

Rapport définitif de contrôle n°2014-099 Août 2015
Société d'économie mixte immobilière de la ville
de Bollène (SEMIB+)
Bollène (84)

Avertissement :

Depuis le 1^{er} 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° 2014-099

SAEM IMMOBILIERE DE BOLLENE "SEMIB+" – 84

Présidente directrice générale : Marie-Claude Bompard
 Directrice : Mélanie Marti
 Adresse : 116, avenue du Maréchal Leclerc
 BP 203
 84505 Bollène Cedex

Nombre de logements familiaux gérés : 435

Nombre de logements familiaux en propriété : 434

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 0

Indicateurs ¹	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	-1.0	1.17	1.52
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	52.7	46.7	54.4
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	0.2	nc	nc
Loyers mensuels (€/m² de surface corrigée)	nc	3.2	3.06
Loyers mensuels (€/m² de surface habitable)	4.28		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	16		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	17.64	nc	
	Quartile : nc		
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	17.7	nc	
	Quartile : nc		
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	10.1	nc	
	Quartile : nc		

Présentation générale de l'organisme La SEMIB+ est la SEM multi-activités de la ville de Bollène. Propriétaire de 435 logements dont 372 sont conventionnés, elle intervient exclusivement sur le territoire de la commune. La priorité est donnée à la réhabilitation du parc très âgé et la démolition de deux programmes très vétustes. Malgré une bonne santé financière et un besoin de logement avéré, l'organisme ne développe pas son patrimoine..

Points forts

- Rôle social avéré
- Loyers bas
- Gestion de proximité satisfaisante et patrimoine très bien entretenu en dépit de la vétusté de certains de ses composants
- Situation financière confortable
- Rentabilité élevée

Points faibles

- Pas d'outils de programmation et de suivi des travaux et interventions
- Aucun objectif de développement de l'offre nouvelle à court terme

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

- Anomalies ou irrégularités particulières**
- Non-respect de règles de la commande publique
 - Irrégularités dans le règlement intérieur de la CAL
 - Etude prévisionnelle à actualiser annuellement

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

Conclusion La SEMIB+, opérateur de la ville de Bollène, joue un rôle social avéré en faisant notamment preuve de réactivité pour optimiser l'occupation de son parc. Cependant, des actions doivent être engagées pour respecter les règles de la commande publique et celles du CCH concernant le règlement intérieur de la CAL. Malgré l'absence de concertation collective formalisée, la gestion de proximité est globalement satisfaisante. Enfin, l'effort engagé pour la réhabilitation du patrimoine ancien ne doit pas empêcher le développement nécessaire pour répondre au besoin de logement que les moyens financiers disponibles permettent.

Inspecteurs-auditeurs Ancols :

et

Délégué territorial :

Précédent rapport Miilos : n°2006-159 de septembre 2007

Contrôle effectué du 02/10/2014 au 27/01/2015

Diffusion du rapport définitif : Août 2015

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2014-099 **SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE ET IMMOBILIERE DE** **LA VILLE DE BOLLENE (SEMIB+) – 84**

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE.....	2
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE.....	2
2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME	2
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	2
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	3
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	4
3.1 OCCUPATION DU PARC	4
3.2 ACCES AU LOGEMENT	4
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	5
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES	6
3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES	7
3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	7
4. PATRIMOINE	8
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE	8
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE	8
4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	8
4.4 MAINTENANCE DU PARC	9
4.5 VENTE DE PATRIMOINE	10
4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	10
5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	10
5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	10
5.2 ANALYSE FINANCIERE.....	11
5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE	13
5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE	14
6. CONCLUSION	15
7. LISTE DES ANNEXES.....	16

1. PRÉAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de la société d'économie mixte immobilière de Bollène (SEMIB+) 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° 2006-159 diffusé en septembre 2007) présentait une société faisant preuve d'un rôle social avéré, disposant d'une gestion de proximité satisfaisante, d'impayés maîtrisés et d'une bonne situation financière. Le rapport relevait également le niveau modeste des objectifs de développement au regard des possibilités techniques et financières de la société.

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

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

La ville de Bollène est située au carrefour de quatre départements (*Vaucluse, Drôme, Ardèche et Gard*) et de trois régions administratives (*Provence-Alpes-Côte d'Azur - Languedoc-Roussillon et Rhône-Alpes*). Sa population au dernier recensement de 2011 s'élève à 14 040 habitants ; le nombre de logements est de 6707 dont 86,2 % en résidence principale. 57,5 % des ménages résidant sur le territoire de la commune sont propriétaires de leur résidence principale. Le taux de logements sociaux est de 15,5 % (940 logements). Avec 435 logements dont 372 conventionnés, la SEMIB+ est le bailleur principal, avec Grand delta habitat (ex. *Vaucluse Logement*) et Mistral Habitat.

La commune de Bollène est membre de la communauté de communes Rhône-Lez-Provence qui réunit les communes de Bollène, Mornas, Lapalud, Mondragon et Lamotte-du-Rhône. L'essentiel de l'activité économique est orienté vers le nucléaire du fait de la proximité de la centrale de Tricastin.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

La « SEMIB+ » est une société anonyme d'économie mixte locale créée le 23 septembre 1963. Son siège social est fixé à la mairie de Bollène (*Vaucluse*) et le siège administratif situé 116, avenue du Maréchal Leclerc. Elle a pour activités principales le logement et l'aménagement de la ZAC multimodale "Pan Euro Parc". Le capital social de la société est de 269 739 € divisé en 17 630 actions de 15,3 € chacune. La ville de Bollène est l'actionnaire majoritaire avec 79,15 % du capital social. L'ensemble des autres collectivités territoriales actionnaires détient 0,3 % du capital social.

Le conseil d'administration est composé de douze membres, dont huit représentent les collectivités territoriales et leurs groupements¹. Deux sièges sont attribués aux représentants des locataires (cf. annexe 1.3 - composition du CA). Il est présidé depuis le 30 avril 2008 par Madame Marie-Claude Bompard, maire de Bollène et conseillère générale de Vaucluse (*canton d'Orange Est*). Au sein de la société, Madame Bompard assure les fonctions de présidente directrice générale depuis le mois de novembre 2009. Elle est secondée par Madame Mélanie Marti, nommée directrice de la société en mai 2009.

¹ 7 administrateurs représentant la ville de Bollène, 1 administrateur représentant les autres communes actionnaires

2.2.2 Organisation et management

La société est composée d'une équipe de neuf salariés (*cf. annexe 1.5 - organigramme*) dont trois employées d'immeubles et un agent partageant son temps entre des fonctions de gardiennage et de régie. Le reste de l'équipe comprend la directrice, une responsable de clientèle assurant la gestion de proximité, une assistante administrative chargée de l'accueil et de l'enregistrement des demandes de logements, une chargée de clientèle et une assistante de gestion assurant les tâches de facturation et le lien avec le cabinet comptable.

La société utilise diverses applications informatiques pour la gestion de ses activités, et non un progiciel spécifique qui lui permettrait de lier, de traiter et d'agréger les données et informations de manière plus fiable et plus rapide.

2.2.3 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 SEMIB+ est soumise aux règles de la commande publique.

En ne mettant pas régulièrement et systématiquement en concurrence ses fournisseurs et prestataires, la SEMIB+ 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 son décret d'application*).

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 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 allégées 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. La société a souscrit plusieurs polices d'assurances pour couvrir les risques liés à son activité, dont certaines sont très anciennes et reconduites tacitement d'année en année (*responsabilité civile entreprise, dont l'année de souscription est antérieure aux années 1990*). Des contrats ont été renouvelés en 2010 (*par exemple la multirisque professionnelle*), toujours avec la clause de reconduction tacite. Toutes ces polices d'assurance sont souscrites auprès d'un assureur unique (AXA) pour un montant annuel en 2013 de 42 415 € et de 43 485 € en 2014. Ces pratiques sont contraires aux dispositions de l'article 20 de l'ordonnance du 6 juin 2005 précitée et à 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. Dans sa réponse, la société reconnaît l'irrégularité en expliquant la difficulté de trouver un assureur pour certains immeubles à risque du fait de leur état dégradé. Cependant, elle s'engage à se faire aider d'un courtier en assurances pour régulariser la situation.

Il est à noter que la liste des marchés passés par la société est bien présentée chaque année au conseil d'administration.

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

Opérateur pour le compte de la ville de Bollène, la SEMIB+ est une structure dynamique répondant à l'impulsion de sa présidente directrice générale. Cependant, la société doit optimiser ses outils informatiques et veiller au respect des règles de la commande publique.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

Dans un secteur où la tension reste modérée (*bassin d'emploi lié à la proximité de la centrale de Tricastin*), la population logée par la SEMIB+ dispose de ressources sensiblement supérieures aux valeurs départementales, tout en restant dans les moyennes nationales. L'analyse de l'occupation du parc démontre le rôle social joué par l'organisme. En effet, il est à noter la forte proportion de personnes seules (43%) et de familles monoparentales (19%). A cela, s'ajoute un taux de personnes âgées important (46 % des titulaires de contrats de location sont âgés de plus de 60 ans et 22 % de plus de 75 ans). Le niveau des loyers globalement peu élevé (cf.§3.3) permet aux familles les plus démunies de se maintenir dans leur logement.

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 SEMIB+ (OPS 2012)	18.7 %	37.4 %	65,3 %	11.1%	52,7 %
Statistiques Vaucluse 2012	24.4%	48.5%	70.6%	5.7%	60.3%
Statistiques nationales 2012	19.9%	38.9%	60.6%	10%	51.1%

3.2 ACCES AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande

3.2.1.1 Le contingent réservé

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

Réservataires	Nombre de logements réservés	Logements réservés (%)
Etat	92	24,7
Collectivités (<i>Communes et Conseil général</i>)	6	1,6
Organismes « collecteurs 1% » et autres	13	3,5
Total	111	29,8

Malgré les garanties d'emprunt consenties par la commune de Bollène, aucune réservation n'a été opérée sur le parc par la collectivité.

3.2.1.2 Etat de la demande de logement

En 2013, sur le territoire d'intervention de l'organisme, 137 demandes nouvelles ont été enregistrées, portant à 228 le nombre total de demandeurs. Cette valeur était supérieure en 2012 (241 demandeurs) car il y a eu en 2013 une baisse du nombre de renouvellements, liée à la mise en œuvre du système national d'enregistrement, dont les conditions de renouvellement des demandes sont plus strictes qu'auparavant.

Les demandes de logement et de mutation interne sont déposées ou adressées par courrier au siège de la société. Les formulaires de demande de logement sont réceptionnés par l'agent chargé de l'accueil qui, après une vérification de la recevabilité et de la complétude du dossier, procède à son enregistrement avec délivrance du numéro unique.

3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Le conseil d'administration de la société n'a pas défini d'orientations spécifiques ou prioritaires concernant sa politique d'occupation du parc.

3.2.3 Gestion des attributions

Sur un échantillon analysé de 37 dossiers ayant fait l'objet d'une attribution en 2013 par la SEMIB+, il ressort que 78,3 % d'entre eux ont été déposés depuis moins d'une année et que 97,3 % 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	10	11	8	7	1
En %	27	29,7	21,6	18,9	2,7

La composition et le règlement intérieur de la commission d'attribution des logements sont irréguliers (*non conformes aux dispositions de l'article R.441-9 du CCH*).

Par délibération du CA du 20 janvier 2011, la SEMIB+ a constitué une commission unique d'attribution des logements (CAL) compétente sur l'ensemble du département, dont la composition a été validée par le conseil d'administration. Elle était composée de six administrateurs dont un représentant des locataires. Le 13 mai 2014, à la suite d'un renouvellement de plusieurs administrateurs du conseil d'administration, la CAL a été recomposée avec cinq membres sans représentant des locataires. Cette composition est contraire aux dispositions de l'article R. 441-9 du CCH. Par ailleurs, le règlement intérieur de la commission, non daté, précise en son article 2 que « les membres élisent en leur sein un président qui dispose d'une voix prépondérante, en cas de partage égal des voix » (*cf. annexe 1.6*). Or, l'article R. 441-9 II 2° du CCH indique que c'est le maire de la commune où sont situés les logements à attribuer qui dispose d'une voix prépondérante. La composition de la CAL et son règlement intérieur doivent être rectifiés conformément aux dispositions réglementaires. Dans sa réponse, l'organisme précise que, depuis le 10 décembre 2014, la CAL comprend à nouveau six membres avec un représentant des locataires et que le règlement intérieur, modifié pour être conforme à la réglementation, sera présenté pour validation au CA du 11 mai 2015.

La commission se réunit en moyenne une fois par mois pour examiner les attributions de logements, et le bilan d'activité de la commission est présenté devant le conseil d'administration une fois par an, conformément à l'article R. 441-9 du CCH. L'examen du processus d'attribution et d'un échantillon de trente dossiers n'a révélé aucun dépassement de ressources ou vice de procédure. Par ailleurs, dans le cadre de la mise en œuvre du DALO, la société a respecté les objectifs fixés par l'accord collectif départemental (*cf. CUS - deux attributions par an*).

3.3 LOYERS ET CHARGES

3.3.1 Loyers

Les loyers pratiqués sont nettement inférieurs à la moyenne nationale en zone 3. Le parc de la SEMIB+ est conventionné à 85,5 %. En 2013 son loyer mensuel moyen dans le parc conventionné est de 286 € pour une surface habitable moyenne de 66 m² soit 4,28 €/m² de surface habitable. Avec un loyer mensuel moyen de 5,25 €/m² dans le parc social du Vaucluse, les loyers pratiqués par la SEMIB+ sont notablement inférieurs.

Données	SEMIB+	Parc social Vaucluse	Parc social national	Parc social PACA
Nombre de logements conventionnés	372	-	-	-
Loyer mensuel moyen en euros	286	360	362	365
Surface habitable (SH) moyenne en m ²	66	70	67	67
Loyer mensuel par m ² de SH en euros	4,28	5,25	5,6	5,6

Données 2013 : 372 logements / données RPLS

La hausse des loyers est systématiquement décidée par le conseil d'administration. Il est à noter que le plan stratégique de patrimoine (PSP), dans sa version actualisée de 2010, prévoyait une hausse des loyers de 2 % par an sur les dix ans afin de maintenir et stabiliser la capacité d'autofinancement de la société entre 15 % et 19 % en fonction du scénario retenu. Cependant, la hausse n'a été que de 0,9% en 2014 conformément à la réglementation.

Années	2011	2012	2013	2014
Hausse annuelle de loyers votée en CA	0,57	1,73	2,15	0,90
Hausse maximale autorisée à partir de 2011	0,67	1,90	2,15	0,90

L'organisme doit également veiller à indiquer le montant du loyer maximum sur la quittance remise mensuellement au locataire, conformément aux termes des articles R. 445-13 du CCH.

Au 31 décembre 2013, le taux de foyers assujettis au SLS est de 4 %. 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 mois², mais la société est contrainte d'effectuer des relances auprès de certains locataires. Le SLS forfaitaire est ensuite liquidé provisoirement après une mise en demeure restée infructueuse pendant quinze jours. La liquidation du SLS est opérée à partir du mois de mars avec une application rétroactive en janvier.

SLS	2009	2010	2011	2012	2013
Nombre de locataires assujettis	3	8	15	15	15
Montant mensuel ³ encaissé (€)	37	260	423	478	455

3.3.2 Charges

Le contrôle des charges a porté sur l'exercice 2013. La régularisation est intervenue en mai 2014. La répartition des charges récupérables se fait à l'enregistrement des factures. La société a trois employés d'immeubles dont le coût est récupéré à 100 % et une personne avec une mission de gardien et d'agent de maintenance dont le coût correspondant à sa fonction de gardien est récupéré à 40 % et à concurrence de son temps passé pour ses interventions récupérables dans le cadre de la régie de travaux. Le niveau moyen des charges ressort à 10,23 €/m² de surface habitable hors chauffage et ascenseurs. Il apparaît au global un excédent d'acomptes de charges de 14 %, soit 39 712 € pour 416 logements pour l'année 2013 (95€/logement).

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Le tableau ci-après fait apparaître l'évolution des créances locataires et la compare à la médiane nationale des SA d'HLM.

En %	2009	2010	2011	2012	2013	Médiane SA d'HLM 2012
Evolution créances locataires / loyers et charges récupérées en %	-	1,3	-2,5	1,7	1,9	1,2
Créances locataires / loyers et charges récupérées en %	8,3	9,6	7,1	8,7	10,1	12,7

Le suivi des impayés est effectué par deux personnes qui font un point deux fois par mois sur la base de la liste des débiteurs. Après des relances téléphoniques, le locataire en impayé reçoit, si nécessaire, jusqu'à trois courriers consécutifs de rappel. En l'absence de réaction, un commandement de payer par huissier lui est adressé. Le faible nombre de locataires présents en impayé (22 sur 372 soit 6 % du parc conventionné au 30 octobre 2014) permet un suivi personnalisé. Le signalement à la CAF est systématiquement effectué.

Si en stock le niveau des créances locataires reste sur la période analysée bien en-deçà de la médiane des SA d'HLM, en revanche, leur progression sur les deux dernières années (+ 1,7 %

² cf. article L.441-9 du CCH.

³ au mois de décembre de l'année N

en 2012 et + 1,9 % en 2013) doit faire l'objet d'une attention particulière de la part de la société.

Les passages en créances irrécouvrables concernent uniquement les impayés partis. La détermination de critères objectifs (*ancienneté, niveau de la dette,...*) permettrait de lisser dans le temps les montants concernés qui varient de 0 € à 5 k€ sur les cinq années (*cf. annexe 1.7*).

3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

La gestion de proximité et l'entretien courant sont assurés par la responsable de clientèle assistée par un agent de régie à mi-temps. Cet agent remplit également les fonctions de gardien du groupe « Pont-Neuf ». L'implantation du patrimoine, exclusivement sur le territoire de la commune de Bollène, permet à la SEMIB+ d'être réactive et d'intervenir rapidement, si nécessaire, pour offrir une bonne qualité de service à ses locataires.

3.5.1 Gestion des réclamations

Un livret est remis au locataire à l'entrée dans le logement explicitant la répartition des charges entre le locataire et le bailleur. La SEMIB+ a élaboré une procédure de traitement des réclamations des locataires et utilise un logiciel dédié⁴ pour le seul enregistrement au siège. Leur suivi non informatisé est opéré au quotidien par un chargé de clientèle de la société. Suivant la nature des travaux à effectuer, ils peuvent être pris en charge en interne par l'agent de régie. Le locataire valide la fin d'intervention sur la fiche « réclamation ».

Cependant, la visibilité sur le nombre, la fréquence et la nature des réclamations ou sur la proportion des interventions traitées en régie est très limitée du fait de l'absence de suivi informatique. L'agrégation ou la recherche d'informations relatives aux réclamations se font manuellement et reposent sur la connaissance et la mémoire des agents qui doivent régulièrement consulter les fiches réclamations classées dans les dossiers des locataires.

3.5.2 Concertation locative

Du fait de la défection de l'association majoritaire participant au projet de plan de concertation locative, la SEMIB+ n'a pas réussi à re-mobiliser les associations de locataires pour mener à terme la mise en place d'une démarche de concertation locative.

3.5.3 Satisfaction des locataires

Une enquête de satisfaction des locataires a été lancée en 2014 (*aucune enquête n'avait été effectuée depuis 2006*). Sur 419 questionnaires adressés, le taux de réponse a été de 47 %. Il ressort des analyses de l'enquête un taux de satisfaction générale vis-à-vis des services de la SEMIB+ qui atteint 86,4 %. Le fonctionnement des équipements des logements et la rapidité des interventions en cas de panne d'un équipement dans le logement (*chaudière, chauffe-eau,...*) constituent des points forts. Les locataires sont également satisfaits de la gestion des parties communes, des espaces verts et des ascenseurs. Toutefois, des points à améliorer, comme les menuiseries ou l'isolation des logements, ressortent des réponses à l'enquête.

3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

En matière de gestion locative, la société joue un rôle social avéré. Le processus d'attribution des logements est bien maîtrisé, hormis des irrégularités dans le règlement intérieur de la CAL. La qualité de la gestion de proximité est globalement satisfaisante malgré un niveau de loyer très bas. Cependant, la société doit accentuer ses efforts pour mobiliser les associations de locataires et instaurer une véritable concertation locative.

⁴ Tech Pro : progiciel d'enregistrement des demandes d'intervention techniques développé par OPERIS

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2013, la SEMIB+ comptait 435 logements locatifs familiaux dont 372 conventionnés. D'une moyenne d'âge de 45,5 ans, le patrimoine est situé en totalité sur la commune de Bollène. Il est composé à 55 % de logements collectifs (65 % pour les logements conventionnés). Seul un groupe (*Pont Neuf*) dispose d'ascenseurs. Deux groupes de logements composés au total de 56 logements individuels non conventionnés (*groupes Autoroute et Lecorché*) sont très vétustes et voués à la démolition. Aucun logement n'est situé en ZUS.

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

Conformément à l'article L. 411-9 du CCH, la SEMIB+ avec l'appui d'un prestataire extérieur, « Habitat et Territoires Conseil », a élaboré un plan stratégique de patrimoine (PSP) d'une durée de dix ans. Le CA a approuvé la version initiale en 2005 et deux mises à jour en 2008 et 2010. En s'appuyant sur ce document, la convention d'utilité sociale (CUS) a été signée le 5 avril 2011.

L'axe prioritaire de la SEMIB+ concerne les actions de remise à niveau de son parc très ancien (*vétusté des menuiseries extérieures et mauvaise isolation, deux points présents dans les résultats de l'enquête réalisée auprès des locataires*). L'organisme a prévu un rythme d'environ quarante logements à réhabiliter par an sur la période de 2013 à 2018 et veut engager une démarche de performance énergétique. Le budget annuel moyen correspondant est de 360 k€. La société a cependant contractualisé un objectif de construction de cinq logements sur la durée de la CUS.

4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

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

Sur la période contrôlée, la société n'a mis en service aucun logement supplémentaire. La production prévue pour les prochaines années est, comme indiqué ci-dessus, de cinq logements. Cet engagement est quantifié dans la CUS avec un dépôt de dossier de financement en 2015 et une mise en service en 2016. Concernant les réhabilitations, vingt et un logements conventionnés ont fait l'objet de travaux en 2010 (*Résidence SACCA 1*) et une opération sur un programme non conventionné est en cours depuis 2013 (*Portes de Provence*). Le prochain projet de réhabilitation prévu en 2014 concerne la résidence « le Pont Neuf » pour lequel il est envisagé le remplacement des fenêtres, des volets, des portes palières et une isolation des bâtiments par l'extérieur. Cependant, ce projet n'est pas encore finalisé et sa programmation n'est pas arrêtée.

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

L'effectif très réduit de personnel techniquement qualifié pour assurer les opérations de réhabilitation et de développement, associé à l'absence d'outil de programmation, limite la capacité de l'organisme à développer une offre nouvelle.

La société disposait jusqu'en 2013 d'une responsable de patrimoine qui a été licenciée et non remplacée. Au moment du contrôle, les opérations de réhabilitation du parc sont gérées directement par la directrice de la société. De plus, il n'y a pas d'outil de programmation pour aider à définir l'activité de réhabilitation et de développement de la société pour les années à venir. Pourtant la stratégie patrimoniale sur laquelle s'engage la SEMIB+ dans son PSP, contractualisée par la CUS, impose une montée en régime pour lui permettre de conduire de front ses opérations de réhabilitation lourde et le développement contractualisé dans la CUS. La bonne capacité financière de la société est de surcroît un atout qui devrait lui permettre de pouvoir développer son patrimoine sans obérer son programme de réhabilitation. Dans sa

réponse, l'organisme indique qu'il y aura recours à des prestataires externes et mise en place d'un outil de programmation si cela s'avère nécessaire.

4.4 MAINTENANCE DU PARC

Le budget consacré au gros entretien ne fait pas l'objet d'une planification pluriannuelle. Les dépenses sont engagées en fonction des besoins relevés tout au long de l'année et des priorités fixées pour les réhabilitations du patrimoine. Cependant, la société s'attache à offrir à ses locataires entrants des logements en parfait état. Le budget moyen consacré avant remise en location est de 5000 € par logement. L'effort relatif aux dépenses de maintenance (*gros entretien et entretien courant*) est de 669 €/logement en 2013 pour une médiane à 590 €/logement (cf. § 5.2.2). La visite du patrimoine a permis de constater que globalement, en dépit du besoin de réhabilitation lié à son âge, le patrimoine de la SEMIB+ est bien entretenu et d'une propreté manifeste. La société rencontre cependant des problèmes de troubles de jouissance et de petit vandalisme au niveau de la cité « Rocade », dont elle est copropriétaire d'un immeuble.

4.4.1 Diagnostics techniques

4.4.1.1 Les diagnostics de performance énergétique

La SEMIB+ a mandaté un bureau d'études (*Cabinet DIP*) à l'effet de réaliser les diagnostics réglementaires à joindre à chaque relocation. Le diagnostic énergétique du logement est réalisé à cette occasion. Au 31 décembre 2009, la société affichait un taux de réalisation des DPE de 20%. Au moment du contrôle, seuls 38 % des DPE étaient effectivement réalisés, ce qui ne permet pas d'avoir une image du classement par étiquette énergétique du parc conventionné.

Etiquette énergie	Logements conventionnés (372)	En % du parc conventionné
	0	0
	0	0
	16	4,3
	80	21,5
	39	10,5
	5	1,4
	1	0,3
DPE non effectués	231	62

L'objectif de réaliser 100% des diagnostics de performance énergétique, fixé dans de la CUS, ne sera probablement pas atteint en 2016, s'il n'y a pas un changement de méthode.

4.4.1.2 Les diagnostics amiante

La société ne respecte pas ses obligations de suivi périodique des locaux contenant de l'amiante à l'état dégradé et l'information obligatoire des locataires (*non conformité avec les dispositions du décret n° 2011-629 du 3 juin 2011 et avec les articles R. 1334-29-4 et suivants du code de la santé publique*).

En ce qui concerne l'obligation de repérage de l'amiante, des dossiers techniques "amiante" (DTA) ont été constitués pour les parties communes en 2006. Les diagnostics concernant les immeubles acquis par la société ont été réalisés à l'occasion de la transaction de vente. Ces derniers diagnostics portaient également sur les parties privatives. Certains diagnostics relèvent la présence d'amiante à l'état dégradé dans certains revêtements de sols ou conduits (*groupe Curie acquis en 2007*). La société ne respecte pas ses obligations d'information de l'existence et des modalités de consultation des DTA et DAPP imposées par l'article R.1334-29-4 du code de la santé publique. Elle n'a pas procédé à l'information des locataires de la présence d'amiante et n'a pas mis en place d'outil de suivi périodique de ces locaux. La SEMIB+ a lancé une consultation pour la mise à jour des diagnostics, 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. Dans sa réponse, l'organisme fournit les éléments montrant la régularisation de la situation vis à vis de la réglementation « amiante ».

4.4.2 Maintenance des ascenseurs

La société dispose d'un parc de six ascenseurs desservant les logements du bâtiment D de la résidence « Le Pont Neuf ». Les mises aux normes obligatoires ont été réalisées en 2010 et couvrent l'ensemble des obligations contenues dans la loi n° 2003-590 et dans le décret d'application du 9 septembre 2004, codifiés par les articles R. 125-2 du CCH.

La maintenance des ascenseurs a été confiée à la société PACA Ascenseurs. Le marché conclu avec cette société a été initié le 1^{er} janvier 2012 et s'est terminé le 31 décembre 2014. Une procédure d'appel d'offres a été lancée par la SEMIB+ pour le renouvellement du contrat. L'examen de la liste des visites d'entretien sur la période montre que le délai entre deux visites obligatoires est respecté. La SEMIB+ fait appel à un organisme indépendant pour assurer le contrôle quinquennal de ses ascenseurs.

4.5 VENTE DE PATRIMOINE

L'organisme ne s'inscrit pas dans une politique de vente des logements, tirant argument du fait que la population logée n'a pas en majorité les moyens d'accéder à la propriété. Toutefois, la demande récurrente de certains locataires du parc individuel conduit la société à s'interroger sur l'opportunité de mettre en vente du patrimoine pour répondre à cette demande. Néanmoins, la société n'a pas fixé d'objectifs de vente sur la période couverte par la CUS.

4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La SEMIB+ ne s'est pas mise en ordre de marche pour relancer son développement et atteindre l'objectif fixé dans la CUS, alors que la situation financière de la société est favorable à ce développement. Si la priorité donnée à la réhabilitation du parc est importante, cela ne justifie pas l'absence de construction nouvelle dans un secteur où la demande est présente.

5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La comptabilité de la SEMIB+ est tenue pour l'essentiel par le cabinet Sodec Audit. Une personne de la société répartit les factures sur les quatre secteurs d'activités (*parc locatif conventionné, parc locatif non conventionné, aménagement et location de commerces/bureaux*), effectue les imputations en matière de charges récupérables et procède au classement des factures. Le cabinet Sodec Audit utilise le logiciel "Inforce" pour l'ensemble des enregistrements et l'établissement des documents de synthèse. Les plans de financement prévisionnels des opérations d'investissement sont élaborés par la société et validés par le conseil d'administration de même que leur clôture. La société n'établit pas de budget. Le suivi de la trésorerie est effectué sur un tableur qui nécessite une re-saisie complète des données, source de risques d'erreurs et de perte de temps. La tenue de la comptabilité est correcte. Il existe un compte de résultat spécifique pour l'activité relative au parc social. Le commissaire aux comptes a certifié sans observation les comptes de l'organisme sur la période contrôlée.

5.2 ANALYSE FINANCIERE

(cf. annexe 1.8)

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Marge sur aménagement	-2	-1		-1	1
Loyers	1 708	1 709	1 701	1 675	1 747
Coût de gestion hors entretien	-464	-446	-517	-538	-625
Entretien courant	-298	-298	-241	-324	-291
TFPB	-203	-205	-174	-195	-199
Flux financier	24	18	35	40	41
Flux exceptionnel	-113	-30	-73	-57	-64
Autres produits d'exploitation	45	64	42	64	32
Pertes créances irrécouvrables	0	-2	-3	-5	0
Intérêts opérations locatives	-230	-149	-120	-158	-137
Remboursements d'emprunts locatifs	-155	-206	-223	-216	-196
Autofinancement net⁵	312	455	428	285	309
% du chiffre d'affaires (hors ventes liées aux opérations d'aménagement)	18,3	26,6	25,2	17,0	17,8

Évolution de l'autofinancement net de l'organisme (parc de logements)

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Capacité d'autofinancement (PCG)	469	664	626	509	513
- Remboursements emprunts parc logements locatifs	-155	-206	-223	-216	-196
+/- Variation intérêts compensateurs	-2	-3	25	-8	-7
- Remboursements emprunts ZAC			-500	-500	
- Remboursements emprunts parc commerces/bureaux	-20	-17	-18	-24	-15
Autofinancement net global	292	438	-90	-239	295
% du chiffre d'affaires	17,2	19,5	-5,3	-7,2	16,9

Évolution de l'autofinancement net de l'organisme (toutes activités)

La rentabilité du parc locatif de logements, mesurée par l'autofinancement net, est élevée (*plus de 17 % du chiffre d'affaires sur les cinq ans*). Ce niveau élevé procède pour l'essentiel d'annuités locatives faibles en raison d'un parc ancien pour lequel les emprunts arrivent à leur terme. La rentabilité globale de la société est marquée par des fluctuations en 2011 et en 2012 liées aux remboursements spécifiques des emprunts souscrits pour l'aménagement de la Zac "Pan Euro Parc". La convention publique d'aménagement devrait être arrêtée en 2015, la ville de Bollène reprenant la gestion directe de la Zac.

5.2.1 Les recettes

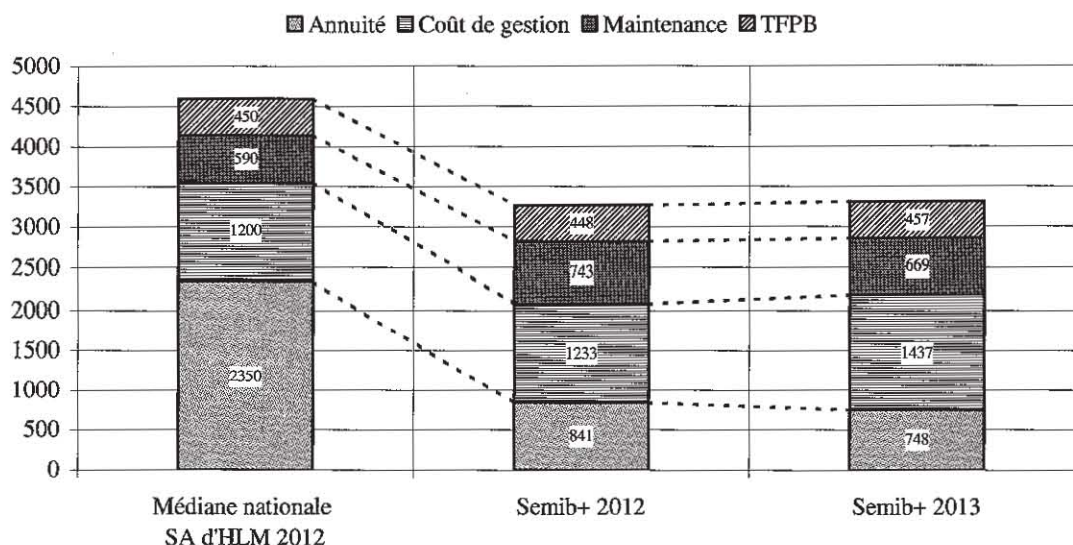
Les loyers évoluent peu en masse (+ 2,3 % en cinq ans) du fait de l'absence de développement du patrimoine. Le loyer moyen annuel sur l'ensemble du parc (*conventionné ou non*) ressort à 3 792 €/logement en 2012 et à 3 964 €/logement en 2013 pour une médiane 2012 à 4 220 €/logement. Les loyers quittancés et les charges récupérées sont minorés par la perte sur vacants. Celle-ci atteint 52 k€ soit 2,6 % de la quittance en 2013 (*médiane nationale 2012 des SEM à 2,2 %*). La vacance des locaux commerciaux et des bureaux s'est élevée à 37,3 % en 2013. Les impayés dégradent également l'autofinancement lorsque l'organisme reconnaît le caractère irrécouvrable des créances douteuses. En 2013, le coût des impayés, calculé par la fédération des entreprises publiques locales, est de 1 % des loyers et de 0,9 % du quittancement (*médiane nationale 2012 des SEM à 1 %*). Les produits financiers issus des placements de la trésorerie ont rapporté 2,4 % des loyers en 2012 et 2,3 % en 2013 pour une médiane nationale 2012 des SEM à 1,9 %.

⁵ 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).

5.2.2 Les dépenses

Le tableau ci-après fait apparaître l'évolution des principales dépenses de la société et les compare à la médiane nationale 2012 des SA d'HLM.

En €/logement	Médiane nationale SA d'HLM 2012	SEMIB+ 2012	SEMIB+ 2013
Annuité	2350	841	748
Coût de gestion	1200	1233	1437
Maintenance	590	743	669
TFPB	450	448	457



Les annuités locatives ponctionnent 21,9 % des loyers en 2012 et 18,6 % en 2013 pour une médiane 2012 à 48,7 %.

La progression sensible des frais de gestion (+ 35 % sur 5 ans) s'explique notamment par la réduction des effectifs de la régie de travaux (*de 2,5 à 0,5 salariés sur la période*). Ils atteignent 1 233 €/logement en 2012 et 1 477 €/logement en 2013 pour une médiane des SA d'HLM 2013 de 1 200 €/logement. Les frais de structure (*achats de fournitures, primes d'assurances, honoraires,...*) restent maîtrisés (+7,5 % en cinq ans). Les frais de personnel évoluent faiblement sur la période (+ 3,3 % en volume) mais apparaissent élevés (869 €/logement en 2012 et 874 €/logement en 2013 pour une médiane nationale 2012 des SA d'HLM de 680 €/logement).

L'effort relatif aux dépenses de maintenance passe de 743 €/logement en 2012 à 669 €/logement en 2013 pour une médiane nationale 2012 des SA d'HLM à 590 €/logement.

Le niveau de la taxe foncière pour les propriétés bâties, respectivement de 448 €/logement en 2012 et 457 €/logement en 2013 est voisin de la médiane nationale 2012 des SA d'HLM à 450 €/logement. Le parc des logements soumis à la TFPB est de 86,4 % du parc total.

Le tableau ci-après décompose le résultat net par activité. Il ressort que les activités hors logement social contribuent de manière non négligeable suivant les années à la constitution du résultat net global.

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Résultat net global	122	170	262	173	277
Dont résultat net parc conventionné	31	50	162	45	170
Dont résultat net parc non conventionné	53	73	95	87	87
Dont résultat net aménagement	6	30	-28	2	2
Dont résultat net commerces/bureaux	32	18	33	39	18

- Étude plus particulière des fonds disponibles

Bilans fonctionnels

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Capitaux propres	4 560	4 852	5 078	5 175	5 364
Provisions pour risques et charges		150	150	150	50
Amortissements, et provisions (actifs immobilisés)	4 745	5 157	5 571	5 921	6 290
Dettes financières	5 366	5 381	5 164	4 918	4 697
Actif immobilisé brut	12 143	12 602	12 674	12 708	13 099
Fonds de Roulement Net Global	2 528	2 937	3 289	3 455	3 302
FRNG à terminaison des opérations⁶					2 991
Stocks (toutes natures)	3 267	2 846	2 910	1 309	1 310
Autres actifs d'exploitation	217	223	170	197	239
Provisions d'actif circulant	34	44	56	82	100
Dettes d'exploitation	1 161	1 210	714	223	229
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	2 289	1 815	2 311	1 201	1 221
Créances diverses (+)	49	76	60	11	18
Dettes diverses (-)	147	141	104	92	135
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-98	-65	-44	-81	-118
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	2 190	1 750	2 266	1 120	1 103
Trésorerie nette	338	1 187	1 023	2 335	2 198

Le fonds de roulement net global (FRNG) est égal à l'excédent des passifs exigibles à long terme sur les actifs stables. Exprimé en mois de dépenses d'exploitation et d'investissement, il traduit la capacité de la structure financière de la société à supporter plus ou moins durablement son rythme de fonctionnement. Egal en moyenne à 3,1 M€ sur la période, il représente 3,3 M€ soit plus de 21 mois de dépenses à fin 2013 pour une médiane à 3,8 mois. La société dispose ainsi d'un excédent de ressources stables confortable lui permettant de financer en partie le portage des terrains de la Zac "Pan Euro Parc". A terminaison des opérations en cours, le FRNG passe à 2,9 M€ soit 16 mois de dépenses. Après déduction des dépôts des locataires, des provisions pour risques et des amortissements courus non échus, il ressort un potentiel financier de l'ordre de 3M€ pour le financement du développement et de l'amélioration de son patrimoine. Le cycle d'exploitation génère un besoin en fonds de roulement qui diminue sur la période au fur et à mesure de la vente de lots de la ZAC. La ressource issue du fonds de roulement hors exploitation provient pour l'essentiel des intérêts courus et, pour 2013, du décalage dans le paiement des fournisseurs d'immobilisations.

La trésorerie nette est en augmentation sur la période en raison du remboursement de la ligne de trésorerie de 1 M€ souscrite pour le portage des terrains de la ZAC. Elle repose principalement sur des ressources stables et représente 11,7 mois de dépenses pour une médiane à trois mois.

5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

La société ne dispose pas d'une étude prévisionnelle actualisée à cinq ou dix ans.

La dernière simulation financière (cf. annexe 1-9) remonte au plan stratégique de patrimoine de mars 2010. La société doit se doter dans les meilleurs délais d'un outil d'analyse prévisionnelle indispensable au conseil d'administration pour définir une stratégie de développement et/ou d'amélioration du patrimoine supportable sur le plan financier.

Le PSP de mars 2010 porte sur la période 2009-2018 et ne prévoit aucune production nouvelle de logements. La société envisage la réhabilitation des résidences "Sacca 1" et "Portes de Provence" comportant 66 logements (1,1 M€ d'investissement avec 10 % de fonds propres) et intègre la réhabilitation de 40 logements par an de 2013 à 2018 soit 360 k€/an financés à

⁶ 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.

hauteur de 90 % en fonds propres. La démolition de 56 logements, bien que non confirmée, a été également prise en compte (650 k€ financés à 100 % en fonds propres). Les hypothèses d'évolution des agrégats constitutifs de l'autofinancement n'appellent pas d'observation particulière. La capacité d'autofinancement ressort à environ 15 % des loyers sur la période. La trésorerie reste supérieure à dix mois de quittance.

5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

La SEMIB+ a une structure financière saine alimentée par une rentabilité d'exploitation conséquente. A fin 2013, elle dispose des fonds propres qui lui permettraient de développer son patrimoine sans obérer la réhabilitation.

6. CONCLUSION

La SEMIB+, opérateur de la ville de Bollène, joue un rôle social avéré en faisant notamment preuve de réactivité pour optimiser l'occupation de son parc. Cependant, des actions doivent être engagées pour respecter les règles de la commande publique et celles du CCH concernant le règlement intérieur de la CAL. Malgré l'absence de concertation collective formalisée, la gestion de proximité est globalement satisfaisante. Enfin, l'effort engagé pour la réhabilitation du patrimoine ancien ne doit pas empêcher le développement nécessaire pour répondre au besoin de logement que les moyens financiers disponibles permettent.

Le Directeur général

Pascal MARTIN-GOUSSET



RAPPORT DE CONTRÔLE N°2014-099
SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE ET IMMOBILIERE DE
LA VILLE DE BOLLÈNE (SEMIB+) – 84

7. LISTE DES ANNEXES

1. ANNEXES AU RAPPORT

- 1.2 Fiche récapitulative du rapport provisoire
- 1.3 Composition du conseil d'administration et informations générales
- 1.4 Gestion locative et patrimoine
- 1.5 Organigramme général de l'organisme
- 1.6 Extrait du règlement intérieur
- 1.7 Evolution des impayés de 2009 à 2012
- 1.8 Analyse financière
- 1.9 Hypothèses et résultats de l'analyse prévisionnelle
- 1.10 Sources et sigles utilisés

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2014-099
SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE ET IMMOBILIERE DE
LA VILLE DE BOLLENE (*SEMIB+*) – 84

1. ANNEXES AU RAPPORT

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT PROVISOIRE

N° 2014-099

SEMIB+ – 84

**Présentation
générale de
l'organisme**

La SEMIB+ est la SEM multi-activités de la ville de Bollène. Propriétaire de 435 logements dont 372 sont conventionnés, elle intervient exclusivement sur le territoire de la commune. La priorité est donnée à la réhabilitation du parc très âgé et la démolition de deux programmes très vétustes. Malgré une bonne santé financière et un besoin de logement avéré, l'organisme ne développe pas son patrimoine..

Points forts

- Rôle social avéré
- Loyers bas
- Gestion de proximité satisfaisante et patrimoine très bien entretenu en dépit de la vétusté de certains de ses composants
- Situation financière confortable
- Rentabilité élevée

Points faibles

- Pas d'outils de programmation et de suivi des travaux et interventions
- Aucun objectif de développement de l'offre nouvelle à court terme
- Etude prévisionnelle à actualiser annuellement

**Anomalies ou
Irrégularités**

- Non-respect de règles de la commande publique
- Irrégularités dans la composition et le règlement intérieur de la CAL
- Suivi périodique des locaux contenant de l'amiante à l'état dégradé et information des locataires non réalisés

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

RAISON SOCIALE : SEMIB+

SIEGE SOCIAL :	
Adresse du siège : 116 avenue du Marechal Leclerc	Téléphone : 0490301254
Code postal : 84505	Télécopie :
Ville : BOLLENE	

PRESIDENTE DIRECTRICE GENERALE : Marie-Claude Bompard

DIRECTRICE : Mélanie Marti

ACTIONNAIRE DE REFERENCE : Commune de Bollène

CONSEIL D'ADMINISTRATION AU : 03/10/2014			
	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'actionnaire d'appartenance
Président :	Bompard Marie Claude	Commune de Bollène	
	Calero Marie	Commune de Bollène	
	Dumas Claude	Commune de Bollène	
	Fournier Christine	Commune de Bollène	
	Lavallée Danielle	Commune de Bollène	
	Mertz Daniel	Commune de Bollène	
	Nersessian Marie France	Commune de Bollène	
	Grapin Jean Louis	Repst des communes de Lapalud, Ste Cecile les Vignes et Lagarde Pareol	
	Braja Paul	Braja Vesigne	
	Rampa Pierre Philippe	Rampa TP	
Représentants des locataires (SA) :	Nicolas Christophe		
	vacant		

ACTIONNARIAT		Catégorie	Actionnaires les plus importants (% des actions)
	Capital social :	269739 €	Ville de Bollène (79,15 %)
	Nombre d'actions :	17630	
	Nombre d'actionnaires :	21	

COMMISSAIRE AUX COMPTES :

EFFECTIFS AU : 03/10/2014	Cadres :	2	Total administratif et technique : 5,5
	Maîtrise :		
	Employés :	3	
	Gardiens :	0.5	Effectif total : 9
	Employés d'immeuble :	3	
	Ouvriers régie :	0.5	

GESTION LOCATIVE ET PATRIMOINE

Gestion locative et politique sociale

Occupation du parc au 31/12/2012 (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	18.7	46.6	11.1	52.7	nc	19	6.3
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
21.15	1.38	2.99

Vacance et mobilité (en %)	moyenne nationale	moyenne régionale	2013	2012	2011
taux de rotation externe	-	-	7.2	5.3	6.8
taux de vacance global	4.4	3.5	1.8	1.6	1.1
taux de vacance >3 mois hors vacance technique	nc	nc	0.2	0.7	0.7

Loyers	moyenne nationale	moyenne régionale	2013	2012	2011
taux d'augmentation (logements sociaux) (%)	-	-	2.15	1.73	0.57
taux d'augmentation recommandé (HLM) (%)	-	-	nc	1.9	1.1
loyer mensuel moyen à la surface corrigée (€/m² SC)	3.2	3.06	nc	nc	nc

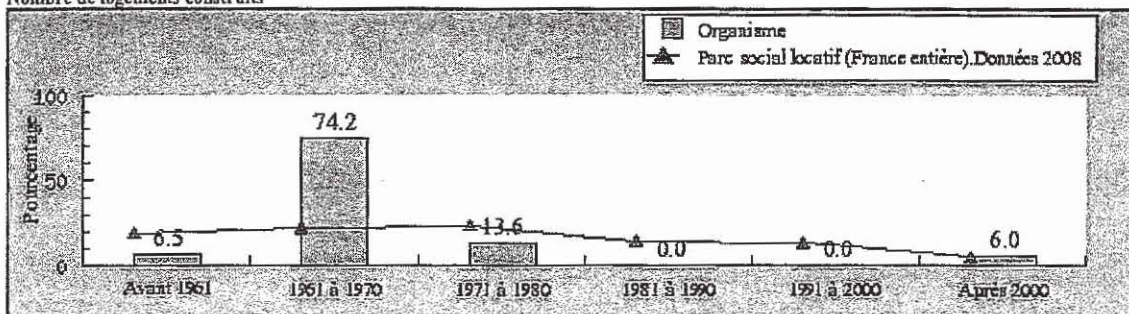
Impayés	médiane nationale	2013	2012	2011
Taux d'impayés inscrit au bilan en % des loyers et charges	nc	10.1	8.7	7.1
Evolution des impayés (%)	nc	1.9	1.7	-2.5

Patrimoine

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

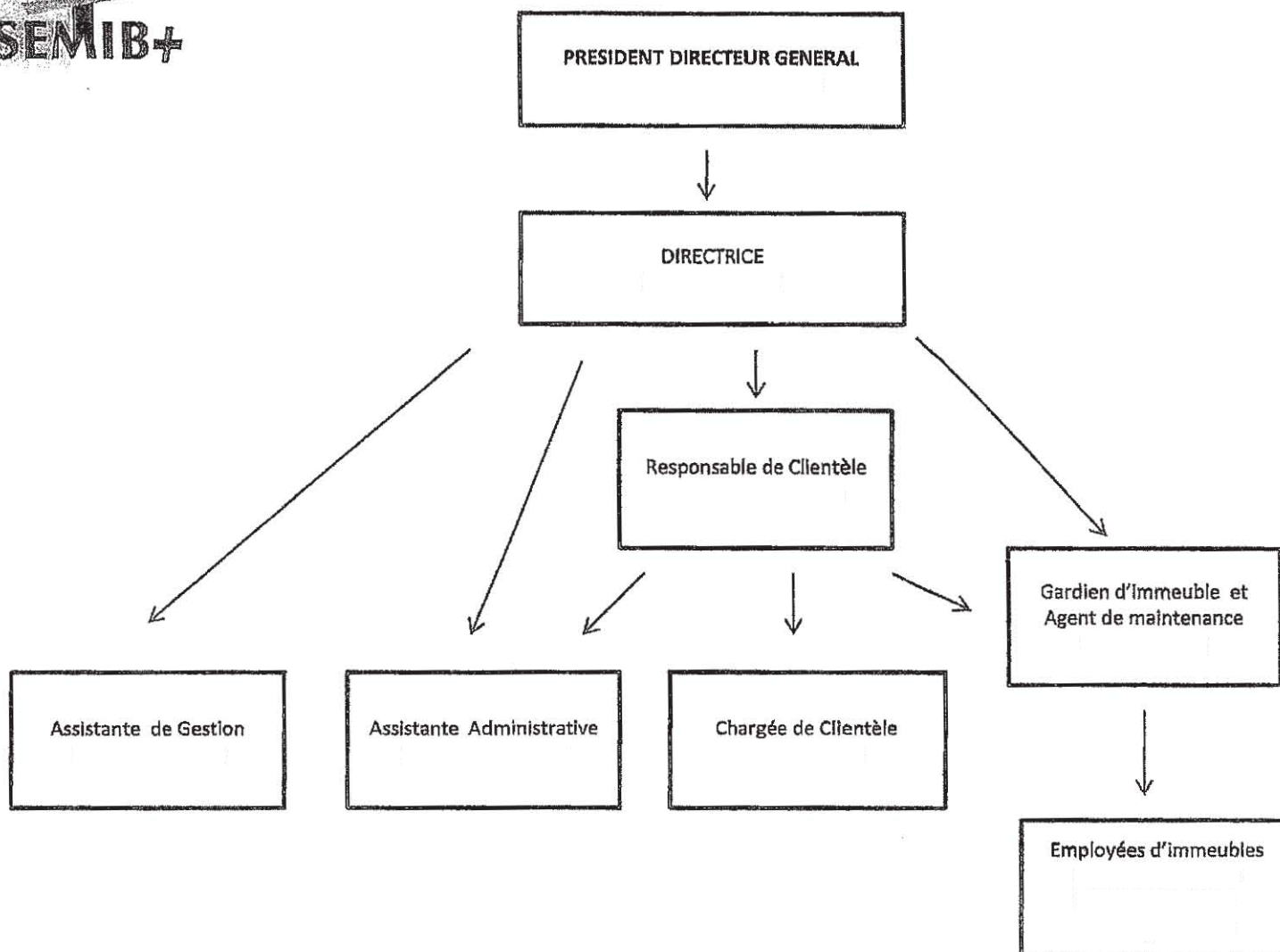
nombre de logements familiaux	nombre de places en foyers (en équivalents logements)	% logements collectifs	% logements conventionnés	zone prépondérante	% grands logements (4p. et +)	% logements en ZUS	Age moyen du parc
435	0	55.30	85.48	zone III	61.98	0	45 ans

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
25/02/2010	10 ans	0	0	29	0	0	0	0
Maintenance du parc			médiane nationale		2013		2012	
Coût de maintenance au logement (€/logement)			nc		669		743	





Règlement intérieur Commission d'Attribution des Logements

Art. 1 – Composition

La commission est composée de six membres désignés par le Conseil d'Administration, dont un représentant des locataires.

De plus, le maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant est membre de droit de la commission et peut participer avec voix délibérative aux séances.

Le préfet ou son représentant, assiste, sur sa demande, à toute réunion de la commission d'attribution.

Art. 2 – Présidence de la Commission

Les membres élisent en leur sein un Président qui dispose d'une voix prépondérante, en cas de partage égal des voix. Les membres procèdent à une nouvelle élection en cas de modification de la composition de la commission par le Conseil d'Administration.

En cas d'absence ou d'empêchement du Président, la commission pourra désigner, à la majorité des présents, celui des membres qui présidera la séance.

Art. 3 – Périodicité des réunions

La commission se réunit aussi souvent que nécessaire en fonction des logements à attribuer.

Art. 4 – Convocation et ordre du jour

La convocation est adressée par courrier à chaque membre de la Commission au moins 5 jours ouvrables avant la tenue de la commission.

La convocation comporte l'ordre du jour, le lieu, la date et l'heure de la réunion.

L'ordre du jour précise le groupe des logements concernés et les types de logements.

Art. 5 – Quorum

La commission délibère valablement lorsque trois membres parmi les six assistent à la séance.

Art. 6 – Votes

Les décisions sont prises à la majorité absolue des suffrages exprimés par les membres. D'une manière générale, le vote a lieu à main levée.

En cas de partage égal des voix, c'est le Président de la commission qui a voix prépondérante.

Art. 7 – Logements concernés

Les logements concernés sont les logements conventionnés ayant bénéficié des aides de l'Etat ou ouvrant droit à l'APL, et, par extension, aux logements non conventionnés dont la SEMIB+ est propriétaire.

Les commissions d'attribution statuent sur les attributions de logements neufs mis en première location ou des relocations de logements vacants.

Art. 8 – Les bénéficiaires

Les bénéficiaires sont les personnes physiques de nationalité française ou les personnes physiques admises à séjourner régulièrement sur le territoire français ayant déposé une demande de logement dûment enregistrée et revêtue du numéro unique.

Art. 9 – Décision d'attribution

- La commission d'attribution procède à l'examen des demandes de logement en tenant compte notamment, au regard de toutes les caractéristiques du logement à attribuer :
 - Du niveau de ressources du candidat,
 - De sa composition familiale,
 - Du rapprochement du candidat de son lieu de travail ou des équipements correspondants à ses besoins,
 - Des conditions de logement actuelles du candidat.
- Pour les logements à attribuer relevant des contingents de réservation de la Préfecture, du Conseil Général ou du CIL, la commission examine les candidatures proposées par les réservataires selon ces mêmes règles et décide d'un ordre d'attribution.
- Les logements construits ou aménagés en vue de leur occupation par des personnes handicapées sont attribués à celles-ci ou à défaut de candidat, en priorité à des personnes âgées dont l'état de santé le justifie ou à des ménages hébergeant de telles personnes.
- En vertu de l'accord collectif départemental, la commission attribue annuellement deux logements mis en service ou reloués de l'année aux candidats dont les revenus sont inférieurs à 60% des plafonds de ressources pour l'accès à un logement social et cumulant des difficultés liées soit au logement, soit aux caractéristiques des ménages..
- La commission attribue de manière souveraine les logements. Elle désigne un attributaire et peut prévoir, afin de permettre la rapidité de relocation, une liste d'attente de deux ou trois autres candidats.
Egalement dans le but de permettre la rapidité de relocation, les listes d'attente de logement de même type et sur un même groupe peuvent être communes et « utilisées » en cas de refus d'un logement de la part de tous les candidats attributaires.

- Les décisions d'attribution prises par la commission sont notifiées par écrit au demandeur par les soins du secrétariat de la SEMIB+. Ces courriers d'attribution indiquent le délai de réponse, qui ne peut être inférieur à 10 jours. Le défaut de réponse dans les délais impartis équivaut à un refus.

Art. 10 – Procès Verbal

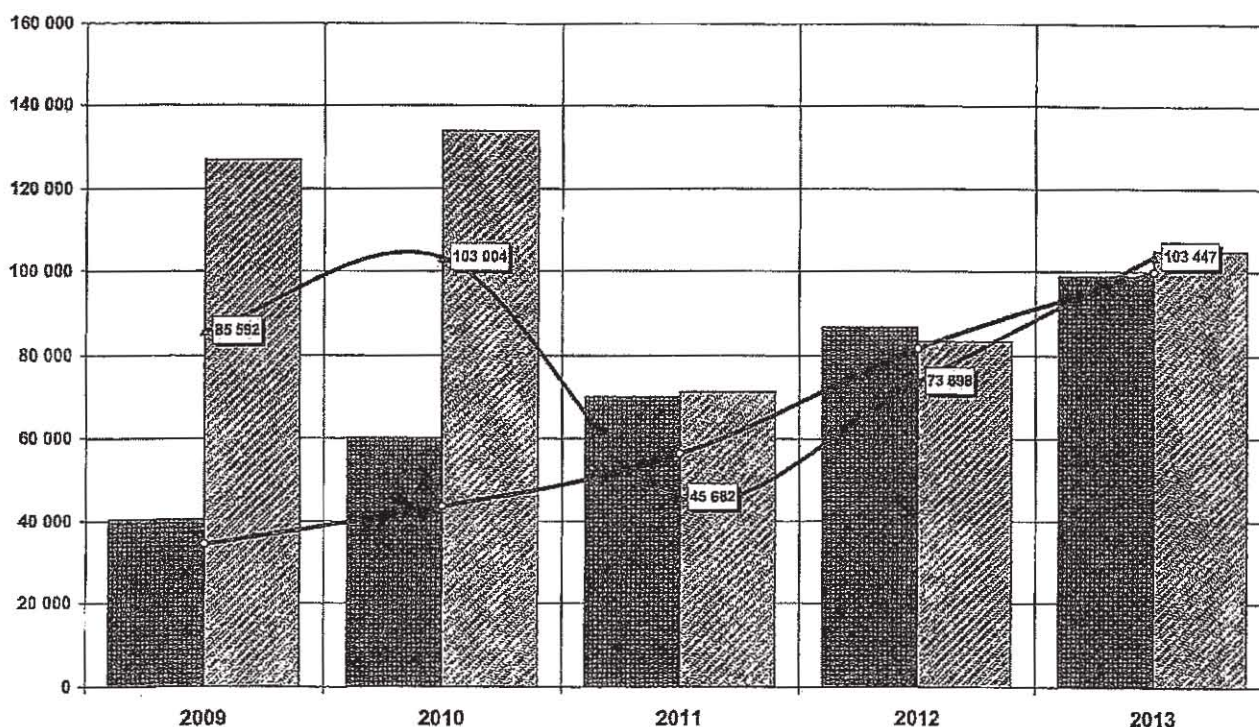
Chaque réunion de la commission d'attribution fait l'objet d'un procès-verbal signé par le Président de la commission et dûment conservé dans les locaux de la SEMIB+, avec la feuille de présence de la séance.

Ce procès-verbal est transmis aux organismes réservataires concernés et ayant proposé des candidats.

Annexe n°

EVOLUTION DU MONTANT DES IMPAYES LOCATIFS DE 2009 A 2013

Semib+	2009	2010	2011	2012	2013
Loyers et charges logements quittancés : (A)	2 004 736	2 024 073	1 996 066	1 985 670	2 034 301
Correction éventuelle (à saisir avec son signe):	0	0	0	0	0
MONTANT DES CREANCES DOUTEUSES (C/416 brut)	40 379	58 334	67 417	83 980	100 823
Ajouter montant des admissions en non valeur (C/654)	0	1 910	2 847	4 965	0
Déduire recouvrements sur admissions en non valeurs (C/7714) (à saisir ligne 118 des Produits)	0	120	183	2 280	1 981
CREANCES DOUTEUSES (C/416) corrigées des A.N.V.	40 379	60 124	70 081	86 665	98 842
En jours de quittance	7,4 jours	10,8 jours	12,8 jours	15,9 jours	17,7 jours
% locataires douteux par rapport aux produits (A)	2,01%	2,97%	3,51%	4,36%	4,86%
P.M.:					
DOTATION A LA PCD	11 842	19 951	23 294	38 457	29 615
REPRISE SUR LA PCD	4 585	10 738	10 701	13 124	11 380
PROVISION POUR CREANCES DOUTEUSES (C/491)	34 408	43 621	56 214	81 547	99 782
MONTANT DES LOCATAIRES SIMPLES (C/4111)	126 992	133 839	71 231	83 248	104 600
Correction éventuelle (à saisir avec son signe):	0	0	0	0	0
VOLANT DE RETARD (C/411) corrigé :	126 992	133 839	71 231	83 248	104 600
En jours de quittance	23,1 jours	24,1 jours	13,0 jours	15,3 jours	18,8 jours
% locataires simples par rapport aux produits (A)	6,33%	6,61%	3,57%	4,19%	5,14%
TOTAL RETARDS LOGEMENTS (C/411+C/416+ C/654-C/7714) :	167 371	193 963	141 312	169 913	203 442
Terme échu total de décembre (créances non exigibles) :	81 779	90 959	95 630	86 215	99 995
(C/4112 Annexe Ventilation des C/ locataires, à saisir ligne 136 de l'Actif)					
Correction éventuelle (à saisir avec son signe):					
TOTAL DES RETARDS LOGEMENTS Corrigés terme échu	85 592	103 004	45 682	73 698	103 447
En jours de quittance (corrigé terme échu)	16,2 jours	19,4 jours	8,8 jours	14,2 jours	19,5 jours
% retards totaux par rapport aux produits (A) (corrigé terme échu)	4,45%	5,33%	2,40%	3,90%	5,35%
FLUX ANNUEL DES RETARDS corrigé:		17 412	-55 532	30 680	32 434



CREANCES DOUTEUSES (C/416) corrigées des A.N.V.
 PROVISION POUR CREANCES DOUTEUSES (C/491)

VOLANT DE RETARD (C/411) corrigé :
 TOTAL DES RETARDS LOGEMENTS Corrigés terme échu

Annexe N°

2- CALCUL DE L'AUTOFINANCEMENT NET PAR LES FLUX

Semib+ ,	2009	2010	2011	2012	2013
+ Ventes d'immeubles	0	640 710	1 014	1 834 044	1 742
- Achats terrains et variation de stocks terrains	-1 633	-811	509	-1 391	-389
+ Variation de stocks	0	-540 710	-1 014	-1 834 044	0
FLUX ACCESSION	-1 633	-811	509	-1 391	1 353
FLUX PRETEUR	0	0	0	0	0
+ Loyers	1 708 023	1 709 206	1 701 214	1 675 234	1 746 955
+ Subventions d'exploitation diverses	0	15 578	0	0	0
+ Récupération des charges locatives	296 713	314 967	294 852	310 436	287 348
- Charges récupérables	-282 425	-334 838	-308 705	-299 424	-290 838
- Intérêts sur opér. locatives hors int. compensateurs	-228 192	-146 143	-144 681	-150 281	-129 360
- Minoration Intérêts compensateurs (c/16883) (=c/6863 si c/7863 utilisé)	-1 882	-3 067	24 656	-7 521	-7 331
FLUX LOCATIF	1 492 237	1 555 503	1 667 355	1 528 344	1 606 752
FLUX PRODUCTIONS DIVERSES	0	0	0	0	0
- Entretien courant NR	-178 380	-163 806	-135 749	-243 330	-272 496
FLUX MAINTENANCE DU PATRIMOINE	-178 380	-163 806	-135 749	-243 330	-272 496
- Achats non stockés de matières et fournitures	-42 864	-30 830	-35 160	-16 572	-13 448
- Autres travaux d'entretien	-10 767	-5 588	-7 654	-5 181	-4 070
- Autres charges externes	-193 833	-204 157	-229 227	-238 283	-235 498
- Autres impôts, taxes et versements assimilés	-205 223	-221 379	-181 918	-214 746	-233 459
CONSOUMATIONS DE TIERS	-452 687	-461 964	-453 959	-472 782	-486 475
- Impôts, taxes sur rémunérations	-29 787	-24 571	-26 949	-29 501	-30 957
- Salaires et traitements	-313 838	-276 578	-302 845	-322 814	-321 371
FLUX DE PERSONNEL	-343 605	-303 149	-328 894	-352 115	-352 328
+ Transfert de charges d'exploitation	38 291	44 985	37 848	63 485	31 775
+ Autres produits de gestion courante	7 069	3 630	4 013	743	16
- Pertes sur créances irrécouvrables	0	-1 810	-2 847	-4 965	0
- Charges diverses de gestion courante	-4 600	0	0	0	-10
AUTRES FLUX D'EXPLOITATION	40 860	46 705	39 014	59 273	31 780
+ Autres produits financiers	19 680	17 889	27 573	28 327	40 572
+ Produits des participations	4 072	258	5 048	12 088	4
+ Produits nets sur cessions de VMP	133	309	2 876	0	0
- Autres charges financières	-173	0	0	0	0
FLUX FINANCIER	23 622	18 456	35 499	40 395	40 576
+ Produits exceptionnels sur opérations de gestion	2 620	6 879	183	2 386	16 023
- Charges exceptionnelles sur opérations de gestion et autres	-84 548	0	-24 230	-10 439	-30 194
- Impôts sur les bénéfices	-31 193	-36 738	-48 022	-48 695	-48 368
FLUX EXCEPTIONNEL	-113 121	-29 859	-72 969	-56 768	-63 529
SOUS - TOTAL	467 293	661 075	650 807	501 626	505 633
FLUX REMBOURSEMENT D'EMPRUNTS LOCATIFS A DEDUIRE (Hors RA) :	-154 896	-205 888	-222 828	-216 443	-196 217
AUTOFINANCEMENT NET	312 397	455 187	427 979	285 183	309 416

COUT DE FONCTIONNEMENT DE 2009 à 2013

Semib+		2009	2010	2011	2012	2013
RATIOS AU LOGEMENT						
P.M.	POURCENTAGE DE LOGEMENTS ACHES (hors Forêt)	458	459	440	438	435
P.M.	FRAIS GENERAUX (SANS CHARGES PERSONNEL)	470	569	573	550	505
P.M.	CHARGES DE PERSONNEL (HORS PERSONNEL RATIO)	501	364	587	559	509
(A)	COUT DE GESTION HORS ENTRETIEN ET MONTANT DES CHARGES DE PERSONNEL	972	823	1 027	987	1 014
(B)	ENTRETIEN COURANT (COI COMPTES REGIE)	650	662	548	743	689
(A + B)	COUT DE GESTION AVEC ENTRETIEN (LOLA) (FG + SCOUT + PERSONNEL + ENTRETIEN COURANT)	1 622	1 585	1 575	1 730	1 703
(C)	GROS ENTRETIEN ET GROSSES REPARATIONS COMPTES REGIE	0	0	0	0	0
(D)	TAXES FONCIERES (Hors TFPB)	202	204	174	195	198
	COUT DE FONCTIONNEMENT TOTAL AVEC TFPB	2 065	2 061	1 749	1 925	1 901
P.M.	Total charges personnel comptabilisées (R+NR) par Lgt	1 042	958	1 091	1 142	1 181
P.M.	Coût total maintenance NR (EC + GE + GR + Régie) par Lgt	650	662	548	743	689
P.M.	Coût Total Régie (NR) par Lgt	281	298	239	185	42
P.M.	Coût Total Personnel Régie (NR) par Lgt	261	298	239	185	42
COMPTES POSTES DE CHARGES NON RECUPERABLES		2009	2010	2011	2012	2013
FRAIS GENERAUX						
802	Achats stockés approvisionnement	0	0	0	0	0
8032	Variation de stocks approvisionnement	0	0	0	0	0
806	Achats non stockés de matières et fournitures	42 864	30 830	35 160	18 572	13 448
F.Maintenance	Moins consommations de la Régie	0	0	0	0	0
611-623	Moins amort. et frais généraux Régie	0	0	0	0	0
612	Travaux réalisés à l'exploitation	0	0	0	0	0
615-616	Crédit bail mobilier et immobilier	0	0	0	0	0
618	Autres travaux d'entretien (biens mobiliers, informatiques)	10 767	5 698	7 654	5 191	4 070
622	Primes d'assurances	48 258	52 604	54 217	59 227	61 769
623	Rémunération d'intermédiaires et honoraires	61 799	54 379	72 763	87 991	90 934
625	Publicité, publications, relations publiques	0	0	1 039	1 950	121
626	Déplacements missions et réceptions	6 015	875	904	3 298	904
628	Redevances (SA)	0	0	0	0	0
Autres 61-62	Autres services extérieurs	56 219	35 132	59 083	57 071	63 821
651-656	Redevances et charges de gestion courante	4 500	0	0	0	10
Autres 722	Moins Autres productions immobilières	0	0	0	0	0
Ecart de récup.	Ecart de Récupération des Charges récupérables (Hors TFPB)	-14 288	20 071	13 853	-11 012	3 492
	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0
	TOTAL FRAIS GENERAUX	213 132	239 489	244 743	220 288	228 659
IMPOTS ET TAXES						
Autres 625/636	Impôts (hors TFPB et hors taxes sur salaires)	2 351	16 588	7 568	19 481	34 536
	TOTAL IMPOTS TAXES (Hors TFPB et Taxes sur salaires)	2 351	16 588	7 568	19 481	34 536
CHARGES DE PERSONNEL						
621	Personnel extérieur à la société	24 644	21 167	41 151	26 736	27 949
7086	Moins Récup. de charges imput. à d'autres organ. P.M. (SA)	0	0	0	0	0
645-646-648	Rémunérations	227 721	205 371	215 945	239 208	252 624
645-647-648	Charges sociales	86 117	73 207	85 006	83 408	88 747
621-623	Sur rémunérations	29 757	24 571	25 949	29 501	30 957
69	Participation des salariés	0	0	0	0	0
F.Maintenance	Moins total charges de personnel de la Régie	-119 492	-134 117	-105 280	-80 820	-18 469
	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	-19 021	-26 257	-8 404	-10 340	-9 851
	TOTAL DES CHARGES DE PERSONNEL	229 636	163 942	258 367	287 191	351 857
	Ajouter charges régie aménagement et divers non affectables	0	0	0	0	0
A	COUT DE GESTION HORS ENTRETIEN	445 119	420 019	510 670	526 940	614 962
ENTRETIEN COURANT						
6151	Entretien et réparations courantes sur biens immobiliers	176 380	163 806	135 748	243 330	272 496
F.Maintenance	Dépenses assimilables à l'entretien courant	0	0	0	0	0
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables à l'entretien courant	119 482	134 117	105 280	80 820	18 469
B	TOTAL ENTRETIEN COURANT	297 872	297 923	241 029	324 150	290 965
A + B	COUT DE GESTION AVEC ENTRETIEN (LOLA) (FG + IMPOTS + PERSONNEL + ENTRETIEN COURANT)	742 991	717 942	751 699	851 090	905 927
EFFORT DE MAINTENANCE GE + GR						
6162	Gros entretien sur biens immobiliers	0	0	0	0	0
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables au GE	0	0	0	0	0
F.Maintenance	Dépenses assimilables au GE	0	0	0	0	0
6153	Grosses réparations sur biens immobiliers	0	0	0	0	0
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables aux GR	0	0	0	0	0
C	TOTAL GE + GR	0	0	0	0	0
A + B + C	COUT DE FONCTIONNEMENT hors TFPB (FG + IMPOTS + PERSONNEL + EC + GE + GR + Régie)	742 991	717 942	751 699	851 090	905 927
TAXES FONCIERES						
83512	Taxes Foncières sur les Propriétés Bâties	202 872	204 791	174 352	195 285	198 923
D	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0
	TOTAL TFPB	202 872	204 791	174 352	195 285	198 923
A + B + C + D	COUT DE FONCTIONNEMENT TOTAL avec TFPB	945 863	922 733	926 051	1 046 375	1 104 850

Annexe N°

1 - BILAN FONCTIONNEL					
Semib+	2009	2010	2011	2012	2013
Capital et réserves (SA)	950 950	950 950	950 950	950 950	950 950
Report à nouveau	2 432 738	2 554 469	2 724 777	2 988 821	3 180 567
Résultat de l'exercice	121 731	170 308	281 844	173 246	276 828
Situation nette	3 505 425	3 675 733	3 937 677	4 110 823	4 387 651
Subventions d'investissement	883 455	1 015 032	989 762	926 245	870 728
Provisions réglementées	160 592	150 693	140 793	127 307	105 794
Titres participatifs (SA)	10 280	10 280	10 280	10 280	0
Capitaux propres	4 559 752	4 851 738	5 078 412	5 174 655	5 364 233
Provisions pour risques et charges	0	150 000	150 000	150 000	60 800
Amort. et Provisions pour dépréciation de l'actif immobilisé	4 745 353	5 158 697	5 571 205	5 820 388	6 289 692
Emprunts et dettes financières (hors LC.N.E. Intérêts compensateurs et dépôts) compris emprunts accession	5 103 142	6 211 562	5 470 645	4 729 682	4 818 261
Dépôts et cautionnements reçus	130 833	130 762	120 588	132 307	130 157
Emprunts et dettes financières diverses (Hors ICNE)	-1 000 000	-1 000 000	-800 000	0	0
Intérêts compensateurs	41 791	38 724	83 380	55 759	48 428
Ressources stables	14 670 671	15 539 503	15 963 130	16 162 991	16 400 701
Immobilisations incorporelles (VB)	11 813	12 385	12 385	12 385	11 872
Immobilisations corporelles (VB)	12 089 287	12 282 678	12 636 812	12 646 220	12 834 212
Immobilisations corporelles en cours (VB)	40 443	305 970	24 648	48 303	451 611
Immobilisations d'exploitation	12 141 543	12 600 933	12 672 745	12 706 908	13 097 895
Autres prêts, dépôts et caution. versés (sans ICNE Actif)	1 132	1 150	1 164	1 171	1 174
Immobilisations financières	1 132	1 150	1 164	1 171	1 174
Fonds de roulement net global (FRNG)	2 527 996	2 937 420	3 289 221	3 454 912	3 301 632
Stocks d'approvisionnement et autres stocks	3 267 030	2 846 057	2 910 450	1 308 700	1 310 822
Fournisseurs débiteurs	16 512	876	1 081	4 689	7 388
Créances clients et locataires	187 371	192 173	138 648	187 228	205 423
Charges constatées d'avance d'exploitation	33 292	30 022	30 418	25 150	26 903
Provisions d'actif circulant (Hors provisions financières)	-34 408	-43 821	-56 214	-81 547	-99 782
Actifs d'exploitation nets	3 449 797	3 025 637	3 024 363	1 424 230	1 449 734
Avances et acomptes reçus sur commandes	685	3 862	2 498	3 461	47 833
Dettes sur achats d'exploitation	43 285	71 958	105 427	103 178	162 126
Dettes fiscales et sociales	103 313	125 882	100 972	111 127	73 708
Produits constatés d'avance d'exploitation	13 787	8 991	4 942	6 327	6 381
Emprunts accession relais et préfinancement, opérations d'aménagement	1 000 000	1 000 000	500 000	0	0
Dettes d'exploitation	1 161 050	1 210 333	713 741	223 093	228 840
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	2 289 247	1 815 306	2 310 642	1 201 337	1 220 896
Créances diverses	48 888	76 481	60 023	11 160	17 550
Créances diverses Hors Exploitation	48 888	76 481	60 023	11 160	17 550
Dettes diverses sur immobilisations	16 802	12 754	5 716	1 201	60 812
Autres dettes diverses	21 405	22 510	20 838	19 163	17 580
Intérêts courus non échus (sauf compensateurs)	189 784	105 834	77 075	71 610	58 911
Dettes diverses Hors Exploitation	146 991	141 398	104 329	91 894	135 303
Besoin en fonds de roulement Hors Exploitation	28 305	64 917	41 306	20 734	33 753
Valeurs mobilières de placement (Nettes des prov. financières)	203 925	156 838	0	0	0
Disponibilités (Valeur nette)	1 091 588	1 467 708	2 021 777	2 334 595	2 198 570
Trésorerie active	1 295 511	1 624 646	2 021 777	2 334 595	2 198 570
Comptes bancaires et soldes créditeurs de banque	957 959	437 616	998 893	89	82
Trésorerie passive	957 959	437 616	998 893	89	82
Trésorerie nette	137 552	1 187 030	1 022 884	2 334 506	2 198 488

RECAPITULATION EQUILIBRE FINANCIER DU BILAN		2009	2010	2011	2012	2013
Fonds de Roulement Net Global (A)	(A)	2 527 996	2 937 420	3 289 221	3 454 912	3 301 632
Ressource en Fonds de Roulement (B)	(B)	0	0	0	0	0
Besoin en Fonds de Roulement (B)	(B)	2 190 442	1 760 397	2 266 336	1 120 403	1 103 141
Trésorerie = FRN - BER (A) - (B)	(A) - (B)	337 554	1 187 033	1 022 885	2 334 509	2 198 491
NOTA: S'IL Y A 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 TREASORERIE						
P.M. MONTANT MOYEN DEPENSES MENSUELLES		171 294	178 899	148 131	161 612	187 187
FRNG EN MOIS DE DEPENSES		14,8 mois	16,6 mois	22,5 mois	21,4 mois	17,6 mois
FRNG PAR LOGEMENT GERE		5 520	6 528	7 478	7 924	7 990
PART DU FRN DANS LA TREASORERIE (%)		749%	247%	322%	143%	160%
TREASORERIE EN MOIS DE DEPENSES		2,0 mois	6,7 mois	7,6 mois	14,4 mois	11,7 mois

III. Orientations et cadrage financier



Le cadrage financier : la structure d'exploitation de la SEMIB en 2008

De bons ratios de gestion, mais une structure à rentabiliser si la SEM doit accroître son endettement pour financer ses investissements futurs

	SEMIB moyenne 2007-2008	moyenne nationale SEM 2007	commentaires
niveau des loyers	2740 €/logt	4330€ / logt	Loyers très bas (patrimoine très ancien)
Vacants	loyers 0,7% + charges 0%	loyers + charges = 2%	Faibles
impayés	0,1%	1,0%	Insignifiants
Maintenance	500 €/logt 16,8% des loyers	624 € / logt 12,8% des loyers	Ratio correct en intégrant la Régie (350 €/logt hors régie)
Frais de fonctionnement	1118 €/logt 37,6% des loyers	976 € / logt 27,4% des loyers	Très élevés, malgré une nette diminution en 2008 (ponctuelle)
Annuités	19,2 % des loyers	46,2%	En rapport avec l'âge moyen du parc très élevé : 38 ans
TFPB	8,2 % des loyers	6,9% 455 € / logt soumis	Modérée : 350 € / logt soumis
+ Produits financiers	4,7 % des loyers		Trésorerie abondante
- charges/+ produits non affectés	-11,6 % des loyers		annuités non locatives
Autofi. courant	12,2 % des loyers	16,5% des loyers	La CAF passe de 6% en 2007 à 15% en 2008

III. Orientations et cadrage financier



Le cadrage financier : la structure financière de la SEMIB en 2008

Des réserves importantes, très supérieures à la moyenne nationale des SEM

	en k€	2008	Ratios organisme en € /logt	Ratios moyens nat. SEM 2007
Potentiel financier (capitaux propres disponibles)		2 063	3 915	
PGE		0	0	
autre prov.réserve		176	334	
Dépôt de garantie		133	252	
 FONDS DE ROULEMENT LT		2 372	4 501	2 729
- avances de trés.invest.MT		-1 323	-2 510	
+ ou - décalages / trés.invest.CT		-26	-49	
+ ou - dettes /créances investissement			0	
+ FONDS DE ROUL. D'EXPLOITATION		363	689	
 TRESORERIE		1 386	2 630	
			8 mois de quittanc.	9 mois de quittanc.



III. Orientations et cadrage financier



La maintenance et l'amélioration du parc

➤ Maintenance :

■ La projection prend pour base les montants budgétés par la SEM en 2008 et 2009, soit environ 270 k€ / an (550 € /logt), y compris le coût de la Régie qui est ressortie des frais de personnel.

■ Une enveloppe est prévue pour les remplacements de composants à hauteur de 60 k€ / an (120€ /logt) financés sur fonds propres.

➤ Réhabilitations:

■ Elles concernent 2 opérations, soit 66 logements, sur 2010 et 2011:

■ Prix de revient : 1100 k€, soit 16,8 k€ /logt

■ Plan de financement : 21% de subventions, 10% de fonds propres, 69% écoprêt 1,9% sur 15 ans.



III. Orientations et cadrage financier



Démolition, production

➤ Réhabilitations (suite):

- Afin de mesurer la capacité de la SEM à envisager un éventuel programme de réhabilitation, nous avons simulé la réhabilitation de 40 logts /an à partir de 2013 jusqu'en 2018 (hors production) avec un cout moyenne de 9K€/logt , soit 360 k€ / an, financés à hauteur de 10% en subventions et 90% en Fonds Propres.

➤ Démolitions :

- Les 2 opérations initialement prévues, mais non confirmées à ce jour, ont été par prudence planifiées en 2011 et 2012.
- Elles concernent 56 logements, et s'élèvent à 650 k€ (11,5 k€ /logt) financés à 100% sur fonds propres.

Nota : le scénario hors production devient une variante dont les résultats figurent dans cette étude.



III. Orientations et cadrage financier



Le cadrage financier : évolution de l'autofinancement sur 10 ans

Hypothèses retenues :

- **Inflation** = 2% **Coût du financement** = 3,60%, en cohérence avec l'inflation.
- **Loyers** : + 2% par an sur les 10 ans
- **Vacance** : 0,3%, hors phase vacance volontaire avant démolitions
- **Coût des Impayés** : stabilité à 0,1%
- **Évolution des frais généraux (personnel compris) et de maintenance** : + 3% /an

➤ **Scénario avec réhabilitation** : la capacité d'autofinancement se stabilise entre 15% et 16% des loyers

- Le réendettement nécessaire (il passe de 19% à 29% des loyers) pour financer la réhabilitation est compensé par la diminution du coût de structure (30% des loyers).

➤ **Scénario hors production** : la capacité d'autofinancement se stabilise à 19% des loyers

- Les démolitions non compensées conduisent à maintenir un coût de structure élevé (35% des loyers), mais l'endettement resté très bas (19% des loyers) permet de dégager un autofinancement important.



III. Orientations et cadrage financier



Le cadrage financier : évolution des réserves sur 10 ans

➤ **Scénario avec réhabilitation** : les réserves restent abondantes et progressent légèrement.

- La trésorerie reste toujours supérieure à 10 mois de quittance, permettant d'envisager des portages importants si nécessaire.

➤ **Scénario hors production** : les réserves doublent en 10 ans, générant une trésorerie très abondante.

Conclusion :

Le prévisionnel à 10 ans de la SEMIB apparaît bien équilibré. La SEM peut envisager des investissements conséquents en réhabilitation.

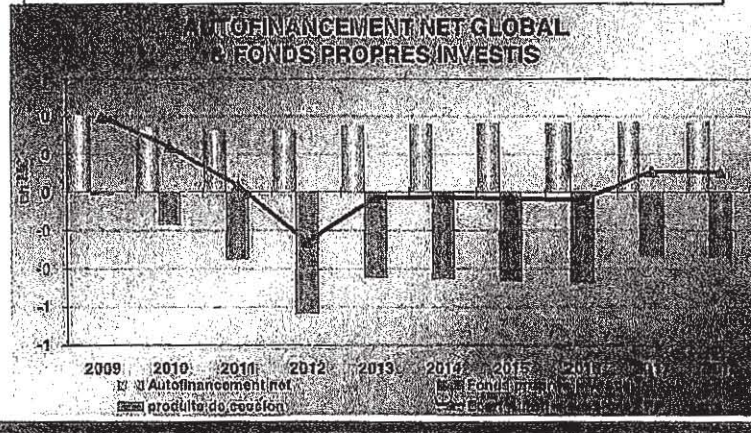


III. Orientations et cadrage financier

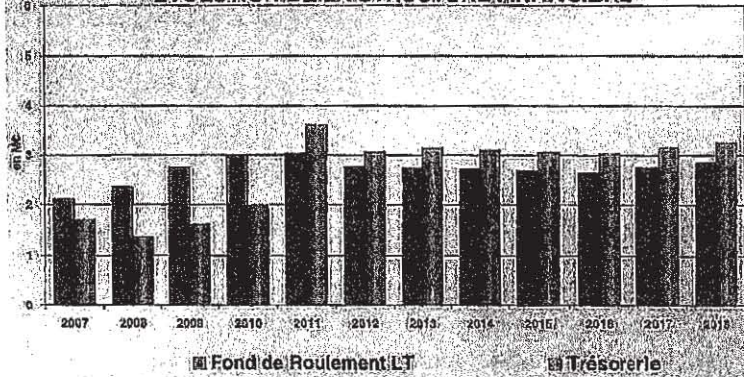
Le cadrage financier : synthèse graphique



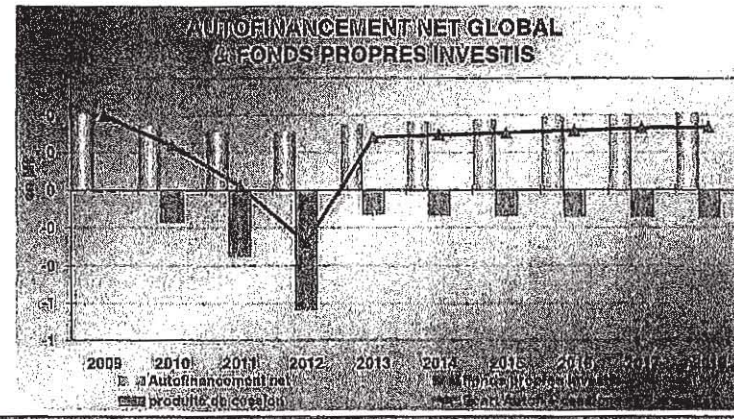
Avec réhabilitation



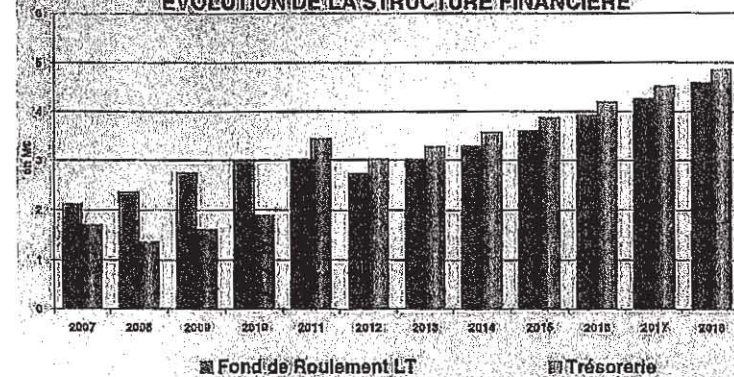
EVOLUTION DE LA STRUCTURE FINANCIERE



Sans production



EVOLUTION DE LA STRUCTURE FINANCIERE



SOURCES ET SIGLES UTILISES

REFERENCES DES INDICATEURS DE LA FICHE RECAPITULATIVE ET DE L'ANNEXE 1.4.

Indicateurs	Organisme	Réf. nat. données au :	Réf. Région données au :
Évolution du parc depuis 5 ans (% annuel)	données 2014	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	données 2012	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 ² 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 ² 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 OPHLM)	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	données 2013	31/12/2009 (méd. des OPHLM)	
Taux d'impayés inscrit au bilan en % des loyers et charges	données 2013	31/12/2009 (méd. des OPHLM)	

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

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