLLS afin de pouvoir conduire ses opérations de réhabilitation.

**Points forts**

- Gouvernance et nouvelle direction dynamiques affichant la volonté de relancer l'activité de la société
- Rôle très social de la société
- Qualité du service rendu au locataire et effort qualitatif sur le traitement des réclamations
- Programme de réhabilitation très ambitieux du parc existant
- Traitement social des impayés

**Points faibles**

- Orientations stratégiques à long terme peu visibles
- Quelques dysfonctionnements dans les procédures d'attribution
- Gestion insatisfaisante de la régie
- Fragilité financière

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

- Anomalies ou irrégularités particulières**
- Irrégularités en matière de commande publique
  - Trois attributions irrégulières (hors CAL)
  - Diagnostics techniques non réalisés

**Conclusion** La SEMPA est un bailleur au rôle social avéré de par le niveau de ses loyers et la population logée. La nouvelle direction mise en place en début d'année 2014, sans modifier profondément la structure, impulse de nouveaux modes de fonctionnement. Des irrégularités relevées en matière de commande publique, liées à des pratiques « historiques » doivent être corrigées sans délai. De même, un effort doit être entrepris sur le traitement des charges récupérables et sur la réalisation des diagnostics techniques réglementaires.

La volonté de la gouvernance de dynamiser la société s'est traduite par une augmentation de capital et l'engagement d'un programme ambitieux de réhabilitation, soutenu par l'ANRU, la CGLLS et les collectivités locales. Ces travaux ont mobilisé la plus grande partie des ressources financières et techniques de l'organisme. Au moment du contrôle, l'équilibre financier de la société reste fragile et des efforts soutenus dans l'exploitation et la gestion doivent être poursuivis afin de reconstituer des fonds propres. Malgré cela, le développement ne pourra être envisagé qu'avec l'apport de nouveaux capitaux extérieurs, ceux issus de l'exploitation sont insuffisants pour accompagner une véritable dynamique de production nouvelle.

Inspectrices-auditrices Ancols :

et

Délégué territorial Ancols :

Précédent rapport Miilos : n°2007-063 de décembre 2007

Contrôle effectué du 17/11/2014 au 25/03/2015

Diffusion du rapport définitif : Août 2015

# RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-128

## SAEM DU PAYS D'ARLES (SEMPA) – 13

### SOMMAIRE

<b>1. PRÉAMBULE</b> .....	<b>2</b>
<b>2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE</b> .....	<b>2</b>
2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME .....	2
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	3
2.2.1 Présentation de la société .....	3
2.2.2 Gouvernance .....	3
2.2.3 Organisation et management.....	4
2.2.4 La commande publique .....	4
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	6
<b>3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE</b> .....	<b>6</b>
3.1 OCCUPATION DU PARC .....	6
3.1.1 L'occupation .....	6
3.1.2 La vacance et le taux de rotation.....	6
3.2 ACCES AU LOGEMENT .....	7
3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme.....	7
3.2.3 Gestion des attributions.....	7
3.2.4 Signature du bail .....	8
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	8
3.3.1 Les loyers .....	8
3.3.2 Charges .....	9
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES .....	9
3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES .....	10
3.5.1 Gestion des réclamations.....	11
3.5.2 Concertation locative .....	11
3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE .....	11
<b>4. PATRIMOINE</b> .....	<b>11</b>
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE .....	11
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE .....	11
4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE .....	12
4.3.1 Rythme de construction depuis les cinq dernières années et objectifs de production .....	12
4.3.2 Capacité de l'organisme à construire ou acquérir des logements.....	12
4.4 MAINTENANCE DU PARC .....	12
4.4.1 Diagnostics techniques.....	12
4.4.2 Maintenance des ascenseurs.....	13
4.4.3 La maintenance des chaufferies et chaudières individuelles.....	13
4.5 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	13
<b>5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE</b> .....	<b>13</b>
5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	13
5.2 ANALYSE FINANCIERE.....	14
5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE ET PLAN DE RETABLISSEMENT DE L'EQUILIBRE CGLLS .....	17
5.3.1 Analyse prévisionnelle .....	17
5.3.2 Plan de rétablissement de l'équilibre .....	17
5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE .....	18
<b>6. CONCLUSION</b> .....	<b>19</b>
<b>7. LISTE DES ANNEXES</b> .....	<b>20</b>

## 1. PRÉAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de la société anonyme d'économie mixte du Pays d'Arles (SEMPA) en application de l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Le précédent rapport d'inspection de la Miilos (n° 2007-063 diffusé en décembre 2007) présentait une société dont la gestion de proximité était satisfaisante, avec une vacance de logements quasiment nulle, un niveau modéré des loyers et des charges locatives et une bonne maîtrise des impayés. La société assurait correctement son rôle de bailleur social. Sa situation financière très fragile avait été pointée avec, cependant, une possibilité d'amélioration du fait de la recapitalisation prévue. Elle souffrait enfin d'un défaut d'orientations et de documents de stratégie émanant de sa gouvernance ainsi que d'importants problèmes d'organisation et d'encadrement.

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

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

Avec une population de 1 975 896 habitants<sup>1</sup>, le département des Bouches-du-Rhône est le troisième département de France. Il connaît une croissance démographique régulière (+ 0,4 % annuel entre 2006 et 2011) portée par des soldes naturels et migratoires positifs. Sa population est essentiellement urbaine, concentrée sur 28 communes de plus de 10 000 habitants dont Marseille, deuxième ville de France par sa population, qui représente plus de 44 % des habitants.

Le département des Bouches-du-Rhône est marqué par la précarité de sa population. En 2010, l'INSEE indique que 17,7 % des habitants du département vivent sous le seuil de pauvreté (14,1 % en France). Le taux de chômage<sup>2</sup> y est également plus élevé qu'en France métropolitaine (14,8 % contre 12,3 %) ; il atteint 16,3 % dans la commune d'Arles.

La communauté d'agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette<sup>3</sup> (ACCM) réunit un peu plus de 80 000 habitants (en 2011) soit 4 % de la population totale des Bouches-du-Rhône, répartie sur plus de 1 000 km<sup>2</sup> (soit 21 % de la superficie totale du département). Arles, ville centre, concentre 67 % de la population totale de l'intercommunalité. La densité de population de la communauté (73,6 hab./km<sup>2</sup>) est très faible par rapport aux autres intercommunalités du département. Ce phénomène est dû aux particularités et contraintes d'urbanisme d'ACCM où 95 % du territoire est occupé par des zones agricoles, humides ou boisées. Le risque inondation, très présent, limite le développement des constructions de logements. Cette faible densité s'explique également par la très grande superficie de la ville d'Arles (77 000 ha).

La ville d'Arles se caractérise par une offre locative privée<sup>3</sup> (25 %), quasiment équivalente à l'offre de logements sociaux (21 %). Le taux des ménages propriétaires de leur logement (48 %) est inférieur à la moyenne départementale (50,9 %), elle-même inférieure au taux de l'ensemble du pays (57,8 %). En 2011, avec 5 500 logements sociaux, la commune d'Arles répond à l'obligation de disposer d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux sur le total des résidences principales, le parc social à lui seul représente 47 % de l'ensemble du parc locatif total.

<sup>1</sup> Source INSEE population en 2011

<sup>2</sup> Source INSEE taux de chômage des 15 à 64 ans en 2011

<sup>3</sup> source Observatoire du Logement 13

<sup>3</sup> source Odi 13

Avec un parc de 1 246 logements dont 760 sont conventionnés, la SEMPA est l'un des treize bailleurs sociaux présents sur le territoire communal.

## 2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

### 2.2.1 Présentation de la société

La « SEMPA » est une société anonyme d'économie mixte locale créée le 11 mars 1961. Son siège social est fixé en l'Hôtel de ville d'Arles et le siège administratif sis 4, rue Robert Schumann. Elle a pour activités principales la réalisation, la construction, l'aménagement, la gestion, la location ou la vente de logements sociaux ainsi que des activités d'aménagement diverses énumérées dans l'article 2 de ses statuts. Au 26 septembre 2014, le capital social de la société est de 311 696 € divisé en 20 109 actions. La ville d'Arles est l'actionnaire majoritaire avec 56,17 % du capital social. Les actionnaires principaux sont la SA d'HLM Grand Delta Habitat et la Caisse d'épargne Provence-Alpes-Corse qui détiennent respectivement 19,24 % et 14,11 % du capital social.

### 2.2.2 Gouvernance

Depuis le 15 mai 2001, le conseil d'administration (CA) est présidé par M. David Grzyb, conseiller municipal de la ville d'Arles. Jusqu'à son départ en retraite en fin d'année 2013, la direction générale a été assurée par M. Dominique Comte. Ensuite, par délibération du CA du 6 janvier 2014, M. Thierry Sabadel a été désigné directeur général. Il exerce cette fonction sous forme de mandat social à titre gratuit. Il bénéficie en outre d'un contrat de directeur opérationnel dont la rémunération ainsi que l'octroi d'un véhicule de fonction ont été approuvés par le CA. Par délibération du 5 mai 2014, le CA a renouvelé les mandats sociaux du président et du directeur général, mandats dont la durée est identique à la durée du mandat électif du président. Le conseil a également confirmé les modalités d'exercice de la gouvernance, à savoir la dissociation des fonctions de président et de directeur général conformément à l'article L 225-51-1 du code de commerce. Au moment du contrôle, le conseil d'administration était composé de onze membres, dont sept représentants des collectivités territoriales et de leurs groupements<sup>4</sup>. Aucun siège n'est attribué aux représentants des locataires. La société a mis en œuvre la procédure visant à l'élection de ces représentants. Aucune liste n'a été présentée complète, un PV de carence a été dressé par la société (cf. annexes 1.3 et 1.5 - composition du CA et PV de carence).

Le conseil d'administration se réunit en moyenne trois fois par an et bénéficie d'une participation active de ses membres.

#### 2.2.2.1 L'augmentation de capital :

La SEMPA, après accord du conseil d'administration du 21 mai 2010 et validation par l'AGE du 23 juillet 2010, a procédé à une augmentation de capital. Cela s'est traduit par l'entrée de deux nouveaux actionnaires, ACCM et la SA d'HLM Vaucluse Logement (*aujourd'hui SA d'HLM Grand Delta Habitat*), et par une participation plus importante de la ville d'Arles. Ainsi, 3 432 actions nouvelles ont été souscrites à leur valeur nominale, soit un montant de 53 196 € auquel s'est ajoutée une prime d'émission s'élevant à 486 623 €, soit un montant total apporté 539 819 €. La ville d'Arles a souhaité une libération d'actions progressive jusqu'en 2015.

#### 2.2.2.2 La convention de gestion immobilière

La convention de gestion immobilière signée par la SEMPA avec une SA d'HLM, par laquelle elle accepte de gérer pour le compte d'autrui deux groupes de logements, est irrégulière (*non conforme aux dispositions des articles L. 442-9, D. 442-22 et D. 481-5-2 du CCH*)

<sup>4</sup> Six membres pour la ville d'Arles et un membre pour la communauté d'agglomérations Arles-Crau-Camargue-Montagnette (ACCM)

Le 2 mai 2011, la SEMPA a signé un mandat de gestion immobilière avec la SA d'HLM Vaucluse Logement. Cette convention lui confie la gestion d'un groupe de 38 logements individuels situés à Arles. Un avenant en date du 29 juin de la même année lui confie également la gestion d'un groupe de 30 logements individuels également situé à Arles. Or, selon l'article L.442-9 du CCH précité : « *sauf autorisation administrative particulière, les offices et sociétés d'habitations à loyer modéré ne peuvent mettre leurs immeubles en gérance.* ». Avant d'accepter ce mandat, la SEMPA devait s'assurer que la SA d'HLM était titulaire de l'autorisation préfectorale requise. Ce document n'est pas joint à l'appui du mandat.

## 2.2.3 Organisation et management

### 2.2.3.1 Organisation

La société est composée d'un effectif de trente et un salariés dont quatre employés d'immeubles et sept agents de régie. L'encadrement est assuré par un responsable administratif et financier, un responsable patrimoine et une responsable gestion locative et proximité. La volonté de professionnaliser la société et de résoudre les problèmes d'organisation avait conduit le directeur général en exercice à adopter un style de management avec centralisation des responsabilités, notamment pour la gestion locative et les ressources humaines. Depuis la fin de l'année 2013, la nouvelle direction confie davantage de responsabilités aux cadres disposant chacun d'une délégation de pouvoirs pour faire fonctionner leurs services.

### 2.2.3.2 Gestion des ressources humaines

Les évolutions de carrière au sein de la société sont alignées sur les conventions collectives dont relèvent<sup>5</sup> les agents et sur la mise en place de plans de carrière proposés par la direction. Sur la période du contrôle, sept plans de carrière ont été mis en place.

Entre 2012 et 2014, la société a conduit quatre procédures de licenciement ou de ruptures conventionnelles qui ont eu un impact financier conséquent (cf. §.6.2). Hormis un licenciement pour inaptitude professionnelle prononcé à la suite d'un accident de travail d'une employée d'immeuble et une rupture conventionnelle liée à une volonté d'une salariée d'anticiper son départ en retraite, les autres procédures relevaient d'un différend entre la direction et le salarié. L'analyse des dossiers et des procédures ne révèle aucune anomalie particulière.

## 2.2.4 La commande publique

Selon les dispositions de l'article L. 481-4 du CCH soumettant les sociétés d'économie mixte aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et de son décret d'application, la SEMPA est soumise aux règles de la commande publique.

La société a défini les règles de passation des contrats et des marchés pour les achats en matière de fournitures, de services et de travaux. Cette procédure, validée par le conseil d'administration en sa séance du 26 septembre 2014, présente, en appui des règles de fonctionnement de la commission d'appel d'offres, les seuils retenus et les modalités de mise en concurrence et de publicité correspondantes. Si ce document n'appelle pas d'observation d'un point de vue réglementaire, l'attention de la société est néanmoins appelée sur le fait que le recours à des procédures adaptées n'est pas exclusif de l'obligation de respecter les principes fondamentaux de la commande publique, rappelés dans l'article 3 de l'ordonnance précitée, quel que soit le montant du marché. Un formalisme, même réduit, doit permettre à tout moment de pouvoir justifier la mise en œuvre de ces principes.

En ne mettant pas régulièrement et systématiquement en concurrence ses fournisseurs et prestataires, la SEMPA ne respecte pas les principes fondamentaux de la commande publique (*non conforme aux dispositions de l'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005 et de son décret*

<sup>5</sup> convention collective de l'immobilier et convention collective des employés d'immeubles

*d'application*).

La société a souscrit plusieurs polices d'assurance pour couvrir les risques liés à son activité, toutes reconduites tacitement d'année en année. Toutes ces polices d'assurance sont souscrites auprès d'un assureur unique (AXA) pour un montant annuel en 2014 de 106 355,04 €. Le montant cumulé sur la période de cinq ans contrôlée est de 491 690 €. Ces pratiques sont contraires aux dispositions de l'article 20 de l'ordonnance du 6 juin 2005 précitée et de l'article 5 de son décret d'application, selon lesquels les marchés doivent préciser la durée de leur exécution avec le nombre de reconductions possibles afin de déterminer le montant total du marché et son échéance au terme de laquelle il devra faire l'objet d'une remise en concurrence. La société doit impérativement remettre en ordre ces marchés d'assurances dans les meilleurs délais, en se conformant à la procédure de passation adaptée à l'évaluation du prix du marché estimée non sur un montant annuel mais sur la durée globale maximale définie contractuellement.

Les contrats passés dans le cadre de l'entretien et la maintenance des ascenseurs (*cf. § 4.4.2*) sont conclus avec la société PACA Ascenseurs avec une clause de reconduction tacite, ne permettant pas d'évaluer le montant global du marché d'une part et faisant obstacle au principe de l'égalité d'accès à la commande publique d'autre part, du fait de l'absence de remise en concurrence systématique des contrats venant à échéance.

Pour le nettoyage des parties communes des immeubles, la SEMPA fait appel à une régie de quartier « Regards ». Aucun marché n'a été formalisé pour cette prestation, alors que le montant annuel varie de 131 841 € en 2010 à 202 749 € en 2014. Au vu de ces montants cumulés dépassant les seuils réglementaires pour la passation des marchés à procédure formalisée, il ressort que la société a contrevenu aux dispositions de l'ordonnance précitée.

Les prestations d'animation de quartier assurées par des associations sont considérées par l'organisme comme la contrepartie de subventions versées aux associations, et par conséquent ne sont pas assimilées à des commandes soumises aux principes de l'ordonnance de 2005 précitée. Les associations subventionnées en 2013 sont les suivantes : « *les passeurs de rêve, Voies off, les pas perdus, l'Isba, la compagnie des patrimoines* ». Leurs actions concernent l'animation des quartiers d'implantation de l'organisme (*expositions photographiques, atelier théâtre, dessins muraux, organisation de la fête de quartier annuelle,...*). L'examen des documents liés à ces subventions pour l'année 2013 amène l'équipe de contrôle à constater que les demandes de subvention ne sont pas clairement formulées (*cf. infra*) et que le règlement est effectué par l'organisme sans qu'il dispose nécessairement d'un document attestant la bonne réalisation chiffrée de l'objet de la subvention. Il est à noter à cet égard que la plupart des prestations font l'objet d'une commande par la SEMPA et d'une facturation par l'association prestataire. Il ne peut donc y avoir assimilation avec une subvention. En effet, la subvention doit être demandée par l'association, sur présentation d'un dossier pour l'activité ou la nature du projet pour laquelle elle souhaite être subventionnée. Par ailleurs, l'attribution d'une subvention doit donner lieu pour l'association à la fourniture d'un compte rendu financier d'emploi de la subvention, ce qui n'a pas été le cas pour l'ensemble des associations concernées. Sur le budget annuel de 80 508 € alloué en 2013 au titre des subventions, au moins deux actions sortent totalement du champ des subventions. La première concerne la prestation réalisée pour la fête de quartier annuelle par la « compagnie des patrimoines »<sup>6</sup>. La convention passée avec l'association fait suite à une commande de prestations relevant des dispositions de la commande publique, d'autant plus qu'une clause intitulée « *l'annulation du contrat par le commanditaire* » l'oblige à payer tout ou partie du prix convenu. La seconde correspond à la prestation réalisée par l'association « Voies Off », pour la réalisation de l'événement photographique à Griffeuille en juillet 2013<sup>7</sup>, dans le cadre de la fête de quartier, dont les conditions de contractualisation sont similaires. Par ailleurs, l'équipe de contrôle a relevé qu'un devis de 11 544,60 € pour une session « spectacle et scénographie » adressé par l'association « La Compagnie des

<sup>6</sup> pour un montant facturé en 2013 de 19 433 €

<sup>7</sup> pour un montant de 28 180 €

Patrimoines » au Conseil général a été accepté et engagé par la SEMPA, dans le cadre d'une fête de quartier (*cf. annexe 1.7*).

Dans sa réponse, l'organisme s'engage à respecter les règles de la commande publique et, en particulier, à mettre en concurrence pour les marchés d'assurances et d'entretien d'ascenseurs aux prochaines échéances.

### 2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

La nouvelle direction, mise en place en début d'année 2014, continue de gérer l'organisme sans modification profonde de l'organigramme et des principales missions. La convention signée avec Grand Delta Habitat, non réglementaire, doit être régularisée par le mandant. Des irrégularités existent en matière de commande publique, liées à des pratiques « historiques » que la société doit corriger sans délai pour se conformer à la réglementation en vigueur.

## 3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

### 3.1 OCCUPATION DU PARC

#### 3.1.1 L'occupation

Les statistiques issues de l'enquête d'occupation du parc social (OPS) de 2012 montrent le rôle très social de la SEMPA et particulièrement celles concernant le patrimoine situé en ZUS avec des données nettement accentuées par rapport au territoire national ou au département des Bouches-du-Rhône. Il apparaît également que 47,7 % des titulaires de contrats de location sont âgés de plus de 60 ans et 26,7 % de plus de 75 ans (*pour des moyennes respectives de 22,8 % et 10,3 % dans le département*). Les proportions de personnes seules (47,5%) et de familles monoparentales (19 %) sont importantes. Les couples avec ou sans enfants représentent 28 % des locataires (*pour une moyenne départementale de 39,1 %*) dont 6,1 % sont des familles comportant trois enfants et plus. Enfin, 20,8 % des locataires bénéficient du RSA ou perçoivent une allocation relevant des minima sociaux (*la moyenne départementale est de 17 %*).

Occupation du parc social (OPS) Ressources des locataires	Ressources inférieures à 20% des plafonds PLUS	Ressources inférieures à 40% des plafonds PLUS	Ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS	Ressources supérieures à 100% des plafonds PLUS	Bénéficiaires d'une aide au logement
Locataires SEMPA (OPS 2012)	30,1 %	57,8 %	76,2 %	5,4 %	64,1 %
Dont en ZUS	36,3 %	63,7 %	80,5 %	4,2 %	67,5 %
Statistiques Bouches du Rhône 2012	23,4%	41,6 %	61,8%	10,8 %	54,8 %
Statistiques nationales 2012	19.9%	38.9%	60.6%	10%	51.1%

#### 3.1.2 La vacance et le taux de rotation

Le tableau ci-après reprend les données relatives à la vacance des logements et au taux de rotation.

En pourcentage (%)	2011	2012	2013
Taux de logements vacants de plus de 3 mois (hors vacance technique)	0,9	0,6	0,8
Taux de vacance globale	2,1	1,8	2,7
Taux de rotation au 31 décembre	9,5	6,8	9,4

## 3.2 ACCES AU LOGEMENT

### 3.2.1.1 Le contingent réservé

Au 31 décembre 2013, le parc des logements réservés se décompose de la manière suivante :

Réservataires	Nombre de logements réservés	Logements réservés (%)
Etat	217	28,55
Collectivités ( <i>Communes et Conseil général</i> )	189	24,87
Organismes « collecteurs 1% » et autres	29	3,82
<b>Total</b>	<b>435</b>	<b>57,24</b>

La ville d'Arles dispose d'un contingent réservé de 19,7 % du patrimoine conventionné et d'une délégation pour la gestion du contingent préfectoral (*à l'exception du contingent « fonctionnaires » géré directement par la sous-préfecture*).

### 3.2.1.2 Etat de la demande de logement

Sur son territoire d'intervention, 345 demandes nouvelles ont été enregistrées par l'organisme en 2014. On constate un léger infléchissement de la demande (*367 demandeurs en 2013 et 497 en 2012*).

L'analyse des 107 dossiers ayant fait l'objet d'une attribution en 2013 par la SEMPA montre que 53,3 % d'entre eux ont été déposés depuis moins d'une année et que 94,4 % correspondent à des dossiers déposés depuis moins de trente mois (*délai anormalement long*).

Délai attendu en 2013	< 3 mois	Entre 3 et 6 mois	Entre 6 mois et 1 an	Entre 1 an et 30 mois	Au delà...
Nombre	11	10	36	44	6
En %	10,3	9,4	33,6	41,1	5,6

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

Le conseil d'administration de la société a défini dans sa séance du 21 décembre 2007 des orientations pour la commission d'attribution des logements (*CAL*) qui s'appuient sur le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (*PDALPD*) et l'accord collectif départemental. Ces orientations n'ont pas été remises à jour depuis cette date. Elles s'appliquent indistinctement pour les attributions de logement dans le parc conventionné et dans le parc non conventionné (*pour lequel les attributions de logement sont également prononcées par la CAL*).

## 3.2.3 Gestion des attributions

La SEMPA a constitué une commission d'attribution des logements (*CAL*) compétente sur l'ensemble du patrimoine conventionné et non conventionné, dont la composition est systématiquement validée par le conseil d'administration à chaque modification de l'un des membres. A la suite des dernières élections des représentants des locataires de décembre 2014, du fait de la carence constatée (*cf. §. 2.2.2*) la nouvelle composition ne comporte plus d'administrateur représentant des locataires. Toutefois, afin d'affirmer une transparence complète dans son processus d'attribution, la société a souhaité inviter les associations de locataires à sa commission d'attributions et les a intégrées dans la liste des membres. Cette situation n'est pas conforme à l'article L.441-2 du CCH qui prévoit que seul un administrateur représentant des locataires peut être membre de la commission. Les représentants des

associations de locataires invités ne peuvent donc pas avoir le statut de membre ni prendre part aux délibérations de la commission. Dans sa réponse, l'organisme précise que, par décision du CA du 20 avril 2015, la situation juridique des représentants des locataires a été clarifiée et que Grand Delta Habitat est désormais convoqué en CAL.

Par ailleurs, nonobstant le caractère irrégulier de la convention de gérance, l'équipe de contrôle a relevé que la SEMPA, assurant en tant que mandataire la gérance d'un patrimoine dont est propriétaire la SA d'HLM Grand Delta Habitat, n'a pas respecté les dispositions de l'article L-441-2 8<sup>ème</sup> alinéa du CCH. Dans les situations de gérance de patrimoine, la société mandataire doit intégrer dans la composition de sa commission d'attribution des logements le président de la commission d'attribution de la société mandante, membre de droit, pour l'attribution de logements dont cette dernière est propriétaire. Or la composition de la CAL de la SEMPA n'en fait pas mention et les PV de CAL concernés par ces attributions ne consignent pas l'invitation faite au président de la CAL de Grand Delta Habitat.

Des attributions de logements présentent des irrégularités (*non conforme aux dispositions des articles L. 441-1 et suivants du CCH*)

L'examen d'un échantillon de quarante et un dossiers a révélé que (*cf. annexe 1.8 - tableau des attributions irrégulières*) :

- trois dossiers ont fait l'objet d'une attribution et de la signature d'un bail avant passage en CAL ;
- un dossier était incomplet (*manque le document attestant la séparation des époux*) et aurait dû faire l'objet d'un ajournement.

Les attributions irrégulières rendent l'organisme passible d'une sanction pécuniaire prévue à l'article L. 342-14-I-1<sup>o</sup>- a) du CCH d'un montant qui ne peut excéder l'équivalent de dix-huit mois de loyer en principal de chaque logement irrégulièrement attribué (*soit 27 919 €*).

### 3.2.4 Signature du bail

Le bail n'est pas accompagné de toutes les annexes obligatoires (*non conforme aux articles 3-1 et 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée et à l'article L.134-3-1 du CCH*).

Il est rappelé que le bailleur doit systématiquement remettre aux locataires entrants les diagnostics techniques (*comprenant notamment le diagnostic de performance énergétique et l'état des risques naturels*). Les DPE ne font pas partie des documents annexés au contrat de location.

## 3.3 LOYERS ET CHARGES

### 3.3.1 Les loyers

Sur l'année de référence 2013, les loyers pratiqués sont inférieurs à la moyenne nationale en zone 2. Le parc de la SEMPA est conventionné à 61 %. En 2013, le loyer mensuel moyen dans le parc conventionné est de 338,21 € pour une surface habitable moyenne de 63 m<sup>2</sup> soit 5,37 €/m<sup>2</sup> de surface habitable. Avec un loyer mensuel moyen de 5,20 €/m<sup>2</sup> de surface habitable sur le territoire d'Arles et de 5,5 €/m<sup>2</sup> dans le parc social du département des Bouches-du-Rhône, les loyers pratiqués par la SEMPA se situent dans la moyenne de son territoire.

Données 2013 ( <i>Organisme et RPLS</i> )	SEMPA	Parc social ARLES	Parc social départemental	Parc social PACA	Parc social National
Nombre de logements conventionnés	760	4779	135394	252128	4 172 328
Loyer mensuel moyen en euros	338	333	357	365	362
Surface habitable ( <i>SH</i> ) moyenne en m <sup>2</sup>	63	65	66	67	67
Loyer mensuel par m2 de SH en euros	5,37	5,20	5,5	5,6	5,6

La SEMPA applique ce même taux de loyers aux logements non conventionnés de son patrimoine. Ce parc a d'ailleurs vocation à être conventionné au terme des réhabilitations réalisées. La hausse des loyers est systématiquement décidée par le conseil d'administration. Elle est conforme aux dispositions réglementaires. Certains loyers ont été augmentés et actualisés dans le cadre d'une convention de travaux de réhabilitation, pour atteindre le plafond du loyer de conventionnement. Un accord collectif local en date du 17 juin 2011 a été signé entre la SEMPA et les associations représentatives des locataires.

Années	2011	2012	2013	2014
Hausse annuelle de loyers votée en CA	0,67	1,90	2,15	0,90
Hausse maximale autorisée	0,67	1,90	2,15	0,90

Au 31 décembre 2013, le taux des foyers assujettis au supplément de loyer solidarité (SLS) est de 1,7 %. L'enquête est lancée par la société dès le mois de novembre de l'année N-1. Le délai accordé aux locataires pour répondre à l'enquête est fixé réglementairement à un mois<sup>8</sup>, mais la société est contrainte d'effectuer des relances auprès de certains locataires. Le SLS forfaitaire est ensuite appliqué provisoirement après une mise en demeure restée infructueuse.

SLS	2009	2010	2011	2012	2013
Nombre de locataires assujettis	1	2	4	9	13
Montant mensuel <sup>9</sup> encaissé (€)	67	140	1 156*	915	1 833*

\*l'absence de réponse de certains locataires pour répondre à l'enquête expliquent les montants encaissés

### 3.3.2 Charges

L'analyse a porté sur les charges locatives de 2013. Ces dernières ont été régularisées en mai 2014. Le montant moyen des charges (*hors chauffage, eau et ascenseurs*) est de 9,87 € au m<sup>2</sup> de SH. L'évolution moyenne des charges sur un an est en baisse de 1,82 %, mais variable selon les programmes. Si certains bénéficient d'un allègement sur les postes de personnel récupérables (*gardiens, concierges,...*), trois programmes ont vu leurs charges augmenter sensiblement (*centre ville + 34,59 %; Raphèle + 29,15 %; Salins +14,61 %*). Il s'agit pour les deux premiers de chaudières défectueuses ayant nécessité plus d'interventions et pour le troisième du remplacement de personnel d'entretien.

L'organisme devra procéder à un meilleur ajustement de ses provisions et revoir la liste de ses charges récupérables (*non conforme aux dispositions du décret n° 87-713 du 26 août 1987*).

En effet, l'état des charges fourni fait apparaître un sur-provisionnement moyen de 15,93 % avec une grande dispersion de ces taux allant jusqu'à + 44 % sur le programme Grifeuille Craponne (299 €/logement). De plus, certaines charges (*enlèvement des encombrants et ligne de téléalarme d'ascenseur*) sont récupérées à tort (*cf. annexe 1.9*).

### 3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Les impayés sont traités par le service «gestion locative et proximité» qui est composé de trois personnes (*deux pour l'aspect gestion de bail et une pour la phase contentieuse*). Il n'existe pas de procédure écrite. L'organisme fait appel à des conseillères en économie sociale et familiale (CESF). Les impayés sont détectés dès le 15 du mois suivant le quittancement. Des actions sont menées avec des courriers de relance, une étude sociale de la situation et des courriers en RAR puis via un huissier (52 commandements en 2013). La CAF est informée des défauts de paiement. Un commandement de payer, suivi deux mois après de l'assignation, permet le basculement en procédure contentieuse. Ce basculement n'est pas systématique mais relève d'un examen des dossiers (*un plan non respecté, une convocation à laquelle le locataire ne répond pas, ...*). Le montant de la dette n'est pas un critère car le résiduel est souvent minime,

<sup>8</sup> cf. article L.441-9 du CCH.

<sup>9</sup> au mois de décembre de l'année N

c'est l'ancienneté de la dette qui entraîne le basculement. Lorsque le locataire prouve sa volonté de régler sa dette, le dossier reste en phase pré-contentieuse.

Il a été constaté quelques plans amiables dont la durée est supérieure à deux ans. Dans certains cas, ces plans n'ont pas fait l'objet d'un engagement signé par le locataire. Lorsque le locataire est salarié, l'organisme a initié des procédures de saisie sur salaire (*huit étaient en cours au moment du contrôle*).

L'examen des dossiers d'impayés par sondage n'appelle qu'une remarque concernant la créance d'un prestataire de la société qui loue un local commercial. Au 19 mars 2015, sa dette s'élève à 4 439 €. Le locataire a signé un échéancier, en décembre 2014, pour un paiement échelonné à compter d'avril 2015. L'organisme doit veiller au respect de ce plan.

Les motifs de passage en créances irrécouvrables ne sont pas clairement établis, l'organisme procédant au cas par cas. Il est systématique dans les cas de locataires partis introuvables ou décédés, de petite dette non remboursée depuis un certain temps. Le CA ne valide pas spécifiquement la constatation des créances irrécouvrables.

Globalement, l'organisme parvient à contenir le montant des impayés (*cf. annexe I.11*). Le tableau ci-dessous fait ressortir un niveau plus faible que celui des SA d'HLM mais, toutefois, en nette augmentation.

En %	2009	2010	2011	2012	2013	Médiane nationale SA HLM 2012
Evolution* des créances locataires / loyers et charges	0,0	1,1	2,9	0,0	2,5	1,2
Créances locataires / loyers et charges récupérées	4,4	5,1	7,6	6,8	8,4	12,7

\*  $(\text{créances ordinaires} + \text{créances douteuses} + \text{ANV}) \text{ année } n - (\text{créances ordinaires} + \text{créances douteuses}) \text{ année } n-1$   
(loyers quittancés + charges récupérées) année n

Dans la convention d'utilité sociale (CUS), l'organisme s'est engagé sur trois indicateurs relatifs aux ménages en impayés :

- le respect d'un maximum de 6,5 % de ménages en impayés de plus de trois mois sur le nombre total de ménages en impayés ;
- le financement de mesures d'accompagnement pour 93 % de ces ménages ;
- la signature de plans d'apurement par au moins 65 % de ces ménages.

L'organisme n'a pas été en mesure de communiquer les indicateurs pour l'année 2013. Ceux de 2012 ne sont pas significatifs.

### 3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Dans le cadre de la CUS et plus particulièrement de l'amélioration de la relation bailleur/locataire, la SEMPA s'était engagée à apporter un appui aux initiatives sportives et culturelles des habitants. Il s'agissait pour les années 2011 à 2013 d'un soutien essentiellement financier auprès d'associations intervenant dans le quartier de Griffeuille et d'une participation symbolique aux goûters et activités d'enfants (*cf. § 2.2.4*).

La gestion de proximité est assurée par le service de la gestion locative avec l'aide du service du patrimoine pour l'entretien courant (*agents de la régie ou prestataires externes*). La présence du siège de la société au sein du quartier Griffeuille qui regroupe la plus grande partie du patrimoine, crée un lien de proximité fort de la population logée avec le bailleur.

### 3.5.1 Gestion des réclamations

La prise en compte et la saisie des réclamations des locataires a été confiée par la SEMPA à un prestataire extérieur qui gère une « plate-forme d'accueil téléphonique ». Les réclamations enregistrées sur le progiciel « Omnibail » par le prestataire, ainsi que celles qui sont directement enregistrées par le guichet d'accueil physique ouvert tous les matins au siège, sont prises en charge par un technicien du service patrimoine qui extrait et transfère au service de la gestion locative ce qui relève de sa compétence.

La plate-forme téléphonique (*qui sert également de standard pour la SEMPA*) fonctionne tous les jours de 8 heures à 20 heures. Au-delà de ces horaires et pendant le week-end, le technicien en charge des réclamations assure une astreinte téléphonique.

Selon la nature de la réclamation à traiter l'intervention peut être réalisée par un agent de la régie (*se composant notamment d'un plombier, de deux menuisiers, d'un peintre et d'un agent intervenant « tous corps d'état » essentiellement sur le patrimoine situé en dehors du quartier Griffeuille*). En effet, pour toutes les réclamations courantes, la priorité est donnée à la régie. En cas d'indisponibilité des agents ou d'un besoin de compétences spécifiques, il est fait appel à un prestataire extérieur. Le délai de traitement normal entre l'enregistrement et le traitement de la réclamation va de deux jours à une semaine en fonction de la nature de l'intervention et de l'intervenant.

### 3.5.2 Concertation locative

Le 9 juillet 2008, un plan de concertation locative a été signé entre la SEMPA et les associations de locataires pour une durée de trois ans. Au moment du contrôle, ce plan n'a pas été renouvelé ni fait l'objet d'avenant. Le conseil de concertation locative se réunit en moyenne trois à quatre fois par an. Ces réunions donnent lieu à des comptes-rendus écrits.

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

La SEMPA est un bailleur dont le rôle social est avéré par le niveau de ses loyers peu élevé et le profil de la population logée. Le processus d'attribution révèle des dysfonctionnements et des irrégularités que la société doit corriger. Le traitement social des impayés est correct ainsi que le traitement des réclamations. Un effort doit cependant être entrepris sur le traitement des charges récupérables.

## 4. PATRIMOINE

### 4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2013, la SEMPA comptait 1 246 logements locatifs familiaux dont 760 conventionnés (*61 % du parc*). D'une moyenne d'âge de 42,4 ans, le patrimoine est situé en totalité sur la commune d'Arles. Il est composé à 88 % de logements collectifs. Une part importante du parc est située en ZUS (*55,7 %*). De plus, la SEMPA gère 68 logements sociaux de la SA d'HLM Grand Delta Habitat (*cf. § 2.2.2.2*).

### 4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

Fin 2008, le CA a approuvé le plan stratégique du patrimoine (*PSP*). En s'appuyant sur ce document, la convention d'utilité sociale (*CUS*) a été validée par le CA et signée en 2011. Les orientations stratégiques en matière patrimoniale définies dans le cadre de ce PSP ont conclu à la définition nécessaire d'un nouveau plan à moyen terme prenant en compte les contraintes de trésorerie et de fonds propres de la société. L'axe prioritaire de la société concerne la réhabilitation de l'ensemble du patrimoine. Concernant le quartier « Griffeuille », la SEMPA s'est engagée en 2010 dans un protocole d'aide CGLLS 2010-2015 qui devait lui permettre de mener à bien un programme de réhabilitation ambitieux de logements dans le cadre d'une

opération ANRU « isolée » (cf. § 4.3.1). L'objectif poursuivi par la société est de conventionner en totalité son patrimoine. La priorité donnée à la réhabilitation et la situation financière délicate de la société au moment de l'élaboration de la CUS l'ont conduite à être prudente sur la production de nouveaux logements. Les engagements pris dans la CUS demeurent limités et conditionnés à l'avancement des travaux de réhabilitation. Néanmoins, la SEMPA, ne négligeant pas la nécessité de développer son patrimoine, s'est inscrite dans une logique de partenariat avec la SA d'HLM Grand Delta Habitat (ex. *Vaucluse Logement*). Cette dernière souhaite développer une offre locative en pays d'Arles avec une gestion locative confiée à la SEMPA (cf. § 2.2.2.2). Il est à noter que la société n'a pas prévu de vente de logements.

#### 4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

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

La production de logements réalisée sur la période contrôlée ou prévue pour les prochaines années est présentée dans le tableau ci-dessous :

Logements mis en service et prévus*et réhabilitations conduites	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Total
Neufs	-	-	-	-	-	-	9		75	84
VEFA			5					17		22
Acquisitions/Requalifications/	-	-	-	-	-	6				6
Réhabilitations	104	194	77	140	245					760

\*Source SEMPA et CUS

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

La société dispose d'un service patrimoine structuré qui est chargé de l'entretien du patrimoine et de son développement. Cependant, la capacité financière de la société reste fragile et ses fonds propres ne permettent pas le financement de projets nouveaux.

#### 4.4 MAINTENANCE DU PARC

Sous la responsabilité du responsable du patrimoine, deux techniciens et une régie composée de sept agents sont chargés de l'entretien courant du patrimoine et du suivi des opérations de gros entretien. Le budget consacré au gros entretien fait l'objet d'une planification pluriannuelle dans le cadre de la provision pour gros entretien (PGE). Concernant l'entretien courant, les dépenses sont engagées en fonction des besoins relevés tout au long de l'année. Cependant, la société s'attache à offrir à ses locataires entrants des logements en bon état. L'état des lieux au départ du locataire permet d'apprécier les travaux à effectuer dans le logement et la date prévisible de remise en location. Le budget moyen consacré avant remise en location des logements n'a pas été chiffré par la société. En effet, l'engagement de l'organisme dans une opération de réhabilitation le conduit à intégrer les logements libérés dans ce programme, quitte à créer une vacance technique, plutôt que de faire les travaux ponctuels dans les appartements avant relocation. L'effort annuel moyen par logement consacré aux dépenses de maintenance (*gros entretien et entretien courant*) est de 431 € en 2013 pour une médiane nationale 2012 des SA d'HLM à 590 € (cf. § 6.2). La visite du patrimoine a permis de constater que globalement, malgré l'âge élevé du patrimoine, celui-ci est bien entretenu, peu vandalisé et d'une propreté manifeste. En effet, la société rencontre peu de problèmes de troubles de jouissance et de petit vandalisme sur les entrées.

##### 4.4.1 Diagnostics techniques

La société n'a pas fait effectuer dans les délais réglementaires les diagnostics relatifs à la prévention des risques liés à l'amiante dans les immeubles bâtis (*non conforme aux dispositions de l'arrêté du 22 août 2002 et du décret n° 2011-629 du 3 juin 2011 codifiés sous les articles L.*

1334-13 et suivants et R 1334-14 et suivants du code de la santé publique).

En ce qui concerne l'obligation de repérage de l'amiante, des dossiers techniques "amiante" n'ont pas été constitués pour les parties communes en 2006 comme l'impose la réglementation (arrêté du 22 août 2002). La SEMPA ne s'est également pas encore organisée pour se mettre en conformité avec le décret n° 2011-629 du 3 juin 2011 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis.

Par ailleurs, la SEMPA ne dispose pas des diagnostics de performance énergétique (DPE) prévus par les articles L. 134-1 et suivants du CCH et n'est donc pas en mesure de les joindre au contrat de location conformément aux dispositions de l'article L.134-3-1 du même code (cf. § 3.2.4). Au vu de l'avancement actuel du dossier, les objectifs de réaliser 100 % des DPE en ZUS et 50 % hors ZUS, fixés dans de la CUS, semblent très difficiles à atteindre en 2016.

#### 4.4.2 Maintenance des ascenseurs

La société dispose d'un parc de six ascenseurs dont les mises aux normes obligatoires ont été réalisées. La maintenance des ascenseurs a été confiée à un prestataire extérieur par la signature de trois contrats qui contreviennent aux principes de la commande publique (cf. § 2.2.4):

- contrat en date du 15 juin 2005, conclu pour « cinq ans renouvelable par tacite reconduction pour des périodes successives de cinq ans », concernant un ascenseur ;
- contrat du 27 décembre 2005 sans terme fixé, pour un lot de trois ascenseurs ;
- contrat signé le 30 janvier 2006 pour une « durée de cinq ans renouvelable année par année pour des périodes successives » sans terme précis pour un lot de deux ascenseurs.

L'examen de la liste des visites d'entretien sur la période montre que le délai entre deux visites obligatoires est respecté. La SEMPA fait appel à un organisme indépendant (l'association GIGET) pour assurer les visites périodiques et le contrôle quinquennal de ses ascenseurs.

#### 4.4.3 La maintenance des chaufferies et chaudières individuelles

La SEMPA dispose de contrats de maintenance des chaudières individuelles et assure un suivi des visites annuelles d'entretien. Ce point n'appelle aucune observation particulière.

### 4.5 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Le PSP très ancien ne permet pas de dégager aisément les orientations stratégiques en matière patrimoniale. L'engagement de la société sur un programme de réhabilitation ambitieux, soutenu à la fois par l'ANRU et par la CGLLS en appui des collectivités, doit permettre un conventionnement pratiquement total du parc. Toutefois, ce chantier mobilise la plus grande partie des ressources de l'organisme (financières, techniques, ...) et n'a permis de développer qu'une offre nouvelle marginale. Par ailleurs, la SEMPA doit porter très rapidement ses efforts sur les procédures en matière de diagnostics techniques obligatoires.

## 5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

### 5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Le service comptabilité est composé d'un responsable, d'une personne qui traite les fournisseurs et le budget en lien avec la direction, et d'une qui procède aux quittancements et encaissements en lien avec la gestion locative et gère la comptabilité des clients, mandats de gestion et copropriétés. Dans les domaines comptable et financier, il est fait également recours à la SCET (Services Conseil Expertises Territoires) pour des prestations de service. L'examen de la comptabilité n'amène pas de remarques particulières. Les comptes ont été certifiés sincères par le commissaire aux comptes. Les processus comptables sont correctement suivis (procédures

*d'engagement, contrôle de la création des comptes fournisseurs, validation des factures avec règlement dans les délais, suivi de la trésorerie et sécurisation des données,...).*

Le suivi des stocks de la régie reste perfectible. En effet, l'inventaire annuel a permis de constater en fin des exercices 2011, 2012 et 2013 des écarts entre le stock comptabilisé et le stock physique (*le plus gros écart a été constaté en 2012, représentant une perte de 15 274 € soit 33,99 % du stock comptable*). Conscient que ces pertes sont dues à un manque de rigueur dans la tenue du registre entrées/sorties, l'organisme a organisé une réunion de sensibilisation avec comme objectif de travailler à flux tendu en effectuant les achats au fur et à mesure des besoins (*cf. annexe 1.12*). L'inventaire fourni pour l'année 2014 montre une amélioration du fait d'un meilleur contrôle et d'une réduction des stocks (*perte de 3 000 €*).

## 5.2 ANALYSE FINANCIERE

Depuis 2010, la société bénéficie d'un plan de rétablissement de l'équilibre accordé par la CGLLS pour la réhabilitation de son patrimoine en vue d'un conventionnement. L'opération de réhabilitation est prévue sur une durée de cinq ans. De ce fait, les prévisions de gros entretien ont été modifiées car certains travaux ont été comptabilisés en investissement. La société a opté pour un passage en charges des coûts de développement, des frais d'acquisition des immobilisations et des coûts d'emprunts.

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Marge sur accession	40	0	0	0	0
Marge sur prêts	7	8	0	0	0
Loyers	4 599	4 724	4 819	4 976	5 105
Coût de gestion hors entretien	-1 752	-1 864	-2 103	-2 272	-2 510
Entretien courant	-154	-207	-220	-226	-259
GE	-304	-336	-377	-294	-308
TFPB	-384	-389	-386	-420	-221
Flux financier	6	7	10	116	65
Flux exceptionnel	89	19	-52	-80	-21
Autres produits d'exploitation	58	61	125	100	88
Pertes créances irrécouvrables	-19	-23	-30	-45	-37
Intérêts opérations locatives	-684	-569	-557	-721	-696
Remboursements d'emprunts locatifs	-367	-498	-570	-575	-604
<b>Autofinancement net<sup>10</sup></b>	<b>1 135</b>	<b>933</b>	<b>659</b>	<b>559</b>	<b>602</b>
% du chiffre d'affaires	24,35	19,73	13,46	11,16	11,72

*Évolution de l'autofinancement net de l'organisme*

L'autofinancement dégagé sur la période de contrôle est satisfaisant (*cf. annexe 1.13 - autofinancement par les flux*). Celui constaté fin 2013 s'élève à 602 k€ et représente 11,72 % du chiffre d'affaires, positionnant l'organisme au-dessus de la médiane nationale des SA d'HLM constatée en 2012 (9,8 %). Son meilleur niveau a été atteint en 2009, situation principalement due à des éléments exceptionnels (*remboursement suite à un dégrèvement de taxes foncières*) et à des dépenses de fonctionnement moins importantes cette année-là. Il se dégrade ensuite sous l'effet de coûts de gestion plus élevés et de l'augmentation de l'annuité locative.

Les loyers issus de l'activité de la société augmentent peu sur la période et la vacance (*hors vacance technique*) se situe dans la médiane nationale 2012 des SA d'HLM.

Les principaux postes de charges sont indiqués dans le tableau ci-dessous (*cf. annexe 1.14 - coûts de fonctionnement*).

<sup>10</sup> L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés).

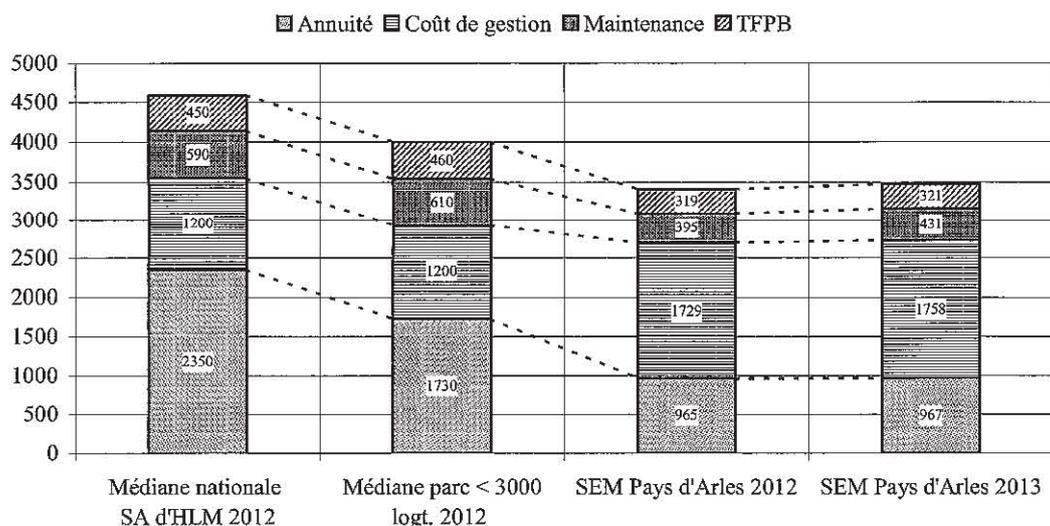
En €/logement	Médiane nationale SA d'HLM 2012	Médiane parc <3000 logt 2012	SEM Pays d'Arles 2012	SEM Pays d'Arles 2013
Annuité	2350	1730	965	967
Coût de gestion	1200	1200	1729	1758
Maintenance	590	610	395	431
TFPB	450	460	319	321

L'annuité locative, constituée du capital et des intérêts, de 967 € par logement en 2013, est très inférieure à celle constatée dans les SA d'HLM. En 2012, elle absorbe 25,5 % du chiffre d'affaires (*moyenne nationale 2012 des SEM à 47,4 %*). L'absence de développement a limité les besoins de nouveaux emprunts hormis en 2012 (7 M€) pour le financement du programme de réhabilitation de Griffeuille. Cependant, seuls les intérêts ont été remboursés en 2013, la SEMPA a obtenu un report des premières échéances en capital en 2014. Malgré une augmentation de l'annuité à partir de 2011, le niveau très bas de ce ratio s'explique également par l'ancienneté du patrimoine dont une part des emprunts est aujourd'hui entièrement remboursée. En 2013, l'âge moyen du patrimoine de 42,4 ans est largement supérieur à la moyenne constatée dans les SEM aux niveaux national (25,4 ans) et régional (28,5 ans). Les intérêts locatifs représentent 527 € par logement en 2012 et 13,9 % du chiffre d'affaires. En 2013, ces intérêts baissent à 507 € par logement et représentent 13,1 % du CA.

Les coûts de gestion comprenant les frais généraux, impôts et frais de personnel sont très élevés. En 2013, ils atteignent une moyenne de 1758 € par logement soit 45,2 % du CA. Pour mémoire, la médiane nationale 2012 des SA d'HLM est de 1 200 €. Les frais généraux augmentent régulièrement et modérément, sauf sur les postes assurances (+ 30 % depuis 2009), publicité et relations publiques (26 k€ en 2013 pour une moyenne de 3 k€ sur les quatre années précédentes). Des efforts ont été entrepris afin de diminuer les coûts de gestion (*rationalisation de la consommation papier et renégociation des contrats de téléphonie mobile en 2014 par un contrat global*). Les frais de personnel sont très élevés, à hauteur de 1 289 € par logement en 2013 et de 1 244 € en 2012 pour une médiane nationale des SA d'HLM de 680 €. A partir de 2012, plusieurs facteurs contribuent à l'augmentation de ce poste (*versement d'une participation, diminution des salaires récupérables, appel à du personnel extérieur, doublon du directeur général pendant quatre mois, accord d'entreprise pour augmentation des salaires*). De plus, même si le nombre d'embauches durant les trois dernières années est inférieur au nombre d'agents partis, la société a dû verser des indemnités de départ suite à des ruptures conventionnelles (49 k€) et à un licenciement judiciaire (100 k€).

Les efforts financiers consacrés à la maintenance annuelle moyenne par logement (431 € en 2013 et 395 € en 2012) sont inférieurs à la médiane nationale 2012 des SA d'HLM (590 €). L'organisme étant engagé dans une réhabilitation d'envergure (*dont 658 logements dans le cadre de l'ANRU*), les efforts portent plutôt sur l'investissement en remplacement de composants, diminuant ainsi les dépenses de gros entretien.

Fin 2013, 980 logements étaient soumis la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB). D'un montant en 2013 de 321 €/logement, elle est inférieure à la médiane nationale 2012 des SA d'HLM (450 €). L'organisme bénéficie d'un abattement pour son patrimoine situé en ZUS (55,7 % du parc). Des demandes d'abattement pour travaux d'accessibilité sont en cours pour les années 2011 et 2012. Pour traiter ces demandes, l'organisme fait appel à un prestataire et a négocié la commission à 12 % du montant visé de 100 k€. Aucune demande d'abattement n'est prévue pour des actions de développement durable.



- Étude plus particulière des fonds disponibles

#### Bilans fonctionnels (cf. annexe 1.15)

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Capitaux propres	6 679	13 398	13 429	13 443	13 909
Provisions pour risques et charges	1 576	1 352	1 433	1 402	1 559
<i>Dont PGE</i>	<i>1 155</i>	<i>820</i>	<i>823</i>	<i>973</i>	<i>985</i>
Amortissements. et provisions (actifs immobilisés)	18 239	15 668	16 600	17 615	18 617
Dettes financières	17 984	17 411	17 582	24 137	23 519
Actif immobilisé brut	-43 414	-40 564	-43 952	-47 552	-51 472
<b>Fonds de Roulement Net Global</b>	<b>1 064</b>	<b>7 265</b>	<b>5 092</b>	<b>9 045</b>	<b>6 132</b>
<b>FRNG à terminaison des opérations<sup>11</sup></b>					<b>-1 324</b>
Stocks (toutes natures)	53	55	62	59	57
Autres actifs d'exploitation	1 730	6 099	5 670	4 634	4 506
Provisions d'actif circulant	-262	-166	-219	-242	-237
Dettes d'exploitation	-738	-1 334	-1 472	-2 139	-1 462
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation</b>	<b>783</b>	<b>4 654</b>	<b>4 041</b>	<b>2 312</b>	<b>2 864</b>
Créances diverses (+)	0	0	0	0	0
Dettes diverses (-)	-1 218	-382	-469	-651	-711
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation</b>	<b>-1 219</b>	<b>-382</b>	<b>-469</b>	<b>-651</b>	<b>-711</b>
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR</b>	<b>-435</b>	<b>4 272</b>	<b>3 572</b>	<b>1 661</b>	<b>2 153</b>
<b>Trésorerie nette</b>	<b>1 499</b>	<b>2 993</b>	<b>1 520</b>	<b>7 384</b>	<b>3 979</b>

Le fonds de roulement fin 2013 s'établit à 6 132 k€ et représente 7,5 mois de dépenses. En 2012, d'un niveau de 9 045 k€, il équivaut à 11,7 mois, très au-dessus de la médiane des SA (3,8 mois). Ce bon résultat est à relativiser si l'on analyse le fonds de roulement à terminaison des opérations, il sera alors de -1 324 k€. En effet, les dépenses restant à comptabiliser (10 373 k€) sont supérieures aux financements restant à obtenir (2 917 k€), s'expliquant par la réalisation d'emprunts plus rapide que l'avancement des chantiers de réhabilitation.

Durant la période de contrôle, au niveau des ressources, l'organisme a amélioré sa situation nette sous l'effet de l'augmentation de capital, de celle des primes d'émission (+ 745 k€) et des résultats positifs (627 k€ en cumulé). De plus, les capitaux propres ont fortement augmenté du fait des subventions accordées dans le cadre de la procédure CGLLS. S'y ajoutent les nouveaux emprunts réalisés (7 M€) conformément aux plans de financement. En 2012, les capitaux

<sup>11</sup> Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

propres représentent 38,1 % des ressources stables, positionnant l'organisme au-dessus de la médiane des SA de 32,3 %. En 2013, ces ressources restent à un niveau élevé (39,7 %).

L'actif immobilisé brut a augmenté plus faiblement (+ 180 k€) que les ressources à long terme. Il devrait progresser au fur et à mesure des travaux en cours.

Fin 2013, le besoin en fonds de roulement atteint 2 153 k€ alors qu'en début de période existait une ressource en fonds de roulement de 435 k€. Cette situation résulte d'actifs (*subventions à recevoir pour un montant de 3 566 k€, augmentation des créances locataires de 163 k€*) supérieurs aux dettes à court terme qui n'ont augmenté que de 216 k€.

La trésorerie nette est confortée en atteignant 3 979 k€ fin 2013. Elle couvre 4,9 mois de dépenses. Elle bénéficie du décalage généré par les opérations de réhabilitation dont les dépenses s'effectuent en retard par rapport aux financements. De plus, l'annuité 2013 correspondant aux 7 M€ d'emprunts réalisés en 2012 ne comprend pas le remboursement en capital qui n'a eu lieu qu'en 2014. Seuls, les intérêts correspondants ont été réglés.

### 5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE ET PLAN DE RETABLISSEMENT DE L'EQUILIBRE CGLLS

#### 5.3.1 Analyse prévisionnelle

L'analyse prévisionnelle fournie porte sur une période de dix ans. Elle est basée sur le réalisé 2013 (*cf. annexe 1.16*). Elle a été présentée au conseil d'administration en septembre 2014. Elle s'appuie sur le protocole CGLLS et les projets d'investissements non intégrés dans le plan. Les hypothèses d'évolution sont conformes aux préconisations de la CGLLS, inflation 1,80 %, taux d'évolution d'ICC 1,80 %, IRL 0,90 % en 2014 et 1,80 % les années suivantes, taux du livret A 1,25 % jusqu'en 2015 et 2,50 % les années suivantes.

Les recettes, en cumulé sur la période, tiennent compte des pertes de loyers dues aux cessions et démolitions (-286 k€) et des gains après réhabilitations (3 093 k€) et sur opérations nouvelles (3 611 k€). Après prise en compte des autres produits, des annuités, de la TFPB et de la maintenance, l'autofinancement courant reste positif sur la période. Représentant 12,7 % des loyers en 2013, il est apprécié à 8,8 % des loyers en fin de période.

L'analyse ne prévoit des fonds propres investis en locatif que jusqu'en 2016, ce qui permet au potentiel financier à la livraison (- 1 198 k€ en 2013), de devenir positif à partir de 2018, grâce à l'autofinancement dégagé. Seule, la PGE vient diminuer ce potentiel financier. En fin de période, celui-ci devrait s'élever à 2 750 k€. En prenant en considération les produits de cessions qui restent limités (550 k€ pour la vente d'un terrain qui a été effective en 2014), ajouté à l'autofinancement et à la PGE, l'ensemble couvre l'investissement en fonds propres prévu en 2014. Le potentiel reste toutefois négatif jusqu'en 2018 du fait d'une situation déjà négative dans le réalisé 2013.

#### 5.3.2 Plan de rétablissement de l'équilibre

En novembre 2010, la CGLLS a accordé à la SEMPA un plan de rétablissement de l'équilibre ayant pour objet d'assurer la pérennité de son patrimoine, fragilisé par la réalisation d'un programme patrimonial indispensable au conventionnement, au maintien et à la qualité de son parc locatif. L'accompagnement est fixé pour une période de six années de 2010 à 2015. Le CA a approuvé le principe de ce plan lors de sa séance du 24 septembre 2010. L'organisme s'est engagé au redressement de sa situation financière par la mise en œuvre de plusieurs mesures en contrepartie des aides financières apportées (*cf. annexe 1.17*).

Des retards dans l'avancement des chantiers ont conduit la ville d'Arles à repousser ses versements. Cependant, fin 2013, les versements totaux ont été supérieurs à ceux prévus au protocole, assurant ainsi un surplus financier d'environ 100 k€. Concernant l'aide de la

communauté d'agglomération, le solde n'a été versé qu'en 2014. Le département et la région, dont les subventions sont liées à l'avancement des travaux, n'ont pas versé la totalité des sommes, certaines demandes de subventions n'ayant pas encore fait l'objet de notification. L'Etat et l'ANRU doivent encore verser respectivement 334 k€ et 511 k€. Sur l'ensemble du plan, les subventions restant à obtenir s'élèvent à 4 938,5 k€.

Un rapport annuel sur l'exécution du plan et sur l'évolution des indicateurs est validé par le CA avant d'être transmis à la CGLLS et au préfet. Au moment du contrôle, l'organisme n'avait pas encore réalisé plusieurs des objectifs assignés par le protocole.

#### **5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE**

Concernant l'exploitation, même si son autofinancement global est correct, l'organisme doit veiller à ne pas alourdir ses coûts de gestion déjà élevés. Grâce au plan de rétablissement de l'équilibre octroyé par la CGLLS et aux autres aides financières, la SEMPA a été en mesure de conduire son programme de réhabilitation. Cependant, l'équilibre reste fragile, notamment la constitution de fonds propres suffisants pour mener à bien une politique de développement.

## 6. CONCLUSION

La SEMPA est un bailleur au rôle social avéré de par le niveau de ses loyers et la population logée. La nouvelle direction mise en place en début d'année 2014, sans modifier profondément la structure, impulse de nouveaux modes de fonctionnement. Des irrégularités relevées en matière de commande publique, liées à des pratiques « historiques » doivent être corrigées sans délai. De même, un effort doit être entrepris sur le traitement des charges récupérables et sur la réalisation des diagnostics techniques réglementaires.

La volonté de la gouvernance de dynamiser la société s'est traduite par une augmentation de capital et l'engagement d'un programme ambitieux de réhabilitation, soutenu par l'ANRU, la CGLLS et les collectivités locales. Ces travaux ont mobilisé la plus grande partie des ressources financières et techniques de l'organisme. Au moment du contrôle, l'équilibre financier de la société reste fragile et des efforts soutenus dans l'exploitation et la gestion doivent être poursuivis afin de reconstituer des fonds propres. Malgré cela, le développement ne pourra être envisagé qu'avec l'apport de nouveaux capitaux extérieurs, ceux issus de l'exploitation sont insuffisants pour accompagner une véritable dynamique de production nouvelle.

Le Directeur général

  
Pascal MARTIN-GOUSSET

## **RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-128 SAEM DU PAYS D'ARLES (SEMPA) – 13**

### **7. LISTE DES ANNEXES**

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

- 1.2 Fiche récapitulative du rapport provisoire
- 1.3 Informations générales
- 1.4 Gestion locative et patrimoine
- 1.5 Procès verbal de carence
  
- 1.7 Devis de l'association « la Compagnie des Patrimoines »
- 1.8 Tableau des attributions irrégulières
- 1.9 Factures charges récupérables
  
- 1.11 Evolution du montant des impayés locatifs de 2009 à 2013
- 1.12 Note de service régie
- 1.13 Calcul de l'autofinancement par les flux
- 1.14 Coûts de fonctionnement
- 1.15 Bilan fonctionnel
- 1.16 Hypothèses et résultats de l'analyse prévisionnelle
- 1.17 Protocole CGLLS
- 1.18 Sources et sigles utilisés

**RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-128  
SAEM DU PAYS D'ARLES (*SEMPA*) – 13**

**1. ANNEXES AU RAPPORT**

## FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT PROVISOIRE

N° 2014-128

### SAEM DU PAYS D'ARLES « SEMPA » – 13

<b>Présentation générale de l'organisme</b>	<p>Opérateur de la commune d'Arles, intervenant sur le territoire de la communauté d'agglomération Arles Crau-Camargue-Montagnette, la SEMPA, créée en 1961, est propriétaire d'un parc relativement âgé, composé de 1 246 logements situés à Arles. La société gère également pour le compte de la SA d'HLM Grand Delta Habitat 68 logements sociaux sur Arles. La SEMPA est l'un des treize bailleurs offrant des logements sociaux sur ce territoire. Depuis 2010, un plan de rétablissement de l'équilibre lui a été accordé par la CGLLS afin de pouvoir conduire ses opérations de réhabilitation.</p>
<b>Points forts</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gouvernance et nouvelle direction dynamiques affichant la volonté de relancer l'activité de la société</li><li>• Rôle très social de la société</li><li>• Qualité du service rendu au locataire et effort qualitatif sur le traitement des réclamations</li><li>• Programme de réhabilitation très ambitieux du parc existant</li><li>• Traitement social des impayés</li></ul>
<b>Points faibles</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Orientations stratégiques à long terme peu visibles</li><li>• Quelques dysfonctionnements dans les procédures d'attribution</li><li>• Gestion insatisfaisante de la régie</li><li>• Fragilité financière</li></ul>
<b>Anomalies ou irrégularités particulières</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Irrégularités en matière de commande publique</li><li>• Trois attributions irrégulières (hors CAL)</li><li>• Diagnostics techniques non réalisés</li></ul>

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

**RAISON SOCIALE :** Société anonyme d'économie mixte du pays d'Arles

<b>SIEGE SOCIAL : Hôtel de ville – 13200 Arles</b>		
Adresse du siège : 4 rue Robert Schumann	Téléphone :	04 86 57 93 92
Code postal : 13200		04 90 96 14 46
Ville : Arles	Télécopie :	04 90 96 21 13

**PRESIDENT:** David Grzyb

**DIRECTEUR GENERAL :** Thierry Sabadem

**ACTIONNAIRE DE REFERENCE :** Ville d'Arles

**CONSEIL D'ADMINISTRATION AU :** 06/11/2014

	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'actionnaire d'appartenance
<b>Président :</b>	David Grzyb	Ville d'Arles	public
	Arielle Laugier	Ville d'Arles	public
	Lionel Schneider	Ville d'Arles	public
	Carlos Lopez	Ville d'Arles	public
	Philippe Vial	Ville d'Arles	public
	Jean Bernabé	Ville d'Arles	public
	Lucien Limousin	ACCM	public
	Antoine Talon	CCI Pays d'Arles	privé
	Jacques Balossier	Cie des Salins du Midi	privé
	Jean-Luc Roustan	Caisse d'Epargne PACR	privé
	Xavier Sordelet	Grand Delta Habita	privé
<b>Représentants des locataires (SA) :</b>			

		Catégorie	Actionnaires les plus importants (% des actions)
<b>ACTIONNARIAT</b>	Capital social :	311696€	collectivités
	Nombre d'actions :	20109	Personnes morales
	Nombre d'actionnaires :	9	
			Ville d'Arles (56,17 %)
			Grand Delta Habitat (19,24 %)
			Caisse d'Epargne (14,11%)

**COMMISSAIRE AUX COMPTES :** M. Brochut titulaire, Y. Bertaud suppléant

<b>EFFECTIFS AU :</b> 31/12/2013	Cadres :	6
	Maîtrise :	4
	Employés :	8
	Gardiens :	2
	Employés d'immeuble :	4
	Ouvriers régie :	7
		Total administratif et technique :20
		Effectif total :31

## GESTION LOCATIVE ET PATRIMOINE

**Gestion locative et politique sociale**

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

	ressources inférieures à 20% des plafonds	ressources comprises entre 20 et 60%	ressources supérieures à 100%	bénéficiaires d'une aide au logement	bénéficiaires des minima sociaux	familles mono-parentales	familles de 3 enfants et +
organisme	30.1	46.1	5.4	64.1	20.8	19	6.1
moyenne nationale	20.4	46	6.2	46.7	14.3	19.2	10.4
moyenne régionale	21.9	46,3	6.3	54.4	15.3	22.1	12.1

## Contingent de réservation (logements familiaux gérés)

% de logements réservés par le préfet	% de logements réservés par les collectivités	% de logements réservés par le 1% Logement
16.51	14.38	2.21

Vacance et mobilité (en %)	moyenne nationale	moyenne régionale	2013	2012	2011
taux de rotation externe	-	-	9.4	6.8	9.5
taux de vacance global	4.4	3.5	2.7	1.8	2.1
taux de vacance >3 mois hors vacance technique	nc	nc	nc	nc	nc

Loyers	moyenne nationale	moyenne régionale	2013	2012	2011
taux d'augmentation (logements sociaux) (%)	-	-	2.15	1.9	0.67
taux d'augmentation recommandé (HLM) (%)	-	-	nc	1.9	1.1
loyer mensuel moyen à la surface corrigée (€/m² SC)	3.2	3.06	4.37	4.25	4.16

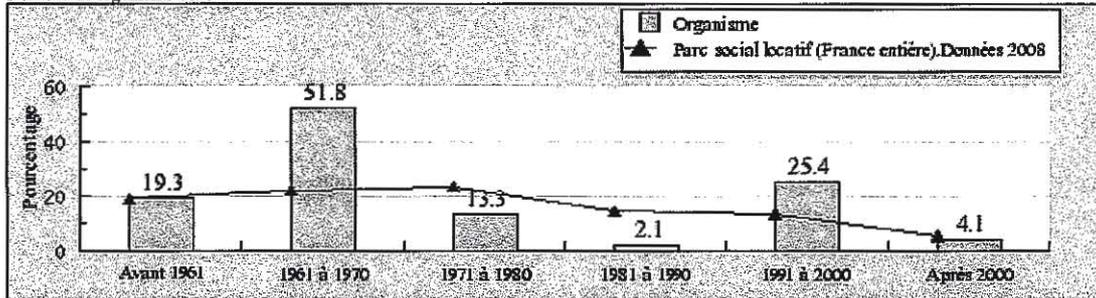
Impayés	médiane nationale	2013	2012	2011
Taux d'impayés inscrit au bilan en % des loyers et charges	nc	8.4	6.8	7.6
Evolution des impayés (%)	nc	2.5	0	2.9

**Patrimoine**

## Caractéristiques du parc au 31/12/2015 (Logements familiaux et équivalents-logements en propriété)

nombre de logements familiaux	nombre de places en foyers (en équivalents logements)	% logements collectifs	% logements conventionnés	zone prépondérante	% grands logements (4p. et +)	% logements en ZUS	Age moyen du parc
1314	0	87.96	61.00	zone II	45.51	55.70	42 ans

## Nombre de logements construits



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

date approbation PSP par le CA	Durée du PSP	constructions nouvelles	achats	réhabilitations	ventes à l'unité	ventes en bloc	démolitions	changement d'usage
19/12/2008	10 ans	5	0	760	0	0	0	1

Maintenance du parc	médiane nationale	2013	2012
Coût de maintenance au logement (€/logement)	nc	711	700



SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE DU PAYS D'ARLES

www.sempa-arles.com



Direction et Services administratifs : 2, rue Robert Schuman - 13200 Arles - Tél. : 04 86 57 93 92 - Fax : 04 90 95 21 13  
 Service locataires : place Vincent Auriol - 13200 Arles

Société Anonyme au Capital de 839.353 € - RCS Tarascon 575 123 030 - N° SIRET 575 123 030 0002 - Code APE 6420 A - Siège social - Hôtel de Ville - 13037 Arles cedex

## ELECTIONS DES REPRESENTANTS DES LOCATAIRES Patrimoine conventionné de la SEMPA

### PROCES-VERBAL DE CARENCE

Dans le cadre des élections des représentants des locataires et conformément au protocole approuvé par le Conseil d'administration du 26 Septembre 2014, les associations de locataires ont déposé les listes de candidats aux élections.

La date des élections étant fixée au 10 Décembre 2014, la date limite de dépôt des listes de candidats était le 6 Octobre 2014.

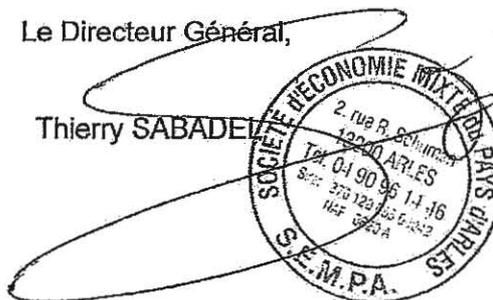
A la date limite ci-dessus rappelée, aucune liste de candidats, valide n'est parvenue à la société.

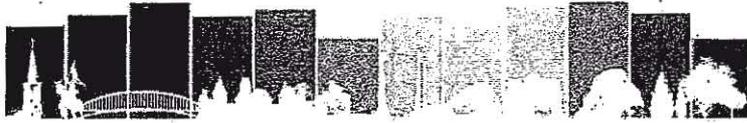
En conséquence, le processus des élections ne peut être mené à terme et il est établi le présent procès-verbal de carence.

Arles le 23 Octobre 2014

Le Directeur Général,

Thierry SABADEL





# La Cie des Patrimoines®

Arts numériques | Spectacles vivants | Scénographies éco responsables

Ateliers artistiques et citoyens | Accompagnement de projet

Licences entrepreneur de spectacle : 2-1035208 et 3-1035209  
www.lacompagniedespatrimoines.com

A l'attention de

Château d'Avignon  
Conseil Général des Bouches du Rhône

DEVIS N° C12041503

Date : 04-02-2012

Cession spectacle et scénographie  
Dimanche 14 avril 2013

		Total H.T.
<b>Spectacles</b>		
Initiation à la danse avec kit micro HF		628,00€
Fanfare 3 musiciens + chanteuse	1	1 500,00€
Option déambul'	1	
Spectacle "Trio Azur"	1	4 594,00€
technique son autonome	1	
<b>Scénographie</b>		<b>4 819,60€</b>

En cas d'annulation, la totalité de la somme reste due.

Total H.T. :	11 544,60 €
TVA 5,5% :	634,95 €
<b>Total :</b>	<b>12 179,55 €</b>

Signature du client précédée de la mention  
«Bon pour accord»  
Date: *Jan 2013*

**ATTRIBUTIONS IRREGULIERES  
SEMPA**

PROGRAMME	N° LOGT	NUMERO UNIQUE	DATE CAL	DATE SIGNATURE BAIL	INFRACTION	LOYER MENSUEL	SANCTION PECUNIAIRE	NOM DU LOCATAIRE
Craponne	1301HD3307	013071310241513B02	16/09/2013	13/09/2013	Bail signé avant passage en CAL	334,48 €	6020,64 €	
Arles Ville	3302D11110	013061309846011404	16/09/2013	06/08/2013	Bail signé avant passage en CAL	499,31 €	8987,58 €	
Arles Ville	3302B33305	013041205478911378	16/09/2013	26/07/2013	Bail signé avant passage en CAL	383,91 €	6910,38 €	
Alyscamps	310AG0019	0130331308815713B02	18/03/2013	05/04/2013	Dossier incomplet	333,4 €	6001,20 €	
<b>Total</b>							<b>27919,8 €</b>	

Z.A. Rue de la Libération

Téléphone 04.67.83.71.50  
Télécopie 04.67.83.71.12  
e-mail : lansargues@delta-recyclage.fr

Société par actions simplifiée au capital de 5 141 250 Euros  
R.C.S. Montpellier 2001 B 1253 - P.E. 3332 Z - S.I.R.E.T. 439 318 759 00016  
T.V.A. FR 23 439 218 759  
Déchets neufs d'Industrie et/ou Activités de Papérioration - T.V.A applicable - Article 262 ter - 1 CGI  
Qualification professionnelle n° 98062  
Agrément Préfecture de l'Hérault 2007-1-1017  
Agrément Préfecture des Bouches-du-Rhône 09-2003- (Arles) - 19-2004A (Martigues)

**FACTURE N° F130600981**

SEMPA

2 Rue Robert Schuman  
13200 ARLES  
France

**DELTA RECYCLAGE**

Page 1/1

INDUSTRIEL	DATE	N° CLIENT
Segonnaux	NF 30/06/2013	TIEDEL100900031

CODE					MONTANT
	Adresse de livraison : 2 Rue Robert Schuman 13200 ARLES (Nos ref : 50 SEG)				
	Bon de commande N° DELTR/20133619				
	Vos livraisons sur notre site d'Arles :				
RECP-DIB-M3	TOTAL MENSUEL DIB ENCOMBRANTS (au m3)	4 M3		30,00 €	120,00 €
FF	FRAIS FIXES	1,000		1,50 €	1,50 €
	Chèque de caution : CE du 04.04.2013 - N° 6387859 - 500 euros				
	OSEO MAISONS ALFORT				
	IBAN FR76 1835 9000 4300 0093 8244 576 - BIC ADRESSE SWIFT : CPMEFRPP				
	61524 310. DEI				

BASE	121,50€	TOTAL	121,50€
TAUX	19,600 %	H.T.	23,81€
MONTANT	23,81€	T.V.A.	
Païement sur facture par Virement		145,31€	
CONDITIONS DE RÈGLEMENT	30 jours le 15	au 15/08/2013	
		T.T.C.	

Adressez votre règlement à :  
**DELTA RECYCLAGE**  
Rue de la Libération  
CS 10023  
34136 MAUGUIO Cedex  
Merci de rappeler notre n° de facture

Escompte de 1% pour paiement anticipé dans un délai de 3 jours à compter de la réception de la facture. Pénalités pour paiement après échéance : 1,5 fois le taux d'intérêt légal. Voir extraits des conditions générales de vente au verso

Etablissements secondaires :

- Z.I. Portuaire 13200 ARLES
- Route de Baussenq 13310 SAINT-MARTIN-DE-CRAU
- ZAC Ecopolis 13500 MARTIGUES
- 109, Rue Robert Schuman 83130 LA GARDE



## facture / ligne fixe

20071565

page : 1/2

facture n° 0490972779 13H7- 2Q05



## vos coordonnées

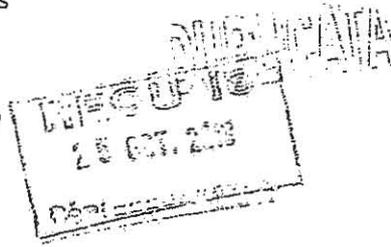
C 801937



13266

STE ECONOMIE MIXTE PAYS ARLES  
ETAGE 0  
8 R JEAN COCTEAU  
13200 ARLES  
n° client : 019 079 5512  
n° de ligne fixe : 04 90 97 27 79

STE ECONOMIE MIXTE PAYS ARLES  
2 R ROBERT SCHUMAN  
13200 ARLES



pour nous joindre  
nos contacts page suivante

votre facture du 22 octobre 2013 pour le 04 90 97 27 79

	montant € HT	montant € TTC
total de vos abonnements, forfaits et options	33,90	40,54
total de vos consommations	2,67	3,19
<b>total de votre facture</b>	<b>36,57</b>	<b>43,74</b>
TVA payée sur les débits (TVA normale 19,60% sur 36,57 € HT) = 7,17 €		
les montants unitaires TTC sont arrondis, leur somme peut donc différer du total TTC de votre facture		
montant de votre facture précédente		42,69
règlements et autres opérations pris en compte au 20/10/2013		-42,69
<b>montant prélevé automatiquement le 02/11/2013</b>		<b>43,74</b>

la somme à payer sera prélevée  
sur votre compte n° 08004397661 CE PAC MARSEILLE

retrouvez le détail de votre facture sur les pages suivantes

## à savoir

Vos prélèvements seront effectués prochainement au format SEPA, toujours 10 jours après émission de la facture. Aucune action n'est requise de votre part. Plus d'information sur orange.fr>assistance>votre facture ou par votre service client.

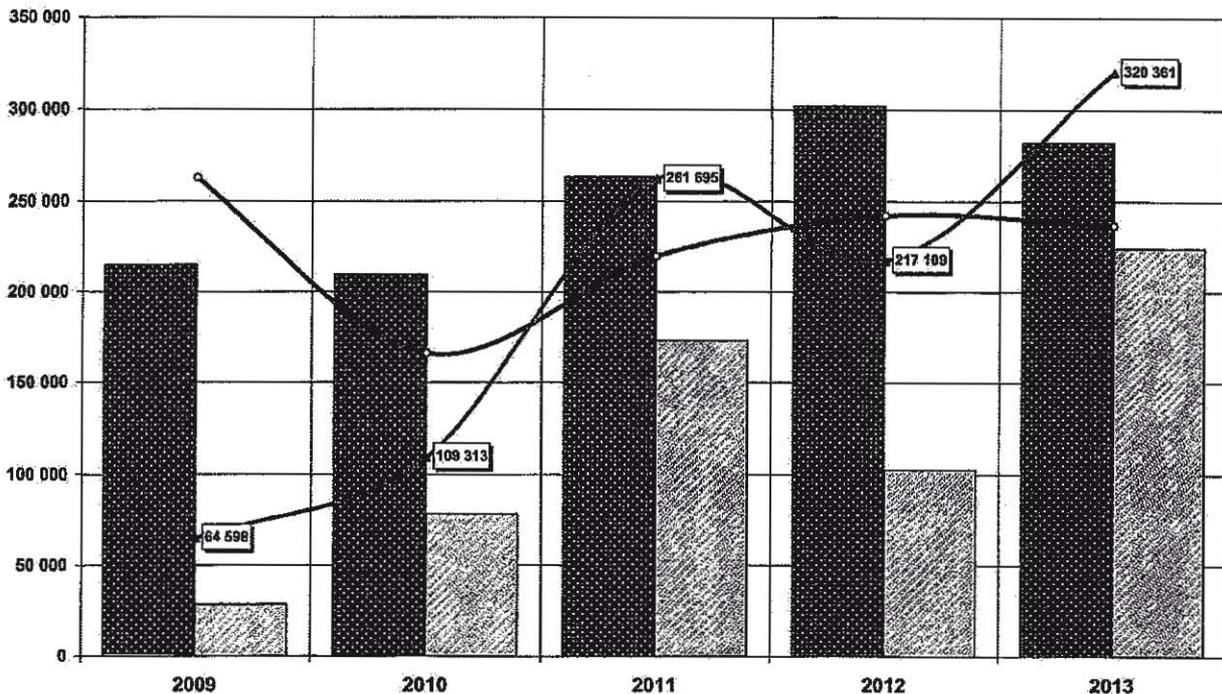
## à savoir

RENVOIS et TRANSFERTS D'APPELS en cas d'indisponibilité de la ligne : Orange modifie les modalités d'activation. Pour votre sécurité, il vous sera désormais demandé de justifier de votre identité avant d'activer et désactiver ces services.

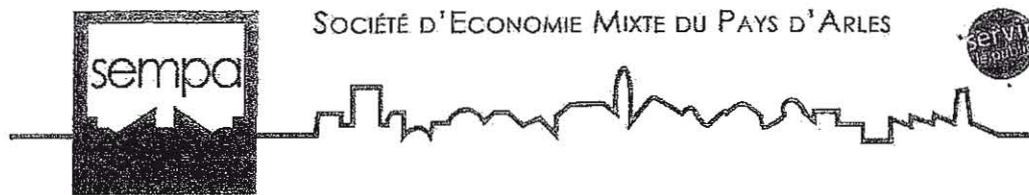
## Annexe n°

## EVOLUTION DU MONTANT DES IMPAYES LOCATIFS DE 2009 A 2013

SEMPA	2009	2010	2011	2012	2013
Loyers et charges logements quittancés : (A)	5 531 614	5 660 003	5 776 332	5 978 870	6 029 392
Correction éventuelle (à saisir avec son signe):	0	0	0	0	0
<b>MONTANT DES CREANCES DOUTEUSES (C/416 brut)</b>	<b>197 889</b>	<b>188 658</b>	<b>233 673</b>	<b>257 305</b>	<b>247 074</b>
Ajouter montant des admissions en non valeur (C/654)	18 925	22 525	30 326	45 153	36 865
Déduire recouvrements sur admissions en non valeurs (C/7714) (à saisir ligne 118 des Produits)	2 273	1 790	1 394	592	1 831
<b>CREANCES DOUTEUSES (C/416) corrigées des A.N.V.</b>	<b>214 541</b>	<b>209 393</b>	<b>262 605</b>	<b>301 866</b>	<b>282 108</b>
En jours de quittancement	14,2 jours	13,5 jours	16,6 jours	18,4 jours	17,1 jours
% locataires douteux par rapport aux produits (A)	3,88%	3,70%	4,55%	5,05%	4,68%
<b>P.M.:</b>					
DOTATION A LA PCD	198 859	159 973	219 510	242 256	119 093
REPRISE SUR LA PCD	122 965	256 334	165 894	219 510	124 582
PROVISION POUR CREANCES DOUTEUSES (C/491)	262 255	165 894	219 510	242 256	236 767
<b>MONTANT DES LOCATAIRES SIMPLES (C/4111)</b>	<b>28 190</b>	<b>78 053</b>	<b>172 894</b>	<b>102 663</b>	<b>223 878</b>
Correction éventuelle (à saisir avec son signe):	0	0	0	0	0
<b>VOLANT DE RETARD (C/411) corrigé :</b>	<b>28 190</b>	<b>78 053</b>	<b>172 894</b>	<b>102 663</b>	<b>223 878</b>
En jours de quittancement	1,9 jours	5,0 jours	10,9 jours	6,3 jours	13,6 jours
% locataires simples par rapport aux produits (A)	0,51%	1,38%	2,99%	1,72%	3,71%
<b>TOTAL RETARDS LOGEMENTS (C/411+C/416+ C/654-C/7714) :</b>	<b>242 731</b>	<b>287 446</b>	<b>435 499</b>	<b>404 529</b>	<b>505 986</b>
Terme échu total de décembre (créances non exigibles) :					
(C/4112 Annexe Ventilation des C/ locataires, à saisir ligne 136 de l'Actif)	178 133	178 133	173 804	187 420	185 625
Correction éventuelle (à saisir avec son signe):					
<b>TOTAL DES RETARDS LOGEMENTS Corrigés terme échu</b>	<b>64 598</b>	<b>109 313</b>	<b>261 695</b>	<b>217 109</b>	<b>320 361</b>
En jours de quittancement (corrigé terme échu)	4,4 jours	7,3 jours	17,0 jours	13,7 jours	20,0 jours
% retards totaux par rapport aux produits : (A) (corrigé terme échu)	1,21%	1,99%	4,67%	3,75%	5,48%
<b>FLUX ANNUEL DES RETARDS corrigé:</b>		<b>61 367</b>	<b>173 117</b>	<b>-16 654</b>	<b>147 813</b>



CREANCES DOUTEUSES (C/416) corrigées des A.N.V.  
 VOLANT DE RETARD (C/411) corrigé :  
 PROVISION POUR CREANCES DOUTEUSES : (C/491)  
 TOTAL DES RETARDS LOGEMENTS Corrigés terme échu



Didier OLMOS - Responsable du Patrimoine <a href="mailto:dolmos@sempa-arles.com">dolmos@sempa-arles.com</a> 04 90 96 63 57	Projet : 22 11 Arles le : 21 mars 2013.
OBJET : Stock 2012	Destinataire Y. Navarro, V. Aracri, P. Lopez, D. Herra, Y. Jaffres, J.L. Viotti, H. Harribou, T. Bellagamba.

### Stock 2012 au 31/12/2012.

Valeur du stock physique à l'inventaire : 29 650.67€  
 Valeur du stock comptable à l'inventaire 44 924.59€  
 Ecart : 15 2073,92 €

Après inventaire, il apparaît des écarts importants. Ces écarts s'expliquent par plusieurs raisons :

Un manque de rigueur sur le stock physique, sur le suivi des entrées et des sorties du matériel tout au long de l'année 2012.

Dysfonctionnement de la feuille excel suite au départ de son concepteur

Une mauvaise gestion des rossignols et des « casses » de matériel.

Une réunion est prévue avec le personnel du ST le 26 mars 2013 pour prendre les dispositions afin de remédier à ces problèmes.

Didier Olmos

Responsable du patrimoine

Annexe N°					
<b>2- CALCUL DE L'AUTOFINANCEMENT NET PAR LES FLUX</b>					
SEMPA	2009	2010	2011	2012	2013
+ Ventes d'immobilisations	69 000	0	0	0	0
+ Transfert d'éléments de stocks en immobilisations (OP)	0	0	0	0	0
+ Produits des activités accession	0	0	0	0	0
- Achats terrains et variation de stocks terrains	-19 104	0	0	0	0
- Travaux honoraires et frais annexes	0	0	0	0	0
+ Variation de stocks	0	0	0	0	0
<b>FLUX ACCESSION</b>	<b>39 896</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
+ Produits activité prêteur	8 682	8 460	0	0	0
+ Produits financiers des prêts accession	0	0	0	0	0
- Intérêts payés sur prêts accession	0	0	0	0	0
<b>FLUX PRETEUR</b>	<b>6 682</b>	<b>8 460</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
+ Loyers	4 699 029	4 724 165	4 818 756	4 878 005	5 105 594
+ Production immobilisée - Immobilisations de rapport (Frais financiers externes)	0	0	0	0	0
+ Primes à la construction	0	0	0	0	0
+ Subventions d'exploitation diverses	6 200	21 952	8 555	2 000	5 324
+ Récupération des charges locales	932 591	935 858	-957 570	1 022 865	923 888
- Charges récupérables	-900 219	-912 500	-957 573	-989 052	-932 472
- Compte 6127 et 6134 "Loyers des baux à long terme" et des concessions service public (SEM)	-4 125	-8 251	-8 251	-4 360	0
- Intérêts sur opér. locales hors int. compensateurs	-699 657	-471 058	-613 665	-692 363	-666 586
- Minoration intérêts compensateurs (cf 6683) (=cf 6683 si c/7983 utilisé)	0	-98 616	-42 839	-29 940	-29 889
<b>FLUX LOCATIF</b>	<b>3 833 813</b>	<b>4 191 230</b>	<b>4 262 959</b>	<b>4 269 155</b>	<b>4 405 788</b>
+ Production immobilisée	0	0	0	0	0
+ Autres prestations de services	0	0	41 128	32 696	33 275
+ Produits des activités annexes	0	0	25 718	0	0
<b>FLUX PRODUCTIONS DIVERSES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>76 846</b>	<b>32 696</b>	<b>33 275</b>
+ Subventions d'exploitation	0	0	0	0	0
- Entretien courant NR	-154 081	-207 190	-220 103	-225 684	-258 069
- Gros entretien sur biens immobiliers	-303 650	-335 730	-378 512	-393 749	-307 836
- Grosses réparations sur biens immobiliers	0	0	0	0	0
<b>FLUX MAINTENANCE DU PATRIMOINE</b>	<b>-457 731</b>	<b>-542 920</b>	<b>-598 615</b>	<b>-519 443</b>	<b>-566 495</b>
- Achats stockés d'approvisionnements	547	-1 304	-4 272	-16 274	-2 300
- Achats non stockés de matières et fournitures	-97 803	-98 393	-73 480	-99 757	-85 034
- Autres charges relatives à l'exploitation	0	0	0	0	0
- Autres travaux d'entretien	-94 300	-99 816	-35 834	-10 884	-27 981
- Autres charges externes	-352 288	-348 478	-434 480	-568 728	-484 087
- Autres impôts, taxes et versements assimilés	-409 714	-427 777	-457 981	-473 443	-487 591
<b>CONSOUMATIONS DE TIERS</b>	<b>-893 588</b>	<b>-930 767</b>	<b>-1 006 017</b>	<b>-1 173 864</b>	<b>-1 077 893</b>
- Impôts, taxes sur rémunérations	-119 406	-122 388	-80 472	-114 441	-166 948
- Salaires et traitements	-1 136 138	-1 200 378	-1 293 758	-1 378 247	-1 447 967
<b>FLUX DE PERSONNEL</b>	<b>-1 255 545</b>	<b>-1 328 743</b>	<b>-1 393 228</b>	<b>-1 492 688</b>	<b>-1 614 965</b>
+ Transfert de charges d'exploitation	52 189	39 682	39 316	65 028	49 612
+ Autres produits de gestion courante	0	1	4	0	0
- Pertes sur créances irrécouvrables	-18 926	-22 525	-30 325	-45 163	-56 885
- Charges diverses de gestion courante	-4 188	-8 925	-62 778	-18 818	-30 184
<b>AUTRES FLUX D'EXPLOITATION</b>	<b>29 084</b>	<b>8 233</b>	<b>-53 783</b>	<b>1 057</b>	<b>-17 447</b>
+/- Résultat des opérations faites en commun	0	0	0	0	0
+ Autres produits financiers	0	0	8 003	115 371	65 330
+ Produits des participations	0	0	0	0	0
+ Autres intérêts et produits assimilés	1 534	6 689	0	0	0
+ Produits nets sur cessions de VMP	4 058	15	999	538	78
- 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
<b>FLUX FINANCIER</b>	<b>5 602</b>	<b>6 914</b>	<b>8 002</b>	<b>115 909</b>	<b>65 408</b>
+ Transfert de charges exceptionnelles	0	0	0	0	0
+ Produits exceptionnels sur opérations de gestion	2 273	1 780	12 404	82 380	40 197
+ Autres produits exceptionnels	265 450	71 212	0	1 718	6 842
- Charges exceptionnelles sur opérations de gestion et autres	-7 848	-26 828	-24 274	-50 870	-53 529
- Autres charges exceptionnelles	-67 652	-22 227	-16 588	-111 310	-2 917
- Participation des salariés aux fruits de l'expansion	0	0	-18 517	-19 037	0
- Impôts sur les bénéfices	-103 028	-5 038	-24 366	-1 506	-11 294
<b>FLUX EXCEPTIONNEL</b>	<b>89 285</b>	<b>19 109</b>	<b>-70 280</b>	<b>-98 733</b>	<b>-20 892</b>
<b>SOUS - TOTAL</b>	<b>1 487 488</b>	<b>1 431 516</b>	<b>1 229 382</b>	<b>1 134 683</b>	<b>1 208 830</b>
<b>FLUX REMBOURSEMENT D'EMPRUNTS LOCATIFS A DEUDIRE (Hors RA) :</b>	<b>-367 650</b>	<b>-497 983</b>	<b>-570 273</b>	<b>-575 333</b>	<b>-604 416</b>
<b>AUTOFINANCEMENT NET</b>	<b>1 119 838</b>	<b>933 533</b>	<b>659 109</b>	<b>559 350</b>	<b>604 414</b>
<b>P.M. Chiffre d'Affaires (CA)</b>	<b>4 664 716</b>	<b>4 732 528</b>	<b>4 895 600</b>	<b>5 008 693</b>	<b>5 139 779</b>
<b>AUTOFINANCEMENT NET EN % DU CA</b>	<b>24,01%</b>	<b>19,73%</b>	<b>13,46%</b>	<b>11,16%</b>	<b>11,72%</b>

SEMPA		2009	2010	2011	2012	2013
<b>COUT DE FONCTIONNEMENT DE 2009 à 2013</b>						
<b>RATIOS AU LOGEMENT</b>						
	P.M. NOMBRE DE LOGEMENTS GENES (Non Toiles)	1242	1242	1315	1314	1314
	P.M. FRAIS GENERAUX (Sans Charges Personnelles)	398	429	484	485	469
	P.M. CHARGES DE PERSONNEL NR (Sans Personnel Régio)	1012	1072	1115	1244	1289
(A)	P.M. COUT DE GESTION HORS ENTRETIEN ET HORS TFPB (FG + IMPOTS + PERSONNEL)	1410	1501	1599	1729	1758
(B)	P.M. ENTRETIEN COURANT (NR) COMPREN REGIE	124	167	167	172	197
(A+B)	P.M. COUT DE GESTION AVEC ENTRETIEN (LOLA) (FG + IMPOTS + PERSONNEL + ENTRETIEN COURANT)	1534	1668	1767	1901	1955
(C)	P.M. GROS ENTRETIEN ET ORDRES REPARATIONS COMPREN REGIE	244	270	286	224	234
(D)	P.M. TAXES FONCIERES (NR)	309	313	283	319	321
	P.M. COUT DE FONCTIONNEMENT TOTAL AVEC TFPB	2088	2254	2348	2444	2518
P.M.	Total charges personnel comptabilisées (R+NR) par Lgt	1 185	1 240	1 247	1 370	1 377
P.M.	Coût total maintenance NR (EC + GE + GR + Régio) par Lgt	368	437	454	395	431
P.M.	Coût Total Régio (NR) par Lgt	0	0	0	0	0
P.M.	Coût Total Personnel Régio (NR) par Lgt	0	0	0	0	0
<b>COMPTES</b>		<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
<b>POSTES DE CHARGES NON RECUPERABLES</b>						
<b>FRAIS GENERAUX</b>						
602	Achats stockés approvisionnements	0	0	0	0	0
6032	Variation de stocks approvisionnements	-547	1 304	4 272	15 274	2 300
606	Achats non stockés de matériels et fournitures	87 803	98 393	73 490	86 757	85 934
F.Maintenance	Moins consommations de la Régio	0	0	0	0	0
	Moins amort. et frais généraux Régio	0	0	0	0	0
611-626	Travaux relatifs à l'exploitation	0	0	0	0	0
612	Crédit bail mobilier et immobilier	4 125	8 251	8 251	4 360	0
615526568	Autres travaux d'entretien (biens mobiliers, informatiques)	54 360	56 615	35 834	18 684	27 991
616	Primes d'assurances	93 982	109 067	116 766	126 008	130 733
602	Rémunération d'intermédiaires et honoraires	47 382	31 947	77 482	52 337	38 444
623	Publicité, publications, relations publiques	815	3 891	3 366	3 258	23 607
626	Déplacements missions et réceptions	7 180	13 734	11 494	11 161	11 138
6285	Redevances (SA)	0	0	108 633	0	0
Autres 61-62	Autres services extérieurs	195 284	184 770	62 212	250 762	208 565
654-656	Redevances et charges de gestion courante	4 198	8 925	62 778	18 818	30 154
Autres 722	Moins Autres productions immobilières	0	0	0	0	0
Ecart de récup.	Ecart de Récupération des Charges récupérables (N-)	-32 372	-23 338	-3	-16 813	8 584
	Corrections éventuelles à saloir avec son signe	0	0	0	0	0
	<b>TOTAL FRAIS GENERAUX</b>	<b>468 210</b>	<b>493 719</b>	<b>584 563</b>	<b>583 686</b>	<b>570 690</b>
<b>IMPOTS ET TAXES</b>						
Autres 626/636	Impôts (hors TFPB et hors taxes sur salaires)	26 150	39 090	72 040	63 648	45 660
	<b>TOTAL IMPOTS TAXES (hors TFPB et Taxes sur salaires)</b>	<b>26 150</b>	<b>39 090</b>	<b>72 040</b>	<b>63 648</b>	<b>45 660</b>
<b>CHARGES DE PERSONNEL</b>						
621	Personnel extérieur à la société	1 625	3 109	54 527	123 200	78 400
7086	Moins Récup. de charges imput. à d'autres organ. ILM (SA)	0	0	0	0	0
641-648-6481	Rémunérations	681 523	729 103	840 710	803 153	935 547
645-647-6485	Charges sociales	454 616	477 272	453 046	475 094	512 418
631-633	Sur rémunérations	119 496	122 368	99 472	114 441	165 948
69	Participation des salariés	0	0	18 617	18 037	0
F.Maintenance	Moins total charges de personnel de la Régio	0	0	0	0	0
	Corrections éventuelles à saloir avec son signe	0	0	0	0	0
	<b>TOTAL DES CHARGES DE PERSONNEL</b>	<b>1 257 170</b>	<b>1 331 852</b>	<b>1 466 272</b>	<b>1 634 925</b>	<b>1 693 305</b>
	Ajouter charges régio-amélioration et divers non affectables	0	0	0	0	0
<b>A</b>	<b>COUT DE GESTION HORS ENTRETIEN</b>	<b>1 751 530</b>	<b>1 864 661</b>	<b>2 102 875</b>	<b>2 272 159</b>	<b>2 309 645</b>
<b>ENTRETIEN COURANT</b>						
6164	Entretien et réparations courantes sur biens immobiliers	154 081	207 190	220 183	225 694	258 659
F.Maintenance	Dépenses assimilables à l'entretien courant	0	0	0	0	0
F.Maintenance	Plus charges de la régio affectables à l'entretien courant	0	0	0	0	0
<b>B</b>	<b>TOTAL ENTRETIEN COURANT</b>	<b>154 081</b>	<b>207 190</b>	<b>220 183</b>	<b>225 694</b>	<b>258 659</b>
<b>A + B</b>	<b>COUT DE GESTION AVEC ENTRETIEN (LOLA) (FG + IMPOTS + PERSONNEL + ENTRETIEN COURANT)</b>	<b>1 905 611</b>	<b>2 071 851</b>	<b>2 323 058</b>	<b>2 497 853</b>	<b>2 568 304</b>
<b>EFFORT DE MAINTENANCE GE + GR</b>						
6162	Gros entretien sur biens immobiliers	383 650	335 730	376 512	293 749	307 836
F.Maintenance	Plus charges de la régio affectables au GE	0	0	0	0	0
F.Maintenance	Dépenses assimilables au GE	0	0	0	0	0
6163	Groses réparations sur biens immobiliers	0	0	0	0	0
F.Maintenance	Plus charges de la régio affectables aux GR	0	0	0	0	0
<b>C</b>	<b>TOTAL GE + GR</b>	<b>383 650</b>	<b>335 730</b>	<b>376 512</b>	<b>293 749</b>	<b>307 836</b>
<b>A + B + C</b>	<b>COUT DE FONCTIONNEMENT hors TFPB (FG + IMPOTS + PERSONNEL + EC + GE + GR + Régio)</b>	<b>2 209 261</b>	<b>2 407 681</b>	<b>2 699 570</b>	<b>2 791 602</b>	<b>2 876 140</b>
<b>TAXES FONCIERES</b>						
63812	Taxes Foncières sur les Propriétés Bâties	383 564	388 687	385 911	419 795	421 941
	Corrections éventuelles à saloir avec son signe	0	0	0	0	0
<b>D</b>	<b>TOTAL TFPB</b>	<b>383 564</b>	<b>388 687</b>	<b>385 911</b>	<b>419 795</b>	<b>421 941</b>
<b>A + B + C + D</b>	<b>COUT DE FONCTIONNEMENT TOTAL avec TFPB</b>	<b>2 592 825</b>	<b>2 796 368</b>	<b>3 085 481</b>	<b>3 211 397</b>	<b>3 298 081</b>

Annexe N°

1 - BILAN FONCTIONNEL					
SEMPA	2009	2010	2011	2012	2013
Capitaux et réserves (SA)	1 919 005	2 859 096	2 970 315	3 045 240	3 279 001
Dotations et réserves (OP)	0	0	0	0	0
Report à nouveau	0	0	0	0	0
Résultat de l'exercice	440 272	2 094	56 648	112 533	14 100
<b>Situation nette</b>	<b>2 359 277</b>	<b>2 902 096</b>	<b>3 027 013</b>	<b>3 207 773</b>	<b>3 293 101</b>
Subventions d'investissement	4 329 123	10 495 699	10 402 240	10 234 758	10 816 553
Provisions réglementées	0	0	0	0	0
Titres participatifs (SA)	0	0	0	0	0
<b>Capitaux propres</b>	<b>6 679 400</b>	<b>13 397 942</b>	<b>13 429 253</b>	<b>13 442 529</b>	<b>13 908 714</b>
Provisions pour risques et charges	1 576 287	1 332 309	1 432 631	1 402 397	1 656 919
Amort. et Provisions pour dépréciation de l'actif immobilisé	18 236 617	16 669 009	16 600 493	17 915 309	18 612 302
Emprunts et dettes financières (hors LGAL, intérêts compensateurs et dépôts comptes emprunts occasionnels)	17 407 828	10 909 945	17 199 250	23 685 108	23 089 688
Dépôts et cautionnements reçus	417 221	487 583	401 290	394 783	390 448
Droits sur immobilisations	0	0	0	0	0
Droits sur immobilisations	22 745	8 653	8 657	8 657	8 655
Emprunts et dettes financières diverses (hors CNE)	135 769	86 541	65 421	59 051	35 717
Intérêts compensateurs	0	0	0	0	0
<b>Ressources stables</b>	<b>44 477 894</b>	<b>47 828 944</b>	<b>49 044 481</b>	<b>56 597 368</b>	<b>57 604 032</b>
Immobilisations incorporelles (VI)	3 000	4 850	7 192	45 444	51 003
Immobilisations corporelles (VI)	34 673 655	38 385 040	40 293 418	49 999 213	41 788 716
Immobilisations en Location-Vente	0	0	0	0	0
Immobilisations corporelles en cours (VI)	6 380 252	2 048 054	3 699 097	6 427 649	6 681 147
<b>Immobilisations d'exploitation</b>	<b>43 256 320</b>	<b>40 451 044</b>	<b>43 889 617</b>	<b>47 472 506</b>	<b>51 402 765</b>
Immobilisations financières	0	0	0	0	0
Prêts occasionnels	0	0	0	0	0
Autres prêts, dépôts et caution. versés (sans ICNE Actif)	22 194	26 014	26 286	29 253	33 526
<b>Immobilisations financières</b>	<b>22 194</b>	<b>26 014</b>	<b>26 286</b>	<b>29 253</b>	<b>33 526</b>
Autres actifs immobilisés (Charges à répartir hors intérêts compensateurs; primes de remboursement; indésolations)	125 769	86 541	65 121	59 651	35 717
Charges différées: intérêts compensateurs	0	0	0	0	0
<b>Fonds de roulement net global (FRNG)</b>	<b>1 063 591</b>	<b>7 265 345</b>	<b>7 092 457</b>	<b>6 044 950</b>	<b>6 132 024</b>
Stocks d'approvisionnement et autres stocks	53 233	54 638	82 068	56 988	57 342
Fournisseurs débiteurs	0	0	0	0	0
Créances clients et locataires	307 821	274 289	406 667	359 969	470 052
Autres créances d'exploitation (avec ICNE Actif)	1 382 954	8 789 302	5 199 376	4 199 895	3 088 974
Charges constatées d'avance d'exploitation	89 451	65 903	-64 315	74 570	65 648
Dépenses à classer ou à régulariser d'exploitation	0	0	0	0	0
Provisions d'actif circulant (hors provisions financières)	-282 235	-168 064	-319 510	-342 286	-236 767
<b>Actifs d'exploitation nets</b>	<b>1 521 934</b>	<b>5 998 115</b>	<b>5 512 814</b>	<b>4 451 133</b>	<b>4 326 150</b>
Avances et acomptes reçus sur commandes	0	0	0	0	0
Dettes sur actifs d'exploitation	483 721	1 051 546	1 138 949	1 954 921	985 859
Dettes fiscales et sociales	274 114	281 839	332 080	473 568	460 886
Produits constatés d'avance d'exploitation	603	603	603	603	0
Recettes à classer ou à régulariser d'exploitation	0	0	0	0	0
Emprunts occasionnels relatifs et préfinancements, opérations d'aménagement	0	0	0	0	0
<b>Dettes d'exploitation</b>	<b>738 436</b>	<b>1 334 029</b>	<b>1 471 541</b>	<b>2 139 090</b>	<b>1 482 536</b>
<b>Besoin de Fonds de Roulement d'Exploitation</b>	<b>763 496</b>	<b>1 654 086</b>	<b>1 041 173</b>	<b>2 312 043</b>	<b>2 363 612</b>
Créances diverses	0	0	0	0	0
Charges constatées d'avance hors exploitation	0	0	0	0	0
Dépenses à classer ou à régulariser hors exploitation	0	0	0	0	0
<b>Créances diverses Hors Exploitation</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Dettes diverses sur immobilisations	785 971	0	0	0	12 555
Autres dettes diverses	112 533	119 435	183 151	218 965	335 687
Intérêts courus non échus (sauf compensateurs)	320 372	282 672	286 049	432 374	382 004
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'indotation Passif	0	0	0	0	0
<b>Dettes diverses Hors Exploitation</b>	<b>1 218 876</b>	<b>382 007</b>	<b>469 200</b>	<b>651 369</b>	<b>710 546</b>
<b>Besoin de Fonds de Roulement Hors Exploitation</b>	<b>-1 218 876</b>	<b>382 007</b>	<b>469 200</b>	<b>651 369</b>	<b>710 546</b>
<b>Besoin en Fonds de Roulement</b>	<b>435 380</b>	<b>4 272 079</b>	<b>3 571 973</b>	<b>1 660 674</b>	<b>2 163 066</b>
Valeurs mobilières de placement (Nettes des provisions financières)	1 127 200	1 024 004	692 395	6 456 952	3 081 476
Disponibilités (Valeur nette)	399 681	1 895 439	850 191	911 627	908 829
<b>Trésorerie active</b>	<b>1 526 881</b>	<b>3 017 434</b>	<b>1 542 496</b>	<b>7 398 579</b>	<b>3 990 305</b>
Comptes bancaires et autres établissements de banque	26 909	24 188	22 015	14 300	11 878
<b>Trésorerie passive</b>	<b>26 909</b>	<b>24 188</b>	<b>22 015</b>	<b>14 300</b>	<b>11 878</b>
<b>Trésorerie nette</b>	<b>1 499 972</b>	<b>2 993 246</b>	<b>1 520 481</b>	<b>7 384 279</b>	<b>3 978 427</b>

RECAPITULATION EQUILIBRE FINANCIER DU BILAN	2009	2010	2011	2012	2013
Fonds de Roulement Net Global (A)	1 063 591	7 265 345	7 092 457	6 044 950	6 132 024
Ressources en Fonds de Roulement (B)	435 380	4 272 079	3 571 973	1 660 674	2 163 066
Besoin en Fonds de Roulement (C)	0	1 212 079	1 671 873	3 990 674	3 163 066
Trésorerie = FRN - BFR (A) - (B)	1 498 961	2 993 266	1 620 484	7 354 282	3 979 018

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

	2009	2010	2011	2012	2013
P.M. MONTANT MOYEN DEPENSES MENSUELLES	580 349	547 340	730 882	773 337	814 330
FRNG EN MOIS DE DEPENSES	1,8 mois	13,3 mois	6,9 mois	11,7 mois	7,8 mois
FRNG PAR LOGEMENT GERE	85€	6 820	3 873	6 004	4 907
PART DU FRN DANS LA TRESORERIE (%)	71%	243%	33%	122%	154%
TRESORERIE EN MOIS DE DEPENSES	2,6 mois	5,5 mois	2,1 mois	9,6 mois	4,9 mois

**SYNTHESE DES RESULTATS PREVISIONNELS**SEMPA 2014-2024- Simulation de base n° 1- 2014 à 2023-  
Variante - SIMUL 2014 GRAV + LA n°2

Etat n°01

en milliers d'euros courants	Rappel	Résultats prévisionnels									
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Loyers patrimoine de référence	5 059	5 182	5 252	5 344	5 438	5 533	5 630	5 729	5 830	5 932	6 037
Effet des cessions et démolitions		0	-18	-31	-32	-33	-33	-34	-34	-35	-36
Impact des travaux immobilisés identifiés		-161	317	323	320	323	325	327	330	332	335
Impact des travaux immobilisés non identifiés		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Loyers des opérations nouvelles		8	37	146	175	518	527	536	545	555	564
Loyers théoriques logements	5 059	5 331	5 589	5 782	5 901	6 342	6 449	6 559	6 671	6 785	6 900
Pertes de loyers / vacants	0	-72	-80	-82	-84	-89	-90	-92	-94	-95	-97
Loyers quittancés logements	5 059	5 259	5 509	5 700	5 817	6 253	6 359	6 467	6 577	6 689	6 804
Redevances Foyers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres loyers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total loyers	5 059	5 259	5 509	5 700	5 817	6 253	6 359	6 467	6 577	6 689	6 804
Production immobilisée	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres produits	76	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74
Marges sur autres activités	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits financiers	65	20	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Produits courants	5 200	5 353	5 588	5 779	5 896	6 332	6 438	6 546	6 656	6 768	6 883
Annuités patrimoine de référence	-1 286	-1 057	-1 069	-1 067	-1 056	-1 052	-1 043	-1 034	-983	-946	-787
Effet des cessions et démolitions logts et foyers	0	0	0	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8
Annuités des trx immob. identifiés logts et foyers		-390	-498	-538	-549	-551	-554	-556	-559	-561	-564
Annuités des trx immobilisés non identifiés logts		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Annuités des opérations nouvelles logts et foyers		0	-36	-54	-141	-218	-517	-560	-620	-649	-671
Annuités des renouvellements de composants		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total annuités emprunts locatifs	-1 286	-1 447	-1 603	-1 666	-1 754	-1 829	-2 121	-2 158	-2 170	-2 164	-2 030
Solde après annuités	3 914	3 906	3 985	4 113	4 142	4 503	4 317	4 388	4 487	4 605	4 853
TFPB	-422	-449	-598	-623	-643	-673	-694	-715	-755	-778	-801
Solde après annuités et TFPB	3 492	3 457	3 387	3 490	3 499	3 830	3 623	3 673	3 734	3 826	4 052
Maintenance courante	-667	-659	-672	-685	-698	-711	-733	-748	-767	-784	-798
Gros entretien	-308	-320	-326	-333	-340	-346	-353	-360	-368	-375	-382
Maintenance du parc (y compris régle)	-975	-979	-998	-1 018	-1 037	-1 057	-1 086	-1 108	-1 135	-1 159	-1 181
Solde après annuités TFPB maintenance	2 517	2 478	2 389	2 472	2 461	2 772	2 536	2 555	2 596	2 668	2 871
Frais de personnel	-1 617	-1 620	-1 597	-1 630	-1 626	-1 680	-1 714	-1 748	-1 783	-1 818	-1 855
Correction régie d'entretien	405	392	400	408	416	424	433	441	450	460	469
Frais de gestion	-631	-643	-655	-693	-706	-718	-731	-745	-758	-772	-786
Charges non récupérées	0	-18	-20	-21	-21	-22	-23	-23	-23	-24	-24
Intérêts des autres emprunts	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres charges	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coût des impayés	-31	-39	-47	-51	-58	-69	-70	-71	-72	-74	-75
AUTOFINANCEMENT COURANT	643	-549	470	485	466	707	431	419	410	441	600
en % des loyers	12,7	10,5	8,5	8,5	8,0	11,3	6,8	6,5	6,2	6,6	8,8
Taux moyen de vacance	0,0	1,3	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
POT FINANCIER début d'exerc à la livraison		-1 198	-859	-938	-613	-162	530	946	1 349	1 743	2 167
Autofinancement exploitation courante		-549	470	485	466	707	431	419	410	441	600
Eléments exceptionnels d'autofinancement		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Affectation à la PGE		-185	-14	-15	-15	-15	-15	-16	-16	-16	-17
Produits nets de cession des actifs		550	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis en locatif		-952	-641	-218	0	0	0	0	0	0	0
Remboursements en capital emprunts non locatifs		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres variations du potentiel financier		7	105	73	0	0	0	0	0	0	0
POT FINANCIER fin d'exercice à la livraison	-1 198	-859	-938	-613	-162	530	946	1 349	1 743	2 167	2 750

Provision pour gros entretien	965	800	814	829	844	859	875	890	906	923	939
Dépôts de garantie	396	398	399	408	408	436	436	436	436	436	436
FONDS DE ROULEMENT LT à la livraison	183	339	275	624	-1 090	1 825	2 257	2 675	3 085	3 528	4 125

Rappel des taux d'évolution	2013	2014	2015	2016 à 2023
Taux d'inflation		1,80	1,80	1,80
Taux d'évolution d'ICC		1,80	1,80	1,80
IRL		0,90	1,80	1,80
Taux livret A	1,50	1,25	1,25	2,50

Autres hypothèses	
Plafonnement des loyers	Oui
Consommation des Fonds propres	Livraison
Tx de prod. immob. construct. neuve	0,00
Tx de prod. immob. réhabilitation	0,00

**PROTOCOLE CGLLS****Engagements de la SEMPA et réalisations annuelles de 2010 à 2013**

<b>Plan CGLLS</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
Taux d'augmentation minimal des loyers (dans la limite des loyers plafonds)	2	2	2	2	2	2
Réalisé <sup>1</sup>	2,6	1,6	2,6	3,2	-	-
Impact des travaux immobilisés en k€	131	187	205	320	492	620
Réalisé	43	116	125	78	-	-
Loyers des opérations nouvelles en k€	17	29	50	109	143	146
Réalisé	-	-	24	35	-	-
Pertes de loyers/vacants en % des loyers	0,5	0,5	0,4	0,4	0,4	0,4
Réalisé	0,8	2,05	1,92	2,88	-	-
Pertes de loyers/vacants en k€	22	23	23	24	25	26
Réalisé	40	93	91	130	-	-
Loyers nets en k€	4 860	5 021	5 155	5 425	5 729	5 960
Réalisé	4 724	4 819	4 978	5 061	-	-
Impayés en % des loyers	0,6	0,6	0,6	0,6	0,5	0,5
Réalisé	0,1	1,7	1,3	0,6	-	-
Impayés en k€	29	29	30	30	31	32
Réalisé	7	84	67	31	-	-
Charges de personnel en k€ (hors régie)	871	893	915	938	961	985
Réalisé	896	904	1 049	1 161	-	-
Charges de fonctionnement en k€	538	549	560	571	582	594
Réalisé	522	591	668	622	-	-
Maintenance courante en k€	602	616	632	646	663	682
Réalisé	682	720	608	667	-	-
Gros entretien en k€	472	481	460	380	373	370
Réalisé	336	377	294	308	-	-

**Engagements financiers Etat, CGLLS, ANRU, collectivités**

<b>Participations (en k€)</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>Total</b>
Ville d'Arles (+ garanties d'emprunts pour 55 % des montants contractés)	325	200	200	200	200	200	1 325
Réalisé	285	55,5	375	313	-	-	1 028,5
Communauté d'agglomération ACCM	217	24	157	281	213	192	1 084
Réalisé	96,5	352,5	0	0	-	-	449
Région	395	169	417	520	643	434	2 578
Réalisé	147	82	233	0	-	-	462
Département	379	78	77	112	0	0	646
Réalisé	143	53	124	0	-	-	320
CGLLS (participation pour un tiers des besoins)	1 000	365	360	360	360	360	2 805
Réalisé	1 000	0	333	392	360	-	2 085
Etat	230	0	121	211	0	0	562
Réalisé	123	46	59	0	0	0	228
ANRU	0	0	191	385	486	438	1 500
Réalisé	450	0	154	0	385	0	989

<sup>1</sup> Ces taux correspondent au rapport masse des loyers encaissés en N par rapport à N-1 comprenant les hausses réglementaires validées par le CA, la mise au plafond des conventions des logements après travaux de réhabilitation, les loyers des commerces.

### **Suivi du plan de rétablissement de l'équilibre CGLLS, année 2013.**

L'organisme pratique les hausses maximales, soit le loyer plafond lors des relocations pour les logements conventionnés. Le même traitement est appliqué pour les loyers du parc non conventionné.

L'impact des travaux immobilisés correspond à la recette issue des loyers après réhabilitation et conventionnement. Le retard dans les travaux et les dossiers administratifs n'a pas permis d'augmenter les loyers selon le calendrier issu du protocole. Idem pour les recettes issues des opérations nouvelles qui ont pris du retard.

Les pertes dues à la vacance sont à la fois d'origine technique (retard dans les travaux) et conjoncturelle (transfert des locataires sur le patrimoine des autres bailleurs). Les impayés sont plus élevés que les engagements pris jusqu'en 2012 et reviennent au niveau conventionnel en 2013, du fait des efforts fournis par l'affectation supplémentaire de personnel et un meilleur traitement des dossiers.

Les charges de personnel sont supérieures aux engagements, en raison des causes évoquées au paragraphe 6.2. Les charges de fonctionnement sont également supérieures aux engagements, que l'on prenne ou non en considération les actions d'animation de quartier confiées à des associations.

Les dépenses cumulées de maintenance et gros entretien restent en-deçà des prévisions.

Les mesures patrimoniales : l'organisme s'engage à réaliser les programmes d'amélioration, reconstruction et nouvelles constructions dont le détail est fourni en annexe (cf. annexe). Il ne faudra pas qu'il mobilise plus de fonds propres que ceux prévus au protocole. Les opérations nouvelles ne devront être engagées qu'à condition que l'investissement nécessaire en fonds propres provienne des plus-values nettes dégagées lors de cessions d'éléments d'actifs non prévues au protocole ou en cas d'évolution favorable de l'autofinancement. Les opérations de réaménagement de la dette vers des produits structurés et portant sur un montant supérieur à 5 % de l'encours global devront être signifiés à la CGLLS qui ne couvrirait pas les pertes en cas d'alerte sur le risque potentiel encouru.

Sur les constructions nouvelles à réaliser jusqu'en 2013, seuls 5 logements en VEFA ont été terminés en 2012. Il reste à finaliser trois programmes représentant 34 logements. En ce qui concerne les réhabilitations, deux opérations (Tour Grifeuille et Alyscamps) ont pu arriver à terme en 2010. Les autres opérations accusent un retard moyen de deux années, de un an pour l'opération ANRU isolé et jusqu'à quatre années pour les autres. Quelques raisons justifiant ces retards sont avancées, comme des difficultés de montages financiers, techniques (désamiantage), juridiques (réticence des locataires).

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

<b>Indicateurs</b>	<b>Organisme</b>	<b>Réf. nat. données au :</b>	<b>Réf. Région données au :</b>
Évolution du parc depuis 5 ans (% annuel)	données 2015	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	données 2014	01/01/2009 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2009 (moy. de l'ensemble des organismes)
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn. (%)	données 2013	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)
Loyers mensuels (€/ m <sup>2</sup> de surface corrigée)	données 2013	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)
Loyers mensuels (€/ m <sup>2</sup> de surface habitable)	données 2013		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	données 2013		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	données 2013	31/12/2009 (méd. des Autres)	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	données 2013	31/12/2009 (méd. des Autres)	
Taux d'impayés inscrit au bilan en % des loyers et charges	données 2013	31/12/2009 (méd. des Autres)	

**Sources**

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

**- SIGLES UTILISES**

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