

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2015-137 Décembre 2015

**Société d'économie mixte
Agir à Bagnaux (SEMABA)**

Bagnaux (92)



Rapport définitif de contrôle n°2015-137 Décembre 2015
Société d'économie mixte Agir à Bagnaux (SEMABA)
Bagnaux (92)

FICHE RÉCAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF

N° 2015-137

SEMABA - SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE AGIR A BAGNEUX – 92

Présidente-Directrice générale : Yasmine BOUDJENAH

Adresse : GreenPark
82, rue des Meuniers
CS 10 003
92 227 BAGNEUX

Nombre de logements familiaux gérés : 2 817

Nombre de logements familiaux en propriété : 2 817

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : (60 lits) 20 logements.

Indicateurs	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	27,5	46,7	32,3
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn. (%)	0,80	1,5	0,7
Moyenne des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	6,65	5,59	6,51
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	- 2,3	3	3
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	- 1,9	4.18	3
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	- 9,98	12.94	10,33
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	19,06	13.42	15,46

Présentation générale de l'organisme

La SEMABA est l'outil d'aménagement et de gestion du patrimoine locatif social de la ville de Bagneux. Elle est le second bailleur de la ville en nombre de logements gérés. La ville de Bagneux compte 67 % de logements sociaux. Les difficultés financières de la société ont conduit à la mise en place, en 2014, d'un « plan de sauvegarde de l'emploi » accompagnant un plan de départ volontaire de salariés.

Points forts

- Localisation attractive du patrimoine, en petite couronne parisienne et très bien desservie en transports en commun.
- Population logée à caractère social.

Points faibles

- Situation financière nécessitant des mesures urgentes et volontaristes de redressement. Niveau d'endettement élevé.
- Gestion approximative dans de nombreux domaines.
- Objectifs de la CUS non atteints (notamment DALO et accords collectifs).
- PSP à actualiser, notamment pour prendre en compte la nécessaire remise à niveau du patrimoine acquis auprès d'ICADE.
- Retard dans la réalisation des travaux programmés.
- Impayés locatifs élevés, contribuant à la fragilisation financière de la société.
- Gestion défaillante des charges locatives.
- Tenue des comptes à fiabiliser.
- Coûts de gestion élevés.
- Niveau de trésorerie faible, malgré le non-paiement des fournisseurs dans les délais réglementaires.
- Perspectives financières ne permettant pas d'envisager la remise à niveau du patrimoine (patrimoine ex-Icade en particulier).

Anomalies ou irrégularités particulières

- Absence de rapport annuel sur l'exécution des marchés.
- Infractions aux règles de la commande publique.
- Non-radiation de demandeurs ayant obtenu un logement.
- Règlement intérieur de la commission d'attribution à mettre à jour.
- Absence de certaines annexes obligatoires aux contrats de location.
- Augmentation de loyer 2011 supérieure au maxima autorisé.
- Dépassement de loyer plafond conventionné sur 117 logements.
- Retards dans la mise en œuvre des obligations réglementaires concernant la sécurité des ascenseurs.
- Registres de sécurité non tenus.
- Absence de comptabilité séparée des activités relatives au SIEG de logement social.
- Retard dans le paiement des fournisseurs par rapport aux dispositions réglementaires, et non-paiement des intérêts moratoires découlant de cette situation.

Conclusion

La Semaba souffre d'une gestion déficiente dans plusieurs domaines : les charges locatives sont régularisées très tardivement et les provisions sont mal ajustées aux charges réelles, les impayés locatifs sont élevés, contribuant à la fragilisation financière de la société, les registres de sécurité ne sont pas tenus, les fournisseurs ne sont pas payés dans les délais réglementaires, et les intérêts moratoires en résultant ne sont pas réglés.

Des irrégularités sont constatées dans le respect des dispositions applicables dans la relation locative : augmentation des loyers 2011 supérieure aux maxima autorisés, dépassement de loyers plafonds sur certains logements et annexes obligatoires au contrat de location non fournies aux locataires.

La situation financière nécessite des mesures urgentes et volontaristes de redressement. Le niveau d'endettement est très élevé. En relation avec cette situation, la société a mis en place un plan de sauvegarde de l'emploi, arrêté son développement et la mise en œuvre des travaux indispensables de réhabilitation du patrimoine « ex-Icade ».

Le contrôle a mis en évidence par ailleurs de nombreuses irrégularités et insuffisances ponctuelles à corriger : tenue des comptes à fiabiliser, coûts de gestion élevés, infractions aux règles de la commande publique, non-radiation des demandeurs ayant obtenu un logement, retards dans la mise en œuvre des obligations réglementaires concernant la sécurité des ascenseurs.

La société, gestionnaire d'un service public de logement social, exerce par ailleurs, à ses risques, une activité dans le domaine concurrentiel de l'aménagement. Elle doit établir une comptabilité séparée de son activité de service d'intérêt économique général (SIEG), et s'assurer que les risques pris dans l'aménagement ne sont pas couverts au détriment de ses locataires du parc social.

La Semaba possède un parc attractif, en petite couronne parisienne, bien desservi par les transports en commun et le futur métro du Grand Paris.

Elle doit rechercher un financement pérenne de son activité, permettant notamment la remise à niveau du patrimoine « ex-Icade », par un soutien financier de sa collectivité de rattachement ou par le recours à des partenaires extérieurs.

Inspecteurs-auditeurs Ancols :

Chargé de mission d'inspection :

Précédent rapport Miilos : n° 2010-086 de décembre 2011

Contrôle effectué du 16 mars au 19 juin 2015

Diffusion du rapport définitif : Décembre 2015

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2015-137

SEMABA - SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE

AGIR À BAGNEUX - 92

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.....	3
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	4
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	5
3.1 OCCUPATION DU PARC	5
3.2 ACCES AU LOGEMENT	5
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	8
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES	9
3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES	10
3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	11
4. PATRIMOINE.....	11
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE	11
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE	12
4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	13
4.4 MAINTENANCE DU PARC	13
4.5 VENTE DE PATRIMOINE	15
4.6 AUTRES ACTIVITES.....	15
4.7 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	16
5. RÉNOVATION URBAINE.....	16
6. TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE.....	16
6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	16
6.2 ANALYSE FINANCIERE.....	17
6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE	23
6.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE	25
7. CONCLUSION	26
8. LISTE DES ANNEXES AU RAPPORT	27

1. PRÉAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de l'organisme SEMABA en application de l'article L. 342 2 du code de la construction et de l'habitation: « l'agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique : le respect, par les organismes (...) des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ; l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ; 2° d'évaluer (...) l'efficacité avec laquelle les organismes s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2 (...), la gouvernance, l'efficience de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...) ».Le précédent contrôle de la SEMABA par la Miiilos date de 2011. La société logeait une population sociale et avait engagé un important effort de restructuration de son patrimoine.

Le contrôle mettait en évidence l'irrégularité de la rémunération de l'ancien directeur général délégué (parti juste après le contrôle), un service aux locataires perfectible (entretien, maintenance des parties communes et suivi des réclamations à améliorer, peu d'immeubles résidentialisés). L'acquisition de 922 logements auprès d'ICADE nécessitant d'importants travaux de remise en état avait été effectuée dans des conditions qui risquaient de mettre en péril l'équilibre financier de la société, déjà précaire. Des irrégularités étaient également relevées dans le respect des règles de la commande publique et des obligations relatives aux diagnostics amiante du patrimoine.

Une analyse financière prévisionnelle était préconisée, pour évaluer la faisabilité financière de l'ensemble des actions engagées et à engager : acquisition des 922 logements ICADE et travaux s'y rapportant, développement de l'offre nouvelle, notamment en liaison avec le projet ANRU, mise à niveau énergétique du parc.

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

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

La société d'économie mixte SEMABA est l'outil d'aménagement et de construction de la ville de Bagneux (92). Le taux de logements sociaux sur la ville est de près de 67 % depuis l'acquisition du patrimoine ex-ICADE en 2010.

La SEMABA est le second bailleur de la ville en nombre de logements gérés. La SEM a été mobilisée par la ville en tant qu'aménageur dans des projets structurants, dont le plus important est la ZAC éco-quartier Victor Hugo. L'aménagement de ce territoire permettra de dynamiser ce secteur qui doit accueillir une future gare du Grand Paris (station ligne 15) et le prolongement de la ligne 4 du métro.

La ville de Bagneux est membre de la communauté d'agglomération « Sud de Seine » qui comprend les villes de Malakoff, Clamart, Fontenay-aux-Roses. Le conseil communautaire a adopté le 26 mars 2009 un programme local de l'habitat (PLH) qui est exécutoire jusqu'au 26 mars 2017.

La société exerce son activité de gestion locative sur le périmètre géographique de la ville de Bagneux. Au 1^{er} juin 2015, la SEMABA est propriétaire de 2 817 logements familiaux dont 35 % est situé en zone urbaine sensible (ZUS), et d'une structure d'hébergement pour personnes âgées de 60 lits.

La SEMABA est engagée dans plusieurs opérations du plan de rénovation urbaine (plan I) de la ville de Bagneux.

Une responsable juridique a été recrutée afin de mettre en place une fonction achat dédiée avec le lancement de consultations et d'appels d'offre. Un recensement de l'ensemble des contrats d'entretien est en cours pour mettre en œuvre une rationalisation des contrats d'exploitation.

2.2.2 Organisation et management

La société est dirigée par Yasmine Boudjenah dont le mandat a été reconduit en avril 2014.

La direction générale de la société est complétée par deux autres salariés, un directeur général délégué, monsieur Olivier CREPIN en charge principalement de l'activité d'aménagement et de construction, et un secrétaire général en charge de l'administration générale et de l'activité de gestion locative. Au moment du contrôle, ce dernier poste était vacant.

Le siège social a été transféré au 82 rue des Meuniers à Bagneux. La société n'est pas propriétaire des locaux. Les salariés ont intégré les bureaux le 1er septembre 2012. La gestion de proximité est centralisée au siège de la SEM. Au 1^{er} juin 2015, l'effectif de la société est de 50 salariés. Pour rappel, le 31 décembre 2014, l'effectif était de 61 salariés.

Depuis 2010 et l'acquisition des 922 logements ex-Icade, l'organisation interne a été marquée par une grande instabilité. En effet, la société a connu deux réorganisations en 2012 et en 2015, trois directeurs généraux délégués et deux secrétaires généraux. La réorganisation de 2012, très ambitieuse, avait pour objet d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires et le fonctionnement de la société. Elle a conduit au recrutement de 18 salariés dont 14 en CDI, et à 15 départs. Compte tenu des difficultés de trésorerie de la société, la direction générale a été dans l'obligation de mettre en place un plan de sauvegarde de l'emploi fin 2014. Un nouvel organigramme (annexe 03) a été validé par la direction et les représentants des personnels. Le contrôle a noté que 18 postes ont été supprimés, 5 sont transformés et 8 postes ont été créés dont celui de la fonction achat. La société précise qu'elle a en outre créé un service juridique et renforcé le service comptable.

Le Plan de sauvegarde de l'emploi (PSE)

Un accord collectif majoritaire relatif au contenu du plan de sauvegarde de l'emploi a été signé entre la SEMABA et la CGT le 19 décembre 2014. Ce plan portant projet de licenciement collectif pour motif économique a été validé par la DIRECCTE le 30 décembre 2014. Il a permis de mettre en place un plan de départ volontaire pour les salariés qui avaient jusqu'au 30 janvier 2015 pour faire acte de candidature. Ce plan de départ volontaire a concerné au total 16 salariés dont 10 sont partis d'eux-même et 6 dans le cadre du PSE.

La société a acquis en 2012, un système d'information lui permettant de gérer l'ensemble du patrimoine (auparavant, deux systèmes coexistaient).

Les instances de représentation du personnel

Suite aux élections professionnelles de 2012, une délégation unique regroupant le comité d'entreprise et les délégués du personnel a été mise en place. Les membres du CHSCT ont été nommés en juin 2012.

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

Le fonctionnement de la société sur la période contrôlée a été marqué par une très grande instabilité des effectifs tant au niveau de la direction générale que des salariés, avec pour conséquence de fragiliser le fonctionnement de la société et le respect de la réglementation. La direction générale a pris la mesure des difficultés auxquelles elle doit faire face pour redresser la situation préoccupante de la société. Certaines mesures de redressement ont été prises comme la mise en place d'un PSE, l'arrêt des projets de maîtrise d'ouvrage sur la branche gestion locative. La société doit formaliser les procédures pour améliorer le fonctionnement de ses services.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

L'enquête sur l'occupation du parc social (OPS) réalisée en 2014 a porté sur 2 653 logements loués. Le taux de réponse est de 84,6 % (2 247 réponses). Il est inférieur à la moyenne régionale Île-de-France (92,6 %). Il est rappelé à l'organisme qu'en cas d'absence de réponse des locataires, il doit appliquer la pénalité prévue à l'article L. 442-5 al. 2 du CCH, soit 7,62€ par mois entier de retard. Les résultats de l'enquête OPS sont présentés dans le rapport de gestion.

Une partie des résultats de l'enquête OPS 2014 est erronée et ne permet pas de mesurer les niveaux de ressources des populations les plus fragiles. La société indique qu'elle a depuis identifié précisément l'erreur qui n'a pas permis d'exploiter la donnée relative aux plafonds de ressources. Elle prend l'engagement d'être vigilante lors de la transmission des données à la DRIHL relative à la prochaine enquête à mener fin 2015.

Les principaux indicateurs sont résumés dans le tableau suivant :

	Taux de revenus inférieurs à 20 % des plafonds	Taux de revenus inférieurs à 60 % des plafonds	Taux de revenus supérieurs à 100 % des plafonds	Taux de familles monoparentales	Taux de familles de 3 enfants ou plus
SEMABA 2014 (Ensemble des ménages)	nc ² %	Nc %	0,3 %	15,7 %	12 %
Moyenne IdF 2012	17,4 %	62,7 %	8 %	19,4%	11,9 %

Le taux de bénéficiaires de l'APL, à 27,5%, est faible par rapport à la moyenne régionale qui était de 32,3³ % en 2013. Les personnes de plus de 65 ans représentent 17,6 % des locataires.

3.2 ACCES AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande

Au 31 décembre 2014, le nombre total de demandeurs de logements sociaux demandant la ville de Bagneux est de 7 974. Tandis que le nombre de demandeurs habitant la ville et demandant un logement était de 2 447⁴.

La SEMABA n'a pas signé avec la ville une convention de délégation du numéro unique régional lui confiant la mission d'enregistrer les demandes pour son compte, contrevenant ainsi aux dispositions de l'article R. 441-2-1 du CCH⁵.

En effet, la SEM n'accueille pas les demandeurs de logements et n'est pas guichet enregistreur. C'est le bureau du logement de la ville de Bagneux qui délivre le numéro unique et instruit les demandes de logement et de mutation au sein du parc de la société.

² nc non communicable ; les chiffres concernant le taux de locataires dont les ressources sont inférieures à 20 % et à 60 % des plafonds sont erronés.

³ Enquête OPS 2012.

⁴ Source Ville de Bagneux issue du fichier numéro unique régional.

⁵ Les personnes morales ou services qui enregistrent les demandes de logement social peuvent confier, par convention, à l'un ou l'autre d'entre eux, à un mandataire commun sur lequel ils ont autorité, qui peut être le lieu d'accueil commun mentionné au deuxième alinéa du I de l'article L. 441-2-8, ou au gestionnaire du système particulier de traitement automatisé mentionné au IV de l'article R. 441-2-5, la mission d'enregistrer les demandes pour leur compte.

D'autre part, la société n'est pas à jour dans les radiations des demandeurs ayant obtenu un logement social en contradiction avec l'article R. 441-2-8 du CCH, et les numéros d'identification des logements RPLS ne sont pas encore intégrés dans son progiciel.

La société doit systématiquement procéder aux radiations dans le SNE⁶ dès la signature du bail conformément à l'article R.441-2-8 du CCH, sous peine de s'exposer aux sanctions pécuniaires prévues au 1^o du I de l'article L. 342-14 du CCH. Le numéro national RPLS est l'identifiant du logement dans le répertoire RPLS. Il doit être complété conformément à l'arrêté du 17 septembre 2012 portant sur le traitement automatisé de la demande de logement social. Le service de la gestion locative doit procéder au rattrapage des radiations par la mise en place d'une interface efficace entre son progiciel et le service régional du SNE (annexe 04).

La société indique avoir procédé à la régularisation de la situation des locataires concernés, dans l'attente d'une solution technique définitive permettant l'interface entre son progiciel et le SNE.

3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Vacance

Au 31 décembre 2014, le taux de vacance totale sur l'ensemble du parc est de 3,72 % (RPLS 1^{er} janvier 2013 : moyenne régionale 3,1 %)⁷. Le taux de vacance globale est de 1,78 % si on déduit l'immobilisation de 61 logements de l'immeuble « Pasteur » qui doit être détruit dans le cadre du métro Express du Grand Paris. La vacance de plus de trois mois (hors vacance technique) est de 0,80 %, inférieure à la moyenne régionale (1 %), et la vacance technique est de 2,27 %, légèrement supérieure à la moyenne régionale qui s'élève à 2,02 %.

Rotation

En 2014, le taux de rotation externe s'élève à 6,12 % (RPLS 1^{er} janvier 2013 : moyenne régionale 6,6 %) et la rotation interne est de 1,13 %.

Les réservataires

La société a une connaissance à jour de ses réservataires. La répartition est la suivante : 29,5 % du patrimoine est réservé à la préfecture des Hauts-de-Seine, 16,8 % à la ville de Bagneux, 15 % aux collecteurs d'Action Logement et à divers employeurs, 32 % à la SEM, 1,1 % au Conseil Régional d'Île-de-France et 4,6 % pour le Conseil Général des Hauts-de-Seine.

Au moment du contrôle, la SEM est réservataire en contingent propre de 905 logements conventionnés et de 28 logements non conventionnés.

La convention de réservation des logements préfectoraux a été signée le 10 juin 2013. Les logements réservés au titre du contingent des « mal-logés » représentent 25 % soit 692 logements et le contingent destiné aux fonctionnaires est de 5 % soit 107 logements.

⁶ Système national d'enregistrement.

⁷ Source SOeS, RPLS au 1^{er} janvier 2013.

3.2.3 Gestion des attributions

Les attributions

La commission des attributions locatives se réunit en moyenne deux fois par mois. En 2013, 168 logements ont été attribués, dont 35 en mutation interne. En 2014, la CAL a attribué 149 logements dont 31 mutations⁸.

Le dernier règlement intérieur de la CAL a été adopté par le conseil d'administration du 14 décembre 2012. Plusieurs anomalies et irrégularités ont été relevées lors du contrôle :

- Le préfet doit être destinataire de la convocation à toute réunion de la commission d'attribution, de son ordre du jour et du procès-verbal des décisions prises lors de la réunion précédente (R. 441-9 du CCH).
- Les critères d'attribution doivent reprendre ceux identifiés à l'article L. 441-1 du CCH.
- L'adresse du siège de la CAL doit être modifiée dans l'article 4 qui porte sur le fonctionnement.

Le règlement intérieur devra en outre prendre en compte les nouvelles dispositions réglementaires du décret n° 2015-522 du 12 mai 2015 portant diverses dispositions en matière de demande de logement social et qui crée 5 types de décisions sur lesquelles devra statuer la CAL.

Le conseil d'administration du 14 septembre 2015 a approuvé un nouveau règlement intérieur intégrant ces évolutions réglementaires.

Les contrats de location ne sont pas accompagnés systématiquement de toutes les annexes réglementaires obligatoires.

Cela concerne :

- L'information sur la réception des services de télévision conformément à l'article 3-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.
- Les décomptes détaillés de surface corrigée ou de surface utile qui ne sont pas systématiquement remis à tout nouveau locataire, contrevenant à l'article R. 353-19 du CCH. Lors de la signature des contrats de location, le décompte détaillé de surface corrigée ou de surface utile correspondant au logement loué doit être remis systématiquement au locataire. Le prix du loyer est établi sur la surface corrigée ou utile.
- Les états des risques naturels, miniers et technologiques qui doivent être complétés et concerner chaque logement individuellement conformément à l'article L. 125-5 et R. 125-26 du code de l'environnement.

Le contrôle des attributions a porté sur un échantillon de 80 dossiers. Aucun dépassement des plafonds de ressources n'a été constaté.

Le DALO et l'accord collectif départemental

La SEMABA n'atteint pas les objectifs fixés dans le cadre de l'accord collectif départemental signé avec l'État et dans la convention d'utilité sociale concernant les DALO. La société met en avant à cet égard l'estimation relativement élevée de l'objectif du nombre de DALO figurant dans la CUS de son point de vue.

⁸ En 2012, 201 attributions dont 2 en mutation interne.

Le bilan d'étape de la CUS indique que la SEMABA n'a pas atteint l'objectif de 5 logements en 2011 et 2012 au titre de l'accord collectif départemental. Pour les années 2013 et 2014, la société ne dispose pas des éléments de bilan. Il est rappelé à la société que ce n'est pas la ville qui a signé cet accord avec l'État, mais la SEM, et qu'elle doit assurer elle-même le suivi des accords collectifs.

Pour le DALO, la société a relogé 4 ménages labellisés DALO en 2012, 6 en 2013 et 12 en 2014. Elle n'atteint pas l'engagement de 15 % des attributions. Le contingent de logements de la SEMABA lui permet une certaine marge de manœuvre et devrait lui permettre de remplir ses différents objectifs. L'argument avancé de la recherche de l'équilibre social à travers la mixité dans les quartiers pour expliquer ces écarts n'est que partiellement recevable ; si la concentration du parc social apparaît effectivement très importante à Bagneux, le profil des locataires de la Semaba n'apparaît pas particulièrement socialement plus défavorisé au regard du taux de ménages bénéficiant de l'APL (les statistiques en matière de plafonds de ressources étant à ce stade inexploitable, cf. supra).

3.3 LOYERS ET CHARGES

3.3.1 Loyers

Le conseil d'administration délibère chaque année sur les augmentations de loyers pratiquées. Des dispositions spécifiques sont appliquées aux logements de l'ex-patrimoine Icade financés en PLS qui connaissent une vacance supérieure à la moyenne. La société mène depuis 2012, une expérimentation visant à lutter contre la vacance de ces logements dont les plafonds de loyer (maxima du PLS 9,47 €/m²/SH) sont déconnectés de l'attractivité des programmes. La société a diminué le loyer des grands logements : à la relocation, les T4, T5 et T6 sont à 7,5€/m² et les T3 à 8 €.

Année	2011	2012	2013	2014	2015
Logements conventionnés - Augmentations pratiquées au 1 ^{er} janvier	1,1 %	1,2 %	1,4 %	0,9 %	0,47 %
Obligations réglementaires	0,57 %	1,90 %	2,15 %	1,2 %	0,47 %

Le conseil d'administration a délibéré sur une augmentation de loyer en 2011 supérieure à l'IRL du 3^e trimestre en contradiction avec l'article 210-III de la loi n° 2010-1657 du 9 décembre 2010 (loi de finances pour 2011).

Il est rappelé à la société qu'en qualité de SEM immobilière, elle doit respecter la réglementation, qui ne permet de dérogation aux augmentations maximales autorisées qu'aux organismes en protocole CGLLS ou pour les programmes ayant fait l'objet de travaux de réhabilitation importants.

En janvier 2014, le loyer mensuel moyen des logements quittancés à la surface habitable (SH) est de 6,65 €/m². Le loyer mensuel moyen des logements quittancés à la surface corrigée (SC) se situe à 4,28 €/m². Le loyer mensuel moyen des logements quittancés à la surface utile (SU) se situe à 6,15 €/m².

L'analyse des loyers pratiqués en 2014 et 2015, montre que plusieurs programmes (117 logements) font l'objet d'un dépassement du plafond de loyer fixé par la convention APL.

Le contrôle a procédé à la vérification des plafonds du loyer pratiqué des 2 789 logements et constaté des dépassements. La société qui ne méconnaît pas la situation a déjà évalué ces dépassements (annexe 05). Elle doit procéder à la régularisation des locataires sur une période de 5 ans conformément la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (article 7-1 modifié par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014). La société précise que le prochain intérim du commissaire aux comptes devrait porter sur un audit exhaustif des loyers, lui permettant d'engager les mesures correctives nécessaires.

3.3.2 Surloyer

La société n'applique pas de surloyer depuis 2010. En effet, conformément à l'article 3 alinéa 2 du décret n° 2008-825 du 21 août 2008 relatif à l'application du supplément de loyer de solidarité (SLS), la ville de Bagneux est intégrée au périmètre d'exclusion du SLS défini dans le programme local de l'habitat (PLH) de la Communauté d'agglomération Sud de Seine. La délibération du conseil communautaire prise le 26 mars 2009 autorisant l'exonération jusqu'au 26 mars 2015 a été prorogée de deux ans par le Préfet des Hauts-de-Seine suite à la révision du PLH.

3.3.3 Les charges récupérables

Le contrôle est intervenu au moment où la société mettait en place une nouvelle organisation de gestion des charges dont l'objectif principal est la réduction des délais de régularisation.

La société n'a pas de procédure écrite sur la gestion des charges ; le contrôle sur la récupérabilité des charges et la mise en cohérence des charges récupérables entre la comptabilité et la gestion locative ne sont pas effectués.

La gestion des charges présente de nombreuses déficiences.

La régularisation des charges locatives intervient tardivement, soit plus d'un an après l'arrêté des comptes, ce qui contrevient aux dispositions de l'article R 353-44 du CCH⁹. Au cours du contrôle en 2015, la société venait tout juste de régulariser les charges 2012, et la campagne de régularisation des charges 2013 était en cours. En outre, depuis son acquisition en 2010, le patrimoine ex-ICADE (674 logements et 24 % du patrimoine) n'a jamais été régularisé et les charges d'eau ne sont pas provisionnées. Cette situation devrait se traduire par des régularisations débitrices pour une partie des locataires. L'amélioration des délais de régularisation doit permettre de mieux ajuster la fixation des provisions annuelles. L'analyse des écarts entre les provisions et les montants définitifs fait apparaître, en masse, une sur-provision de 3,2 %. Dans le détail, on constate sur un tiers du patrimoine régularisé des écarts importants (au-delà de 20 %) entre les provisions et charges réelles (annexe 06).

Néanmoins un effort de rationalisation est en cours : les charges 2013 sont en cours de régularisation pour le patrimoine historique. Concernant le patrimoine ex-Icade, les régularisations des charges 2010, 2011, 2012, et 2013 sont en cours de finalisation, et des budgets prévisionnels ont été élaborés. Enfin, les provisions ont été réajustées en 2015 en fonction des résultats des dernières régularisations.

Montant des charges

Pour l'ensemble du parc régularisé (hors Icade), le montant moyen des charges par m² de surface habitable (SH) s'établit à 21,8 €. Hors charges de chauffage, il s'élève à 19,24 € par m² de SH. Pour la part du parc dotée d'un chauffage collectif, le montant moyen des charges de chauffage se monte à 11,14 € par m² de SH.

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYÉS

Le traitement des impayés est réalisé par le service de la gestion locative depuis la phase amiable jusqu'aux procédures contentieuses, y compris les admissions en non-valeur. Les chargés de gestion locative traitent toute la phase précontentieuse (lettre de relance, plan d'apurement, mobilisation des garanties de loyers) jusqu'au commandement de payer. À ce stade le service contentieux prend le relai et conduit la procédure jusqu'à son terme.

Pour mettre en place toutes les mesures nécessaires au maintien dans les logements, la société dispose d'une conseillère en économie sociale (CESF).

⁹ Les charges récupérables correspondent à des prestations, taxes locatives et fournitures individuelles et doivent être limitativement énumérées dans le bail. Elles peuvent faire l'objet de provisions et doivent, en ce cas, donner lieu à régularisation annuelle.

Elle est amenée à rencontrer les locataires en difficulté de paiement, elle effectue des bilans sociaux et surtout, peut mobiliser différents types d'aides aux locataires (plans d'apurement, garanties de loyer, FSL maintien dans les lieux, surendettement).

Les pertes liées aux impayés sont importantes et pénalisent la rentabilité de l'exploitation.

La situation des impayés observée sur la période 2009-2013 est la suivante :

en k€	2009	2010	2011	2012	2013
Locataires simples – C/4111	1 234	1 912	1 999	3 739	3 688
Créances douteuses – C/416 brut	1 104	1 236	1 293	1 690	0
Admissions en non-valeur	93	40	256	56	65
Total du stock des impayés	2 432	3 188	3 548	5 485	3 754
En jours de quittance	75,5	77,9	68,5	102,1	69,6
En % des loyers quittancés	20,7 %	21,35 %	18,78 %	27,98 %	19,06 %
Médiane SA HLM 2012				15,46 %	

Au 31 décembre 2013, on dénombrait 763 locataires en dette dont 165 partis et 598 présents. Parmi eux, 34 avaient une dette supérieure à 10 000 €, représentant au total 39,1 % des impayés.

Les impayés locatifs sont très élevés, ils contribuent à fragiliser financièrement la société. La situation s'est dégradée depuis le précédent contrôle. Cette situation résulte notamment de la reprise du patrimoine Icade intervenue courant 2010. La gestion des comptes locataires adossés à ce patrimoine a été délicate étant donné une certaine rétention des informations par le précédent bailleur. La société précise qu'elle a renforcé le dispositif de lutte contre les impayés, en créant un service quittance chargé des relances automatiques, en externalisant le recouvrement des dettes locataires partis, et en mettant en place une nouvelle procédure concernant le recouvrement des dettes locataires présents.

Globalement les ratios d'impayés se situent au-dessus des valeurs habituellement constatées avec un taux (en stock) d'impayés de 27,98 % des loyers quittancés en 2012 pour une médiane HLM 2012 de 15,46 %. Au 31 décembre 2013, ce ratio a diminué mais reste sensiblement supérieur à cette médiane. Ainsi le stock d'impayés pèse de plus en plus sur les équilibres financiers de la société. Le pourcentage de créances locataires douteuses par rapport aux produits représente près d'un cinquième de ces produits.

Le fort taux d'impayés de loyer s'explique tout d'abord par le laxisme observé dans le passé, notamment l'insuffisance des relances auprès des locataires débiteurs.

3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

3.5.1 La gestion de proximité

L'organisation de la gestion de proximité de la SEMABA a été modifiée deux fois sur la période du contrôle : en 2012 et récemment en 2015 avec le plan de sauvegarde des emplois qui a conduit au départ de salariés et au regroupement des trois secteurs géographiques d'intervention. Depuis le 1^{er} mars 2015, la gestion de proximité est assurée d'une part par le service de gestion locative qui gère le personnel de proximité (20 gardiens et 3 employés d'immeubles) et d'autre part par le service technique qui assure l'entretien courant et les réclamations techniques.

Les gardiens ne disposent pas de logement de fonction à l'exception de deux gardiens de l'ex-patrimoine ICADE. Ils ne disposent pas d'outil informatique, mais possèdent un téléphone portable. Les gardiens ont en charge la veille du patrimoine, le nettoyage des parties communes et extérieures, et la gestion des conteneurs. Sur la période contrôlée, plusieurs sociétés effectuaient le nettoyage des parties communes, dont plus de la moitié des contrats ont été dénoncés. Les gardiens prennent en charge les réclamations des locataires. Ils sont encadrés par une responsable de proximité.

Le traitement des réclamations est perfectible.

Le traitement des réclamations a été géré au fil de l'eau pendant les quatre dernières années et n'a pas permis de garantir un service de qualité et un suivi efficace. En 2012, après une première réorganisation de la gestion de proximité liée à l'augmentation de son patrimoine, la société a acquis un module du progiciel « portal immo », mais ce dernier n'a jamais pu être totalement pris en main par les équipes. Les dysfonctionnements constatés sont principalement liés aux mouvements de personnel, à la formation insuffisante des utilisateurs du progiciel avec pour conséquence un allongement du délai du traitement des réclamations des locataires. Début mars 2015, la gestion de proximité a été réorganisée. Le traitement des réclamations techniques a été confié au service technique. Une nouvelle application est utilisée, qui permet une traçabilité et un suivi des indicateurs. Cet outil récemment mis en service et qui recense tout type de réclamation devra permettre une continuité de service et être partagé par l'ensemble des salariés. Un système de contrôle à un rythme de 10 jours a été établi pour la relance des réclamations créées mais non encore clôturées.

Au moment du contrôle, la société ne disposait pas d'une procédure validée concernant la gestion des réclamations (prise en charge, traitement, suivi et clôture). La Semaba indique qu'elle a depuis mis en place une nouvelle organisation en renforçant le service technique et en créant un service de proximité et du cadre de vie.

Les états des lieux « entrants » sont assurés par les gardiens et les « sortants » par les responsables de maintenance courante.

La société dispose d'un système d'astreinte. Un numéro à tarification locale peut être composé pendant le week-end et les jours fériés.

3.5.2 La concertation avec les locataires et les enquêtes de satisfaction.

Il existe un conseil de concertation locative et un plan de concertation locative a été signé le 24 juin 2013 pour trois ans. Par ailleurs, 14 amicales de locataires sont présentes sur le patrimoine de la SEMABA. Une grille de vétusté a été validée et présentée au CA du 6 décembre 2012. En 2011, la société a créé une lettre d'information « Semalettre » à l'attention des locataires.

La société n'a pas réalisé d'enquête de satisfaction auprès des locataires depuis 2012.

Une telle enquête doit être réalisée pour permettre un suivi objectif de l'appréciation par les locataires de la qualité du service fourni et de son évolution. La société s'est engagée à réaliser une enquête de satisfaction auprès des locataires en 2016.

3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

La société doit mettre à jour son règlement intérieur de CAL et procéder systématiquement à la radiation des demandeurs logés. Le contrôle a mis en évidence des insuffisances et des irrégularités dans la gestion des loyers et charges par l'organisme : dépassements des plafonds maximaux des loyers conventionnés, retard très important dans la régularisation des charges, mauvais ajustement des provisions aux charges réelles, fort taux d'impayés de loyers. La gestion de proximité est perfectible et la SEMABA, qui vient de redéfinir son organisation, doit mettre l'accent sur le suivi rigoureux du traitement des réclamations.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Au 1^{er} janvier 2015, la SEM possède et gère 2817 logements familiaux répartis en 42 groupes immobiliers. 2 794 logements sont collectifs et 23 sont individuels. 28 logements ne sont pas conventionnés à l'APL.

28 % du patrimoine est classé en ZUS (791 logements). Le patrimoine est composé de 750 PLS, 1 198 PLA, 9 PLA TS, 49 PLUS, 67 PLAI et 19 PCL.

Les quatre-pièces et plus représentent 33 % du parc (918 logements). L'âge moyen de l'ensemble du patrimoine estimé par la société est de 28 ans.

La société est propriétaire d'une maison d'accueil pour personnes âgées dépendantes de 60 lits. Cette structure est dirigée par un gestionnaire « les Parentèles ».

La société possède en outre 2 093 places de stationnement et 18 locaux commerciaux.

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

4.2.1 La convention d'utilité sociale

La CUS pour la période 2011-2016 a été validée par le conseil d'administration du 29 juin 2010 et signée le 30 juin 2011. Elle décline les politiques patrimoniales, de gestion sociale et de qualité de service de la société. Elle concernait uniquement le patrimoine historique de la SEMABA (hors patrimoine « ICADE ») qui représentait 1659 logements sociaux dont 330 en ZUS. Les principaux engagements portaient sur :

- le développement de l'offre, représentant 413 logements dont 21 PLAI, 186 PLUS et 206 PLS ;
- la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique de 60 % des logements classés E, F ;
- l'attribution de 15 % des logements aux ménages labellisés DALO ;
- la prévention des expulsions, avec la limitation des impayés de plus de 3 mois à 35 % du total des ménages concernés.

Les données actuelles et la situation financière de l'organisme montrent qu'il n'est pas en capacité de respecter les engagements pris dans la CUS, notamment en ce qui concerne la réhabilitation, les impayés et les objectifs DALO. La situation financière de la société ne lui a pas permis de tenir ses engagements en matière de développement du patrimoine.

4.2.2 Le plan stratégique de patrimoine

Le PSP actualisé en 2012 n'a pas été validé par le conseil d'administration et ne prend pas en compte l'ex-patrimoine Icade qui nécessite une réhabilitation.

Un premier PSP a été élaboré en mai 2007, puis actualisé en 2012 pour la période 2011-2016. Chaque résidence a fait l'objet d'un diagnostic. Il met en évidence les problèmes des différents types de bâtis et les travaux à réaliser. Lors de la rédaction de la CUS, le coût global du PSP était estimé à 8,9 M€ TTC dont 4,6 M€ TTC de besoins en travaux d'immobilisation et 4,3 M€ TTC pour le gros entretien. Un programme pluriannuel de travaux a été arrêté selon 3 niveaux de priorité, mais il ne prend pas en compte le patrimoine « ex-ICADE ». La programmation pluriannuelle pour 2013-2022, montre une nette augmentation du coût prévisionnel des travaux, estimés à 15 477 k€, dont 9,3 M€ pour l'investissement et 6,2 M€ pour le gros entretien.

Depuis 2012, la société n'a pas été en capacité de réaliser la programmation des travaux prévue dans le PSP pour son patrimoine historique (hors « ICADE »), malgré les quelques études préalables réalisées, portant notamment sur les résidences « Langevin » et « Guimier ».

Le PSP a défini les programmes prioritaires devant faire l'objet de travaux de mise aux normes énergétiques, de modernisation des équipements et du gros entretien. Entre 2012 et 2015, le PSP n'a pas pu être mis en œuvre du fait de l'absence de moyens financiers. Les budgets initialement prévus ont été utilisés pour compléter l'enveloppe des travaux nécessaire à la réfection des logements vacants ex-ICADE en 2012 et 2013.

Cette absence de vision stratégique mise en perspective des capacités financières de la Semaba conduit aujourd'hui à l'étude d'un protocole CGLLS.

Cette situation contribue à une dégradation de l'état du patrimoine. Le nouveau PSP devra également chiffrer les travaux liés au traitement de l'amiante.

4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

4.3.1 Rythme de construction depuis les 5 dernières années et objectifs de production

La société n'a pas obtenu d'agrément pour la construction de logements sociaux depuis 2011. Elle a réalisé deux programmes liés à la reconstitution de l'offre dans le cadre de plan de rénovation ANRU : le programme Porte d'en Bas de 51 logements mis en location en janvier 2013 a coûté 9 892 k€ TTC, avec un coût moyen de 2 900 €/m²/SH. Le programme Atac Pasteur livré en 2014 a coûté 7 215 k€, avec un coût moyen au logement de 2 200 €/m²/SH.

La société, n'étant plus en capacité de réaliser la dernière opération de reconstitution de l'offre ANRU, a vendu les études déjà réalisées et le terrain à un autre opérateur. Il en est de même pour une opération d'accession à la propriété de 15 pavillons prévue à la ZAC Blanchard.

L'immeuble Pasteur, acheté en 2010 à ICADE sera prochainement démoli dans le cadre de la construction de la gare du métro Grand Paris Express, suite à la décision du CA du 6 décembre 2012. Au moment du contrôle, il ne restait plus que 7 familles à reloger et la société a été indemnisée à hauteur de 578 k€ par la société du Grand Paris.

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

Suite au plan de sauvegarde pour l'emploi, l'effectif de la SEMABA dédié à la maîtrise d'ouvrage a fortement évolué. L'équipe du service aménagement - construction est actuellement composée d'un directeur également DGD et de deux chargés d'opération. Suite aux difficultés de la société entraînant l'arrêt du développement dans le logement social, cette équipe ne devrait suivre que les opérations d'aménagement et la maintenance du parc.

4.4 MAINTENANCE DU PARC

Le patrimoine historique de la SEMABA est récent. Son plus ancien programme a été livré en 1987. La société a effectué très peu de réhabilitations sur son patrimoine et les réhabilitations ont porté principalement sur 834 logements (2 et 21 rue des Cuverons, 1 et 11 rue des Tertres, 3 à 9 rue des Tertres et la résidence des Marronniers). Les travaux ont concerné principalement la mise en sécurité (normes gaz et électricité) en partie commune et privative, et la réfection des cages d'escalier. La société a également procédé à des travaux de remise en état des logements vacants (environ 150). Tout le patrimoine ex-ICADE a été concerné sauf la tour Pasteur (76 lgts) vouée à la démolition et la résidence le Rond-point des Martyrs (160 lgts). Le coût de ces travaux en 2013 s'élevait à 3,3 M€.

Des études portant sur deux projets de réhabilitation ont été réalisées : ils concernent la résidence Guimier de 30 logements (coût estimatif de 2M€), et la résidence Langevin de 61 logements (coût estimatif de 4 M€).

4.4.1 Les diagnostics de performances énergétiques

Les diagnostics de performance énergétique ont tous été réalisés en 2012. La SEM réalise actuellement des audits énergétiques par bâtiment. L'objectif étant d'établir une programmation des travaux et un budget prévisionnel. Les programmes les plus énergivores sont Henri Ravera (30 lgts) et Gibon II (59 lgts) classés en E ainsi que le 14/16 Albert Petit classé en F (6 lgts).

4.4.2 La visite de patrimoine

La visite de patrimoine, qui a porté sur dix programmes locatifs, a permis de constater que la société possède un parc attractif bénéficiant d'une bonne insertion dans le tissu urbain. Si ce patrimoine ne présente pas d'importantes insuffisances d'entretien, il nécessite néanmoins à court ou moyen terme la réalisation de travaux de réhabilitation ou de maintenance sur certains sites. C'est le cas des programmes Léo Ferré, Guimier, ou Langevin.

Les registres de sécurité ne sont pas tenus (article R. 111-13 du CCH).

Lors de la visite, aucun immeuble, à l'exception d'un seul, ne possédait de registre de sécurité. L'article R. 111-13 du CCH indique notamment que les propriétaires sont tenus d'assurer l'exécution des obligations d'entretien et de vérification des installations, aménagements et dispositifs mécaniques, automatiques ou non ; ils doivent pouvoir en justifier notamment par la tenue d'un registre¹⁰.

Pour les immeubles ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire après le 6 mars 1986¹¹, les organismes doivent tenir un registre de sécurité incendie¹². L'équipe de contrôle prend acte de la décision de la Semaba de se conformer à la réglementation en vigueur, en généralisant la tenue des registres de sécurité à compter de septembre 2015.

4.4.3 Les ascenseurs

La société dispose d'un parc de 40 ascenseurs. Leur entretien est confié depuis 2013 à trois prestataires.

La société n'a pas réalisé dans les délais les travaux de modernisation prévus par la loi relative à la sécurisation des ascenseurs existants et n'a pas effectué les contrôles techniques quinquennaux.

La société a fait procéder en 2013 et 2014 aux travaux de mise en conformité d'une partie du parc d'ascenseurs. Au moment du contrôle, 15 ascenseurs n'avaient toujours pas été mis aux normes 2014. Les travaux sont programmés pour 2015. Le contrôle technique quinquennal des ascenseurs n'a pas été réalisé aux échéances fixées. La société n'a pas réalisé les contrôles techniques obligatoires qui permettent de vérifier le bon état de fonctionnement des appareils et leur conformité aux dispositions de sécurité obligatoires¹³. L'équipe de contrôle prend acte de l'engagement de la société à terminer les travaux de modernisation des ascenseurs, ainsi que le contrôle quinquennal pour la fin de l'année 2015.

4.4.4 L'amiante

Le patrimoine de la SEM contient de l'amiante, principalement le patrimoine ex-ICADE. Les diagnostics amiante concernant les parties communes et parties privatives ont été réalisés en 2012. Une partie des programmes concernés par la présence d'amiante ont déjà fait l'objet de travaux dans les parties privatives (colles et dalles) et dans les parties communes ; d'autres restent à traiter notamment là où la présence d'amiante est extérieure (sur des bacs à fleurs ou sur des conduits). La société doit développer un outil de gestion permettant de suivre les travaux qui devront être réalisés et mettre à disposition des locataires la fiche récapitulative du DTA¹⁴.

¹⁰ Décret n° 78-1132 du 29 novembre 1978.

¹¹ Date de publication de l'arrêté du 31 janvier 1986 au journal officiel (article 106 de l'arrêté du 31 janvier 1986).

¹² Arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation (articles 100 et 101).

¹³ Article 4 modifié par décret n°2008- 291 du 28 mars 2008 – article 2 relatif à la sécurité des ascenseurs. Dates des contrôles prévues à l'article R. 125-2-4 du CCH.

¹⁴ DTA dossier technique amiante.

4.5 VENTE DE PATRIMOINE

Sur la période contrôlée, l'organisme a réalisé quelques ventes de logements issus de son patrimoine non conventionné. Conformément aux dispositions de l'article 443-7 du CCH, la Semaba délibère annuellement sur la politique de vente de logements. Le conseil d'administration considère que, compte tenu de la conjoncture actuelle, il n'y a pas lieu de procéder à des ventes de logements sociaux, ce qui paraît discutable, compte tenu de la situation financière de la société et du taux de logements sociaux sur la commune (67 %).

Cependant, le conseil d'administration du 3 octobre 2011 a autorisé la vente de logements non conventionnés issus du patrimoine acheté auprès d'Icade et faisant partie de lots de copropriété. Trois ventes, ainsi réalisées pour 597 K€, ont généré une plus-value s'élevant à 393 k€. Les ventes réalisées par l'organisme s'inscrivent dans le cadre de la rationalisation du patrimoine de la société.

4.6 AUTRES ACTIVITES

Sous l'autorité du directeur général délégué, le pilotage des opérations d'aménagement est assuré par des équipes-projet. La société conduit des opérations d'aménagement dans le cadre de concessions conclues avec la ville de Bagneux. Au moment du contrôle, cinq concessions d'aménagement étaient en cours, dont deux sont achevées au plan technique (ZAC Albert Petit/RN 20, 77 avenue Rabera). Toutes ces opérations sont associées à des procédures de zone d'aménagement concerté « ZAC ». Le montant hors taxes de leur budget prévisionnel allait de 573 k€ à 177 521 k€. Leur durée prévue était comprise entre 4 et 10 ans. Leur degré d'avancement va de 28 à 99 %. La société informe le concédant des opérations d'aménagement en établissant un compte-rendu annuel à la collectivité (CRACL) qu'elle lui demande d'approuver. Les CRACL contiennent des informations utiles sur l'opération, notamment son degré d'avancement et ses perspectives.

L'analyse des CRACL 2013 donne les informations suivantes :

La concession d'aménagement de la ZAC Albert Petit RN/ 20 conclue aux risques du concédant est achevée au plan technique. Elle fait apparaître un résultat positif prévisionnel de 4 279 k€.

L'opération 77 Avenue Henri Ravera conclue aux risques du concédant, est en cours de finalisation. Il reste à réaliser la cession du foncier. Le taux de réalisation de l'opération est de 89 % et le résultat prévisionnel actualisé est de - 260 k€. La concession d'aménagement de la ZAC du Moulin Blanchard conclue aux risques du concédant se poursuit. Le bilan prévisionnel actualisé de l'opération fait apparaître un déficit de 919 k€. L'opération Plaine de Jeux conclue aux risques du concédant est achevée à 78 %. Le bilan actualisé de l'opération fait apparaître un déficit de 542 k€.

La concession d'aménagement de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo est l'opération phare de la SEMABA. Cette opération a été confiée à la société par une délibération du conseil municipal de Bagneux en date du 15 mai 2012. Cette opération présente des risques financiers pour la société puisqu'elle a été conclue aux risques du concessionnaire. Au cours des trois années écoulées ont été finalisés les aspects administratifs (délivrance de la déclaration d'utilité publique et de la déclaration d'intérêt général du projet), et la commercialisation s'est également poursuivie. Le bilan prévisionnel actualisé de l'opération au 30 avril 2014 (annexe 07) fait apparaître un déficit de 7 971 k€ alors que le bilan initial faisait apparaître un excédent de 1 169 k€ (CRACL 2012). Les postes acquisitions foncières, démolitions et frais financiers ont été revus à la hausse.

Sur l'ensemble des opérations, le taux moyen de rémunération prévisionnel est de 3,38 %, taux très inférieur à la moyenne nationale de 6,2 % (source fédération des EPL).

4.7 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La société doit actualiser son PSP en prenant en compte l'ensemble de son patrimoine. Elle doit valider la procédure de traitement des réclamations et réaliser une enquête permettant d'évaluer la satisfaction des locataires. La société doit se conformer à la réglementation en dotant chaque programme de logements d'un registre de sécurité afin d'assurer un suivi des équipements. La société, qui n'a pas les moyens financiers de créer une offre nouvelle de logement, doit se recentrer sur la réhabilitation de son patrimoine et achever la modernisation de son parc d'ascenseurs.

5. RÉNOVATION URBAINE

La société a été impliquée dans plusieurs opérations dans le cadre du PNRU de la ville de Bagneux :

- Immeuble Les Tertres : la SEM a procédé au relogement des ménages occupant les 273 logements pour le compte du syndicat mixte de Bagneux «Quartier des Tertres et des Cuverons ». L'immeuble a été démoli en 2010.
- Résidence Les Cuverons : cette résidence de 252 logements a fait l'objet d'une réhabilitation comprenant une restructuration lourde du bâtiment : suppression de 22 logements et création de plusieurs duplex. Les travaux ont débuté en 2007 et se sont achevés en février 2010 pour un coût TTC de 22 165 055 €. Le coût moyen au logement s'élève à 97 k€.
- Reconstitution de l'offre suite à la démolition de l'immeuble « Les Tertres » de 273 logements : ATAC Pasteur (30 lgts dont 14 PLUS-CD), Porte d'en Bas (51 lgts, dont 23 PLUS-CD), ZAC Blanchard (134 lgts dont 54 PLUS-CD).

Dans le cadre de l'avenant de clôture de la convention ANRU, trois tours de la SEMABA représentant 280 logements seront réhabilités entre 2016 et 2017 à savoir le 1 rue des Tertres (coût TTC estimé à 3 272 k€) et 11 rue des Tertres (coût TTC estimé à 3 272 k€) et le 21 rue des Cuverons (coût TTC estimé à 3 396 k€). Les travaux porteront principalement sur la sécurisation des accès et des différentes installations, l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments et l'aménagement des espaces extérieurs.

6. TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Le contrôle a porté sur les documents comptables et financiers se rapportant à la période 2009-2013. La société exerce en sus de son activité de gestion locative (2 817 logements dont 674 logements rachetés à la société ICADE en 2010), une activité d'aménageur pour le compte de sa collectivité de rattachement. L'activité de gestion locative est très largement prépondérante, et constitue la composante principale de ses charges et produits d'exploitation.

6.1.1 Organisation

Les écritures d'inventaires et les comptes annuels sont établis par un cabinet d'expertise comptable. Les mandats du commissaire aux comptes (CAC) et de l'expert-comptable ont été renouvelés en 2014 après une mise en concurrence.

La rotation notable du personnel ainsi que le changement de logiciel comptable ont impacté défavorablement la qualité de l'information comptable. Sur la période contrôlée, la fonction financière souffre d'un manque de pilotage opérationnel. Le poste de directeur financier est vacant et sa vacance est palliée par un auditeur financier recruté sur un contrat à durée déterminée. Les procédures ne sont pas formalisées et les documents de « reporting » sont inexistantes. Il n'y a pas de gestion budgétaire des dépenses ni de contrôle budgétaire. La comptabilité d'engagement est parcellaire. Les dépenses ne font pas systématiquement l'objet d'un engagement comptable. Le contrôle du service fait n'est pas réalisé avec rigueur. Les comptes sont arrêtés avec retard. En effet, par courrier en date du 10 juin 2014, la société a déposé, auprès du Tribunal de Commerce de Nanterre, une requête visant le report de l'arrêt des comptes pour l'exercice 2013. Cette demande intervenait notamment suite aux difficultés internes précédemment évoquées. Une requête similaire a été réitérée pour les comptes de l'exercice 2014.

Des écarts entre la comptabilité générale et les comptabilités auxiliaires existent, notamment en ce qui concerne les créances clients, les emprunts et les dépôts de garantie : plusieurs retraitements ont été nécessaires afin de reconstituer les montants. Les régularisations de charges locatives interviennent tardivement. L'utilisation du compte de transfert de charges n'est pas conforme aux prescriptions du plan comptable général. L'utilisation du compte de transfert de charges doit être limitée. Selon la doctrine comptable, elle est employée pour rectifier des erreurs d'imputation de charges qu'il convient de contre-passer, ou pour enregistrer des opérations qui ne peuvent être immédiatement imputées au compte de bilan concerné. La société, qui partage le constat de l'équipe de contrôle, s'est engagée à renforcer son service comptable.

La provision pour gros travaux (PGE) n'est pas adossée à un plan pluriannuel de travaux en contradiction avec les dispositions de l'article 322-3 du règlement n° 99-03 (PCG 311-2) du comité de réglementation comptable (CRC). Les mouvements opérés sur la provision (reprise-dotation) s'apparentent à des mouvements d'opportunité qui répondent à une logique de résultat comptable.

La société ne respecte pas l'obligation d'établir une comptabilité séparée de son activité de logement social, principe qui a été renforcé par la loi ALUR (article 481-1-1 du CCH).

Même si la société rappelle que les charges de structure sont ventilées, la comptabilité analytique n'est pas fiable, tous les coûts ne sont pas répartis et la société n'effectue pas une véritable comptabilité séparée. Comptablement, chaque activité est théoriquement identifiée dans une section analytique. Toutefois, le contrôle des comptes a relevé des erreurs de rattachement analytique et certaines dépenses liées à l'activité d'aménagement ont été rattachées à l'activité locative.

Ce manque de fiabilité dans la tenue de la comptabilité analytique ne permet pas d'identifier très clairement le fonctionnement de l'activité locative, et de le distinguer sans risque de confusion de son activité d'aménageur.

Il est rappelé que la société est en charge d'un service public de logement social, et qu'elle exerce en outre des activités concurrentielles dans le domaine de l'aménagement. Ces deux activités doivent être parfaitement autonomisées et faire l'objet d'une comptabilité séparée. Cette séparation est d'autant plus indispensable que la société a une importante activité d'aménageur dont elle assure elle-même les risques.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

Les ratios de la société sont comparés aux référents Boléro-DHUP « valeur 2012 » des sociétés d'HLM d'Île-de-France. L'analyse porte sur les comptes des exercices 2009 à 2013.

6.2.1 L'analyse du compte de résultat : la rentabilité de la société

Si l'activité locative est prédominante, l'activité d'aménageur mobilise environ 20 % de la masse salariale. Pour les besoins du contrôle et en l'absence de comptabilité séparée, des corrections extra comptables ont été nécessaires afin de calculer les principaux postes de charges afférentes à l'activité de gestion locative.

L'autofinancement représente la richesse réelle dégagée par l'exploitation de l'organisme au cours de l'exercice. Il constitue la ressource qui ira renforcer les capitaux propres et permettra de faire face aux dotations aux amortissements et aux provisions pour risques et charges. Le tableau ci-dessous en résume la formation :

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Marge sur accession et aménagement	48	542	83	1 252	- 188
Marge sur prêts	0	0	0	0	0
Loyers	9 311	12 055	14 605	14 457	14 687
Coût de gestion hors entretien	- 4 497	- 5 427	- 6 839	- 7 037	- 5 014
Entretien courant	- 570	- 554	- 868	- 944	- 1 451
GE	- 406	- 645	- 1 505	- 1 202	- 1 752
TFPB	- 774	- 1 119	- 884	- 1 025	- 1 124
Flux financier	236	1	8	0	8
Flux exceptionnel	- 308	- 58	- 104	62	- 2 184
Autres produits d'exploitation	3 262	3 457	4 856	3 144	579
Pertes créances irrécouvrables	- 93	- 40	- 256	- 56	- 65
Intérêts opérations locatives	- 3 886	- 4 191	- 5 054	- 5 260	- 5 344
Remboursements d'emprunts locatifs	- 1 812	- 2 512	- 3 084	- 3 123	- 3 719
Autofinancement net¹⁵	509	1 510	957	268	- 5 567
% du chiffre d'affaires	2,9 %	11,6 %	6,48 %	1,82 %	- 9,98 %

Évolution de l'autofinancement net de l'organisme.

L'exploitation ne dégage pas d'autofinancement nécessaire à la remise à niveau du patrimoine de la société. La situation financière de la société risque à terme de l'empêcher de poursuivre son activité.

Sur la période contrôlée, l'autofinancement net subit une forte dégradation, passant de 509 k€ en 2009 à - 5 567 k€ en 2013. La société souffre d'un niveau de charges important et plus particulièrement de l'annuité de sa dette qui représente 61 % des loyers en 2013. Le déficit d'autofinancement net indique que la société utilise sa propre substance, son potentiel financier pour assurer son fonctionnement ordinaire. De ce fait, la société se trouve dans l'incapacité d'autofinancer sa politique d'investissement.

L'évolution défavorable de l'autofinancement net s'explique par un effet de ciseaux : les charges d'exploitation ont augmenté de 78 % entre 2009 et 2013 tandis que les produits d'exploitation (loyers principalement) n'ont augmenté que de 38 % sur la même période. En cinq ans, les dépenses d'entretien ont augmenté de 228 %, l'annuité de la dette de 59 %, les coûts de gestion de 77 %, et la TFPB de 45 %.

La société se trouve confrontée à des difficultés de trésorerie qui l'ont contrainte à échelonner le paiement de la taxe foncière sur les propriétés bâties et à allonger les délais de paiement de ses fournisseurs. Ainsi, les loyers ne permettent plus d'assurer la couverture financière des charges locatives (annuité d'emprunts, coût de la maintenance, TFPB) et des coûts de gestion. En outre, les pertes financières liées aux impayés de loyers et à la vacance des logements sont particulièrement élevées.

¹⁵ 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).

Cette situation est corroborée par l'analyse des soldes intermédiaires de gestion (annexe 08) qui fait apparaître une insuffisance brute d'exploitation (EBE négatif). La valeur ajoutée¹⁶ (VA) est insuffisante, elle ne couvre pas les rémunérations (salaires+ charges) ce qui se traduit par une insuffisance brute d'exploitation (- 2,8 M€ en 2013). Les produits de l'activité ne couvrent pas les charges de structure. Pour soutenir l'entretien du patrimoine de la Sem, la Ville de Bagneux, actionnaire majoritaire, a décidé, pour l'année 2015, d'allouer une subvention de 500 k€ (vote budget primitif 2015 de la Ville). Cette dotation demeure très insuffisante pour garantir une exploitation en capacité de dégager de l'excédent.

Les encaissements et incidences des risques locatifs

En 2013, les loyers représentent la principale composante des produits réels d'exploitation. Les loyers facturés aux locataires représentant en moyenne annuelle 77 % des recettes d'exploitation. Le produit des loyers a globalement augmenté de 58 % entre 2009 et 2013 en raison de l'acquisition de 922 logements auprès d'Icade en 2010. En 2012, les loyers des logements représentent 14 687 k€ soit un loyer moyen de 4 898 €/logement. Pour comparaison, le loyer médian pour les sociétés HLM en Île-de-France était de 4 634 € par logement en 2012.

Les pertes liées aux impayés et à la vacance financière sont importantes et pénalisent la rentabilité de l'exploitation.

Le passage en gestion du patrimoine ex-Icade en 2011 a entraîné une augmentation durable et pénalisante des risques locatifs. Le coût direct des impayés, c'est à dire les pertes annuelles de loyers, augmente sensiblement depuis plusieurs années. Le coût annuel des créances douteuses¹⁷ passe de 116 k€ en 2009 (0,8 % du quittance) à 1 383 k€ en 2013 (7,1 % du quittance) pour une médiane de 1,5 % (source DIS 2013). La forte augmentation constatée entre 2012 et 2013 est en partie liée au changement de méthode de provisionnement des créances clients. La vacance financière (loyers et charges locatives non récupérées) suit la même trajectoire que les impayés et augmente fortement. Elle s'élève en 2013 à 3,95 % du quittance ce qui représente une perte financière de 546 k€ (contre 0,98 % du quittance et 71 k€ en 2009). Ces pertes sont concentrées à plus de 70 % sur le patrimoine de « ex-Icade ». La vacance portant sur les parkings représente en moyenne une perte de 10 % du quittance annuel.

La rémunération de l'activité d'aménageur de 198 k€ en 2013, qui représente en moyenne 3 % du prix de revient des opérations, reste marginale. Les produits financiers sont quasi-nuls, en relation avec une situation de trésorerie très tendue depuis quelques années.

Les décaissements

La société présente une structure de charges défavorable. Le niveau de charges constaté se situe très au-dessus de la médiane des organismes HLM. En 2013, sur les 4 principaux postes de charges (annuité, coût de gestion, effort d'entretien et taxe foncière sur les propriétés bâties), l'écart par rapport au niveau médian est de 21 % : 6 442 € par logement pour une médiane à 5 107 €. Cet écart s'explique par le poids de l'annuité locative (+ 24 % par rapport au coût médian) et des coûts d'entretien (+ 45 % des loyers par rapport au coût médian).

Les principaux postes de charges et leur évolution sont récapitulés dans le tableau suivant :

¹⁶ La VA représente la richesse nouvelle produite qui pourra être répartie sous forme de revenus. Elle est obtenue si on soustrait du chiffre d'affaires, les consommations intermédiaires.

¹⁷ Créances douteuses plus les dotations nettes pour créances douteuses rapportées au quittance

En €/logement	Médiane nationale SAHLM 2012	Médiane ÎdF SAHLM 2012	SEMABA 2012	SEMABA 2013
Annuité	2 370	2 493	3 088	3 267
Coût de gestion	1 198	1 437	1 506	1 617
Maintenance	592	633	790	1 155
TFPB	456	544	377	403

L'endettement

L'annuité locative est excessivement importante. Elle contribue très largement au déficit d'autofinancement de l'activité locative.

Le montant net de la dette locative à fin 2013 est de 171,5 M€. L'encours est constitué à 90 % d'emprunts à taux révisables (PLA CDC).

Les remboursements des emprunts pèsent de plus en plus sur l'équilibre d'exploitation.

Les annuités d'emprunts progressent en fonction de l'amortissement des emprunts portant sur le patrimoine historique (patrimoine récent construit dans les années 80).

Elles progressent également en fonction des nouvelles opérations (y compris celles se rapportant au patrimoine ex-Icade).

Ainsi, en 2013 la société a consacré 61,7 % des loyers aux remboursements des emprunts (capital et intérêts) ce qui représente une charge de 3 267 € par logement.

Pour comparaison, la médiane 2012 est de 2 493 €/lgt et 47,7 % des loyers.

Cette situation est induite par le versement d'intérêts locatifs significatifs, s'élevant à 1 937 €/lgt pour 2012 et à 1 926 €/lgt pour 2013.

La médiane régionale s'élevait à 1 008 €/lgt au titre de 2012.

Ainsi, en 2012 et 2013, les intérêts locatifs versés par la société étaient respectivement supérieurs de 92,16 % et de 91,07 % à la médiane.

Au titre de 2012, les intérêts locatifs représentaient respectivement 36,4 % des loyers contre une médiane de 19,47 %.

Le coût de gestion hors entretien

Les coûts de gestion de l'activité de gestion locative sont élevés.

Afin d'établir un coût de gestion portant sur l'activité locative, le coût de gestion global a été réduit de 20 % de la masse salariale afférente à l'activité d'aménageur. Il est déterminé comme suit :

en k€	2009	2010	2011	2012	2013
Coût de gestion	2 830	3 354	4 276	4 601	5 021
- masse salariale activité aménageur	- 148	- 351	- 235	- 511	- 537
Coût de gestion retraité	2 683	3 003	4 041	4 090	4 485

Il est rappelé que la refacturation opérée ne couvre pas l'intégralité des charges de personnel liées à l'activité d'aménageur, et que la société ne tient pas de comptabilité séparée.

La société estime que 20 % environ de la masse salariale est dédiée à l'activité d'aménageur au titre de l'année 2013.

Les coûts de gestion par unité locative, hors entretien et hors TFPB (corrigés des écritures de transferts de charges ainsi que de la masse salariale de l'activité aménageur) rapportés aux logements se situent au-delà du taux médian.

Fin 2013, le coût de gestion par logement, est supérieur de 11 % au niveau médian ; il est de 1 617 €/lgt pour une médiane 2012 de 1 437 €.

Le coût de gestion 2013 de 4 485 k€ est composé 2 146 k€ de charges de personnel (48 %), et de 2 114 k€ de frais généraux (47 %).

Entre 2009 et 2013, les coûts de gestion augmentent à un rythme moyen annuel de 10,83 % soit 67,2 % globalement.

Sur cette même période, les frais de personnel augmentent de 81,5 % et les frais généraux de 75,4 %.

Les ratios relatifs aux dépenses de personnel non récupérables s'établissent respectivement à 773 € par logement géré et à 14,6 % de la masse des loyers.

Ils se situent au niveau du ratio médian correspondant des organismes HLM d'Île-de-France pour 2012 (717 € /lgt et 14 % des loyers).

En ce qui concerne les frais généraux, ceux-ci sont constitués en 2013 principalement par les rémunérations d'intermédiaires et honoraires pour 663 k€, par les locations immobilières et mobilières (dont le siège) pour 410 k€, par les charges des logements vacants pour 242 k€, par les charges de copropriétés pour 179 k€ et par divers travaux d'entretien et de structure pour 184 k€.

La société, qui dispose de peu de moyens en interne fait régulièrement appel à des prestataires extérieurs pour des missions fonctionnelles.

Le coût d'entretien

Le coût de maintenance subit une forte augmentation.

L'effort de maintenance qui regroupe l'entretien courant et le gros entretien est passé entre 2009 et 2013 de 976 k€ à 3 204 k€, soit une progression de près de 228 %.

Le coût de la maintenance en 2013 se situe à 45 % au-dessus des standards habituels.

Les dépenses correspondantes se sont élevées à 3 204 k€ (1 451 k€ d'entretien courant et 1 752 k€ de gros entretien), ramenant le ratio au logement à 1 155 € contre une médiane Île-de-France 2012 à 633 €.

Les augmentations significatives des charges d'entretien constatées surtout à partir de l'exercice 2011 ont grevé de plusieurs points le taux d'autofinancement de la société.

La vétusté du patrimoine Icade et le vieillissement du parc historique qui n'a pas fait l'objet de travaux d'amélioration significatifs expliquent en grande partie cette augmentation.

De plus, la multiplication croissante de petits contrats d'entretien ne permet pas de bénéficier d'économies d'échelle.

Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

Compte tenu de la jeunesse du parc (âge moyen du parc de 28 ans), seulement 41,1 % des logements sont assujettis à la taxe foncière sur les propriétés bâties, ce qui explique que le coût au logement 2013 est inférieur à 34 % à la médiane correspondante (544 €/lgt).

Toutefois, le coût au logement assujetti est de 959 € soit à un niveau très supérieur à la médiane (+ 43%).

Le montant de la TFPB est passé de 774 k€ en 2009 à 1 124 k€ en 2013 (45 % d'augmentation) en raison de la taxation du patrimoine ex-Icade et de la sortie d'exonération de 282 logements.

En 2015, le patrimoine ex-Icade devrait bénéficier d'une exonération de TFPB de 15 ans.

6.2.2 L'analyse du bilan : la structure financière

Le bilan fonctionnel fait apparaître le fonds de roulement net global constaté à la fin de chaque exercice et permet d'apprécier la situation financière et son évolution :

Bilans fonctionnels

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Capitaux propres	47 024	48 815	50 658	52 891	47 688
Provisions pour risques et charges	3 232	3 402	3 147	2 932	2 266
<i>Dont PGE</i>	3 232	3 402	3 147	2 932	1 849
Amortissements. et provisions (actifs immobilisés)	33 795	36 518	40 826	45 565	48 522
Dettes financières	131 330	202 210	180 640	183 176	175 097
Actif immobilisé brut	- 208 297	- 263 452	- 272 702	- 276 156	- 281 565
Fonds de Roulement Net Global	7 083	27 492	2 569	8 407	- 7 993
FRNG à terminaison des opérations¹⁸					- 9 878
Stocks (toutes natures)	12 182	32 342	44 998	56 032	32 487
Autres actifs d'exploitation	11 445	9 237	10 710	11 121	20 820
Provisions d'actif circulant	- 791	- 867	- 722	- 880	- 2 858
Dettes d'exploitation	- 9 887	- 12 761	- 45 967	- 50 792	- 53 824
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	12 948	27 951	9 019	15 480	- 3 374
Créances diverses (+)	6 068	10 246	16 024	13 936	3 000
Dettes diverses (-)	- 15 596	- 14 118	- 24 729	- 21 809	- 11 182
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	- 9 528	- 3 873	- 8 705	- 7 874	- 8 182
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	3 421	24 078	315	7 607	- 11 556
Trésorerie nette	3 662	3 414	2 255	800	3 564

Ratios de FRN et de Trésorerie

	2009	2010	2011	2012	2013
FRNG (en mois)	1 mois	3,1 mois	0,6 mois	2,1 mois	- 1,9 mois
Trésorerie (en mois)	0,5 mois	0,4 mois	0,5 mois	0,2 mois	- 0,8 mois

Entre 2009 et 2013, la structure financière de la société s'est fortement dégradée. Depuis 2013, elle n'est plus équilibrée. La SEM ne dispose plus de ressources à long terme disponibles et son FRNG est négatif à hauteur de 8 M€. Les ressources de bas de bilan couvrent actuellement les besoins en trésorerie de la société. La continuité d'exploitation est assurée grâce aux dettes fournisseurs et par l'excédent de trésorerie de l'activité d'aménageur.

Les investissements réalisés dans le cadre des conventions ANRU (Porte d'en bas, Pasteur et Blanchard) ont déséquilibré la structure financière. La société ne disposait pas des fonds propres nécessaires pour équilibrer ces opérations qui ont connu une augmentation significative des coûts non couverts par les subventions ANRU. Il apparaît donc au vu du bilan fonctionnel 2013 que la société est sous capitalisée.

Compte tenu de la gravité de la situation, en 2013, le commissaire aux comptes a lancé une procédure d'alerte qu'il a levée par la suite après l'annonce par la société des mesures de redressement envisagées.

Fonds de roulement net global

Entre 2009 et 2013, l'évolution du FRNG est défavorable : d'un FRNG de 7 083 k€ en 2009, on est passé à un FRNG négatif de 7 993 k€ en 2013.

Les capitaux propres associés aux autres ressources à long terme ne permettent pas de couvrir l'augmentation des emplois immobilisés (+ 72 268 k€), de sorte que le déficit apparaît à 7 993 k€ en 2013. Le ratio d'autonomie financière est très faible.

En 2013, les ressources internes de la société représentaient 19,2 % des capitaux permanents, ce qui traduit un taux d'endettement important. Sous réserve de la fiabilité des éléments fournis par la société, en 2013, le FRNG à terminaison est de - 9 878 k€.

¹⁸ 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.

Le besoin en fonds de roulement

Le besoin en fonds de roulement (BFR) traduit le décalage entre la perception des recettes et le paiement des dépenses. Sur la période contrôlée, le cycle d'exploitation a généré de la trésorerie. L'analyse du bas de bilan fait ressortir un excédent en fonds de roulement de 11 556 k€, ce qui constitue un excédent de trésorerie à court terme issu du cycle d'exploitation (décalage favorable entre les encaissements et les décaissements). Cette situation est induite en particulier par l'allongement des délais de paiement des fournisseurs. Les comptes fournisseurs au 1 juin 2015 présentaient un solde créditeur de 5 256 k€.

La trésorerie

Le niveau de la trésorerie, qui représente moins d'un mois de fonctionnement, indique que la société a du mal à financer son cycle d'exploitation. La société finance alors une partie du FRNG par des ressources de bas de bilan et notamment par le solde positif de trésorerie de l'activité d'aménageur. L'insuffisance de trésorerie se traduit par un allongement du délai de règlement des fournisseurs, et le paiement de la TFPB a été échelonné. En 2013, le solde de trésorerie de 3 M€ constaté sur la ZAC « Albert Petit RN/20 » a permis à la société d'assurer péniblement la continuité de l'exploitation.

La société ne règle pas dans les délais légaux les dettes fournisseurs, et ne paie pas les intérêts moratoires découlant de cette situation (décret n° 2013-269 du 29 mars 2013).

Le faible niveau de trésorerie contraint la société à allonger les délais de règlement de ses fournisseurs. Le décret n°2013-269 du 29 mars 2013 relatif à la lutte contre les retards de paiement dans les contrats de la commande publique prévoit de nouvelles règles en matière de délais de règlement des fournisseurs : le délai de règlement convenu ne doit pas dépasser 60 jours à compter de la date d'émission des factures. Un sondage réalisé sur des factures payées en 2014 et portant sur un échantillon de 207 factures (annexe 09), a mis en évidence que le délai moyen de règlement des factures s'établit à 113 jours, et 71 % des factures ont connu un retard de règlement (82 jours en moyenne).

L'existence de nombreux retards de paiement s'accompagne du non-respect des textes afférents aux intérêts moratoires ; il est rappelé que ces intérêts sont dus aux fournisseurs, de plein droit, dès lors que le délai maximum prévu pour le paiement est dépassé. En outre, le commissaire aux comptes ne présente pas dans son rapport général, d'observation sur la sincérité et la concordance, avec les comptes annuels, des informations fournies par la société sur les délais de paiement.

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

6.3.1 Le diagnostic financier

Comme le montre l'analyse financière rétrospective, la situation financière de la société se dégrade fortement au cours de la période contrôlée. Alors que des investissements sont nécessaires, notamment pour la remise à niveau du patrimoine ex-Icade, la société ne dispose pas des fonds propres nécessaires, la trésorerie réelle est négative et son compte d'exploitation est déficitaire. Conscient de la gravité de la situation, la direction de la société a fait réaliser en 2014 un audit de sa situation financière (sur la base des comptes arrêtés en 2012). Les conclusions ont été présentées aux CA du 2 juillet 2014.

Cet audit a notamment révélé un besoin de financement des opérations locatives à terminaison de 14,7 M€, non couvert par des ressources internes, ce qui nécessite une recapitalisation à hauteur de 15 à 20 M€ si on tient compte du financement de l'aménagement.

Des mesures correctives visant au retour à l'équilibre d'exploitation ont été identifiées et certaines d'entre elles sont progressivement mises en œuvre. Ces mesures sont les suivantes :

- réduction des principaux indicateurs de gestion dont la vacance, impayés, coûts de gestion, dépenses d'entretien ;

- vente d'actifs non stratégiques (un patrimoine cessible qui pourrait rapporter environ 17 M€ de cash) ;
- augmentation significative du capital avec recherche de nouveaux partenaires ;
- rééchelonnement de la dette afin de diminuer l'annuité qui pénalise fortement la rentabilité de l'organisme.

6.3.2 La prospective financière réalisée en appui à la demande du plan CGLLS d'aide au rétablissement de l'équilibre.

Dans le prolongement du diagnostic financier, la société a souhaité bénéficier d'un plan d'aide CGLLS au rétablissement de l'équilibre. Le dossier a été adressé à la CGLLS en octobre 2014. Cette demande doit faire l'objet d'un avis du comité des aides de la CGLLS (en attente). L'étude prospective à 10 ans (2014-2023) identifie les conditions de retour à l'équilibre financier dans la durée. Cette étude s'appuie sur les hypothèses suivantes :

Les hypothèses de gestion (voir annexe 10 pour le détail)

L'évolution des postes de charge intègre, à l'évolution au fil de l'eau, la prise en compte des premières mesures internes visant à rapprocher les principaux ratios de gestion (vacance, impayés, coût de gestion, maintenance) du niveau des ratios médians.

Est également pris en compte le réaménagement de l'encours CDC avec une réduction annuelle de 400 k€ de l'annuité des emprunts sur 8 exercices (3 200 k€ au total).

Les orientations stratégiques

La prospective intègre une opération de construction de 30 logements livrée en 2014 pour un coût total de 6 718 k€, opération financée à 75 % par emprunt, à 22 % par des subventions et à 3 % par fonds propres.

La société prévoit d'allouer 26 736 k€ sur la période aux travaux d'amélioration du parc financés à 53 % par des fonds propres. La vente d'actifs non stratégiques, principalement des logements et pavillons non conventionnés (96 au total), devrait rapporter une ressource nette de 2 427 K€ (25 k€ par logement).

Évolution des résultats prévisionnels

En fonction de ces hypothèses, les projections font apparaître les résultats suivants :

Le rapprochement des principaux postes de charges aux valeurs médianes se traduit par un retour à l'équilibre d'exploitation à partir de 2016. L'autofinancement net redevient positif dès 2016 passant de - 13,8 % des loyers en 2015 à 7,7 % en 2023.

En moyenne annuelle, l'organisme dégage un autofinancement net de 3,2 % ce qui reste toutefois insuffisant au regard des besoins en fonds propres. Le réaménagement de l'encours CDC (en attente de l'accord de la CDC) permet de réduire de 10 points l'annuité des emprunts locatifs entre 2014 et 2023. Sur cette période, l'annuité moyenne est de 56,6 % des loyers, soit à un niveau toujours pénalisant pour la société.

Les coûts de gestion atteignent en moyenne 21,9 % des loyers (pour mémoire 30,7 % en 2013).

Le coût d'entretien (entretien courant et gros entretien) atteint en moyenne 11,4 % des loyers (pour 21,5 % en 2013), le taux de vacance moyen est de 1,9 % des loyers (pour mémoire plus de 4 % en 2013) et les impayés représentent en moyenne une perte de 193 k€ de loyers contre 1 209 k€ en 2013.

La projection de la structure financière fait apparaître en 2023 un déficit du potentiel financier de 18 123 k€ et un FRNG négatif de 14 754 k€. Les marges d'autofinancement (677 k€) et les produits de cessions d'actifs (2 777 k€) ne permettent pas à la société de reconstituer ses fonds propres à hauteur du déficit constaté à la fin 2013 (15 533 k€).

Les conditions de réalisation des résultats prévus

Les mesures internes identifiées au moment du contrôle ne permettent pas un retour à l'équilibre financier.

Le retour à l'équilibre d'exploitation à l'horizon de 3 ans semble constituer un défi difficile à surmonter. La projection fait de plus apparaître un déficit de potentiel financier qui reste à combler.

Les mesures correctives visant à rapprocher les principaux ratios de gestion (coûts de gestion, risques locatifs, entretien) des ratios médians correspondants semblent difficilement réalisables dans les conditions actuelles d'organisation de la société.

Le plan prévoit de réduire les coûts de gestion de 1 130 k€ en deux ans, de ramener les pertes financières liées à la vacance de 4 % des loyers en 2013 à 2 % à partir de 2015, de réduire le coût des impayés de 1 209 k€ en 2013 à 192 k€ dès 2015, et de réduire les coûts de la maintenance de 1 345 k€ en deux ans.

Enfin, les investissements programmés ne contiennent pas l'ensemble des travaux identifiés par le PSP et nécessaires à une remise à niveau du patrimoine. Les risques financiers liés à l'activité d'aménagement ne sont pas pris en compte.

L'actionnaire majoritaire qui partage le constat de l'équipe de contrôle sur la situation financière de la Semaba a décidé suite au contrôle, de faire un appel à proposition auprès de différents organismes de logements sociaux. Deux scénarii sont envisagés :

- soit le maintien de l'activité dans le cadre d'un protocole CGLLS accompagné d'une recapitalisation (des actionnaires et entrée de nouveaux actionnaires) ;
- soit la cession ou la mise en gestion du patrimoine.

Cet appel à proposition ne concerne pas l'activité d'aménagement.

6.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

La situation financière de la société est fortement dégradée : absence de rentabilité, potentiel financier négatif, FRNG et trésorerie nette négatifs. Devant faire face à des risques locatifs (impayés et vacance) et à une annuité de la dette très élevés et présentant des coûts de gestion et d'entretien plus que conséquents, la société dispose d'une marge de manœuvre réduite. Il résulte de cette situation une absence d'autofinancement net. L'analyse bilantielle révèle un manque de ressources à long terme, qui met en péril la continuité de l'exploitation et prive la société des moyens indispensables à l'entretien et la remise à niveau de son parc. Les investissements réalisés sur la période ont accéléré le déséquilibre déjà existant. Enfin, les scénarios de retour à l'équilibre identifiés dans la prospective financière sont insuffisants.

7. CONCLUSION

Marquée par une période d'instabilité forte depuis plusieurs années, le fonctionnement de la Semaba apparaît fragilisé sur tous les domaines d'activité liés au logement social.

La gestion locative souffre en particulier d'insuffisances notables conduisant souvent à des irrégularités : dépassements de loyers plafonds ou augmentation supérieure aux maxima autorisés, régularisation très tardive des charges et mauvais ajustement des provisions, impayés élevés, non-radiation des demandeurs, traitement des réclamations perfectible. Le contrôle a également mis en évidence un suivi insuffisant du patrimoine en matière de sécurité (absence de tenue des registres et de mise en œuvre des obligations réglementaires concernant les ascenseurs).

Les dirigeants ont pris la mesure de ces dysfonctionnements et s'engagent de façon générale dans des actions correctives afin de remédier à ces situations.

La société, gestionnaire d'un service public de logement social, exerce par ailleurs, à ses risques, une activité dans le domaine concurrentiel de l'aménagement. Elle doit donc établir une comptabilité séparée de son activité de service d'intérêt économique général (SIEG), et s'assurer que les risques pris dans l'aménagement ne sont pas couverts au détriment de ses locataires du parc social. De ce point de vue, l'équipe de contrôle constate une insuffisante fiabilité de la comptabilité pour parvenir à cet objectif de séparation.

L'activité liée au logement social est néanmoins indiscutablement à l'origine de la situation financière extrêmement dégradée de la Semaba. Prenant conscience du problème, la société a mis en place en 2014 un plan de sauvegarde de l'emploi, arrêté son développement et recentré son programme de travaux en faveur de la réhabilitation du patrimoine acquis auprès d'Icade.

Malgré les mesures prises, la soutenabilité financière du modèle porté par la Semaba n'apparaît, sauf à en modifier fondamentalement les paramètres, pas viable.

Disposant d'un patrimoine attractif et bien localisé, plusieurs hypothèses apparaissent envisageables pour garantir la continuité de l'activité du logement social portée par la Semaba : redresser la structure financière de la SEM par le biais d'une recapitalisation ou une cession massive d'actifs, ou bien envisager un transfert de l'activité logement social.

La situation précaire de la trésorerie de la Semaba impose que des choix puissent être faits dès 2016 pour garantir la continuité de l'activité de service d'intérêt général.

Le directeur général


Pascal-MARTIN-GOUSSET

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2015-137 SEMABA - SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE AGIR À BAGNEUX - 92

8. LISTE DES ANNEXES AU RAPPORT

- 01 Informations générales sur la société
- 02 Gestion locative et patrimoine
- 03 Organigramme général de l'organisme
- 04 Liste des demandeurs de logements non radiés
- 05 Dépassements de loyers
- 06 Régularisation des charges locatives 2012
- 07 Bilan provisoire au 30 avril 2014 de la Zac Eco quartier Victor Hugo
- 08 Tableau des soldes intermédiaires de gestion (SIG)
- 09 Sondage sur les délais de paiement factures fournisseurs 2014
- 10 Hypothèses de l'analyse prévisionnelle VISIAL SEMABA 2013-2023
- 11 Résultats de l'analyse prévisionnelle
- 12 Sigles utilisés

**RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2015-137
SEMABA - SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE
AGIR À BAGNEUX - 92**

ANNEXES AU RAPPORT

INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ (ORGANISME AVEC CONSEIL D'ADMINISTRATION)

RAISON SOCIALE : SEMABA - Société d'économie mixte Agir à Bagneux

SIÈGE SOCIAL :		
Adresse du siège :	GreenPark 82, rue des Meuniers CS 10 006	Téléphone : 0145364310
Code postal :	92 227	Télécopie : 0145364327
Ville :	BAGNEUX	

PRÉSIDENTE DIRECTRICE GÉNÉRALE : Yasmine BOUDJENAH

DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ : Olivier CREPIN

ACTIONNAIRE DE RÉFÉRENCE : VILLE DE BAGNEUX

CONSEIL D'ADMINISTRATION AU : 09/04/2014

	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales
Président :	Y. BOUDJENAH	VILLE
	A. LE THOMAS	VILLE
	P. MEKER	VILLE
	L. CARTERON	VILLE
	D. OUALLI	VILLE
	A. ADELEINE	VILLE
	P. MARTIN	VILLE
	N. BALUTCH	VILLE
	P. MOLLARD	CIL LOGEO
	G. FELTRIN	ADMINISTRATEUR PRIVÉ
	H. NOURAQUI	ADMINISTRATEUR PRIVÉ
Représentants des locataires (SA) :	C. ANGLARD	
	R. ROYAU	

		Catégorie	Actionnaires les plus importants (% des actions)
ACTIONNARIAT	Capital social :	5 400 000€	VILLE 75 %
	Nombre d'actions :	900	CAISSE ÉPARGNE 13 %
	Nombre d'actionnaires :	7	

COMMISSAIRE AUX COMPTES :

EFFECTIFS AU :	Cadres :	16
	Maîtrise :	12
	Employés :	10
	Gardiens :	20
31/01/2014	Employés d'immeuble :	3
	Ouvriers régie :	0
		Total administratif et technique : 37
		Effectif total : 61

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	21.1	48.7	4.6	45.3	21.1	28.1	14.9
moyenne nationale	20.4	46	6.2	46.7	14.3	19.2	10.4
moyenne régionale	17.4	45.3	8	32.3	9.5	19.4	11.9

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
33.94	20.53	8.37

Vacance et mobilité (en %)	moyenne nationale	moyenne régionale	2014	2013	2012
taux de rotation externe	-	-	7.3	6.9	7.1
taux de vacance global	4.4	3.2	2.4	3.1	2.6
taux de vacance >3 mois hors vacance technique	nc	nc	1.1	3.1	1.0

Loyers	moyenne nationale	moyenne régionale	2014	2013	2012
taux d'augmentation (logements sociaux) (%)	-	-	1.87	1.98	1.00
taux d'augmentation recommandé (HLM) (%)	-	-	nc	nc	1.9
loyer mensuel moyen à la surface corrigée (€/m ² SC)	3.2	3.57	3.26	nc	nc

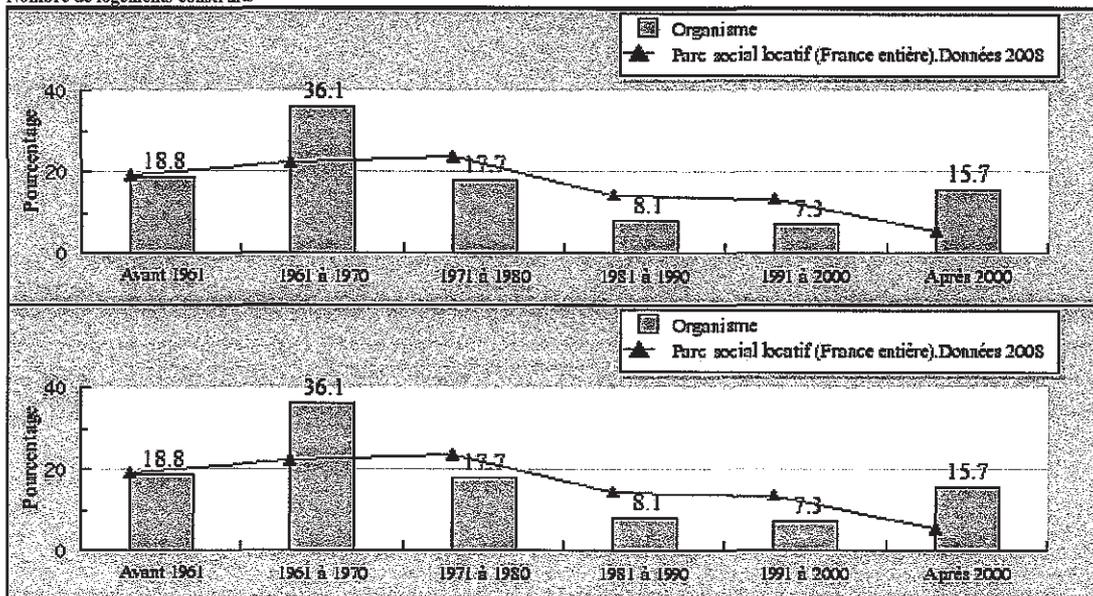
Impayés	médiane nationale	2013	2012	2011
Taux d'impayés inscrit au bilan en % des loyers et charges	13.42	20.2	21.4	21.3
Evolution des impayés (%)	0.85	1.2	1.7	2.3

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
16217	299	98.58	102.36	zone I	39.42	33.40	40 ans

Nombre de logements construits



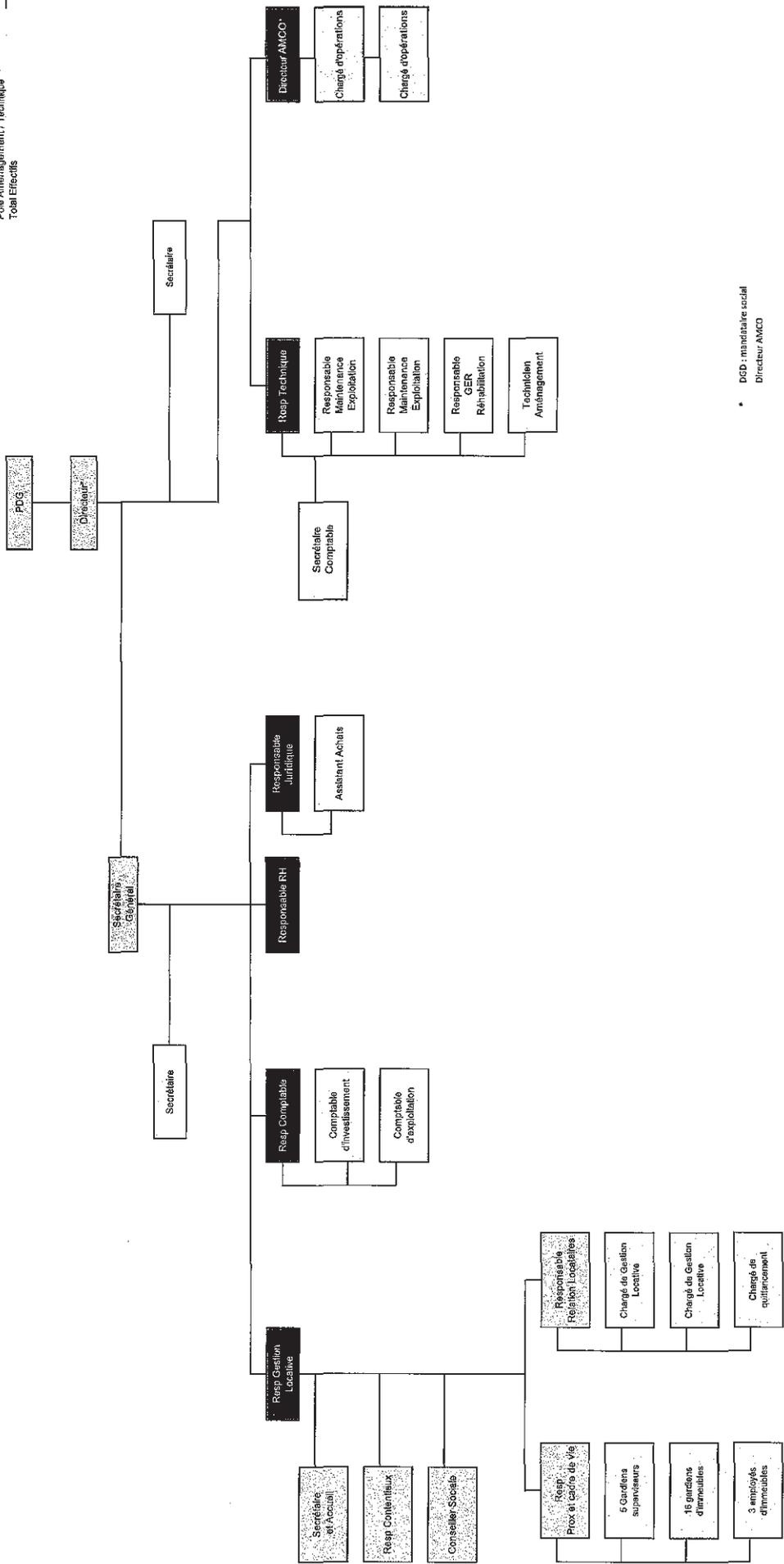
Stratégie patrimoniale (activités au cours des 5 dernières années)

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

Maintenance du parc	médiane nationale	2013	2012
Coût de maintenance au logement (€/logement)	530	694	558

ORGANIGRAMME ENVISAGE APRES REORGANISATION DES SERVICES

Gouvernance de l'entreprise	5
Pôle Gestion Locative	33
Pôle Support	6
Pôle Aménagement / Technique	8
Total Effectifs	52



* DGD : mandataire social
Directeur AMCO

Fonctions support composée de 6 collaborateurs

Fonction GL composée de 33 collaborateurs
Dont 24 gardiens et employés d'immeubles
Dont 9 administratifs

Fonctions Technique et aménagement composés de 8 collaborateurs

Tableau récapitulatif des infractions aux règles d'attribution

SEMABA

Identification du logement	Montant du loyer	Date de signature du bail	Nature de l'infraction	Montant maximum de la sanction
540 LCAA028	514,23 €	05/12/14	Demandeur non radié dans le fichier numéro unique régional	9 256,14 €
408 LCDA 021	479,16 €	11/12/14	Demandeur non radié dans le fichier numéro unique régional	8 624,88 €
435 LCBA 004	352,74 €	12/12/14	Demandeur non radié dans le fichier numéro unique régional	6 349,32 €
415 LCAD013	834,64 €	16/12/14	Demandeur non radié dans le fichier numéro unique régional	15 023,52 €
540 LCAA036	456,12 €	17/12/14	Demandeur non radié dans le fichier numéro unique régional	8 210,16 €
418 LCAD012	259,09 €	18/12/14	Demandeur non radié dans le fichier numéro unique régional	4 663,62 €
420LCCC025	567,31 €	29/12/14	Demandeur non radié dans le fichier numéro unique régional	10 211,58 €
550LCAD032	460,39 €	29/12/14	Demandeur non radié dans le fichier numéro unique régional	8 287,02 €
				70 626,24 €

"ORGANISME"

prog.	Programme	N° conv.	Financement	Date de Signature	étage	module	surface	fréquence	Prix au m ² an maxi de la convention valeur 2015	Quittancement théorique maxi de la convention (valeur 2015)		Loyers pratiqués au 01/01/2015		% par rapport au plafond
										Mensuel	Annuel	Mensuel	Annuel	
410	Jacques Brel	6898	PLA/CN	RDC	410LCAA001	67,00	Mensuelle	55,07366	307,49	3 689,88	308,14	3 697,68	100,2%	
410	Jacques Brel	6898	PLA/CN	RDC	410LCCB005	67,00	Mensuelle	55,07366	307,49	3 689,88	308,14	3 697,68	100,2%	
410	Jacques Brel	6898	PLA/CN	RDC	410LCC009	66,00	Mensuelle	55,07366	302,90	3 634,80	304,52	3 654,24	100,5%	
410	Jacques Brel	1129	PLA	02	410LCCF021	101,00	Mensuelle	55,48528	467,00	5 604,00	860,01	10 320,12	184,2%	
410	Jacques Brel	1129	PLA	02	410LCCF025	119,00	Mensuelle	55,48528	550,22	6 602,64	1 023,61	12 283,32	186,0%	
413	Gulmier	1520	PLA	02	413LCA8023	90,00	Mensuelle	55,35959	415,19	4 982,28	448,32	5 379,84	106,9%	
415	La Fontaine - Lisette	2064	PLACN	01/07/1995	RDC	415LCA001	88,00	Mensuelle	41,28336	302,74	3 632,88	4 611,12	126,9%	
415	La Fontaine - Lisette	2064	PLACN	01/07/1995	RDC	415LCA002	103,00	Mensuelle	41,28336	491,96	5 903,52	7 351,92	124,5%	
415	La Fontaine - Lisette	2064	PLACN	01/07/1995	01	415LCA011	147,00	Mensuelle	41,28336	368,10	4 417,20	444,67	5 336,04	120,9%
415	La Fontaine - Lisette	2064	PLACN	01/07/1995	01	415LCA012	106,00	Mensuelle	41,28336	364,66	4 375,92	441,05	5 292,60	120,9%
415	La Fontaine - Lisette	2064	PLA	01/07/1995	01	415LCA013	122,00	Mensuelle	41,28336	419,71	5 036,52	507,54	6 090,48	120,9%
417	Georges Brassans	2000	PLA	01/07/1995	01	417LCE012	121,00	Mensuelle	50,266	416,27	4 995,24	502,66	6 031,92	120,5%
418	Léo Ferré	1493	PLA	01/07/1995	01	418LCAN012	94,00	Mensuelle	55,41242	434,05	5 208,72	803,00	9 636,00	185,0%
420	Allende Fortin	2326	PLA	01/07/1995	01	420LCA002	84,00	Mensuelle	55,49417	388,45	4 561,40	392,72	4 712,64	101,1%
420	Allende Fortin	2326	PLA	18/11/1998	02	420LCA022	67,58	Mensuelle	87,01848	490,05	5 890,60	547,40	6 568,80	111,7%
420	Allende Fortin	2326	PLAI	18/11/1998	03	420LCA033	43,18	Mensuelle	68,29718	245,75	2 949,00	435,03	5 220,36	177,9%
420	Allende Fortin	2326	PLAI	18/11/1998	02	420LCA8024	62,56	Mensuelle	68,29718	356,05	4 272,60	547,40	6 568,80	159,7%
420	Allende Fortin	2326	PLA	18/11/1998	RDC	420LCCB002	63,70	Mensuelle	87,01848	481,92	5 543,04	477,32	5 727,84	103,3%
420	Allende Fortin	2326	PLALM	18/11/1998	RDC	420LCC003	63,25	Mensuelle	87,01848	322,33	3 867,96	604,18	7 250,16	187,4%
420	Allende Fortin	2326	PLA	18/11/1998	03	420LCC036	72,45	Mensuelle	68,29718	412,34	4 948,08	496,65	5 959,80	120,4%
422	Etiennne Hajdu	2036	PLATS	01/07/1995	RDC	422LCFH001	86,00	Mensuelle	36,269	3 550,32	3 550,32	3 550,32	122,6%	
422	Etiennne Hajdu	2036	PLATS	01/07/1995	01	422LCFH011	88,00	Mensuelle	30,274	3 632,88	3 71,29	4 455,48	122,6%	
422	Etiennne Hajdu	2036	PLATS	01/07/1995	01	422LCFH012	86,00	Mensuelle	41,28336	295,86	3 550,32	362,69	4 952,28	122,6%
422	Etiennne Hajdu	2036	PLATS	01/07/1995	02	422LCFH022	112,00	Mensuelle	41,28336	385,31	4 623,72	471,74	5 660,88	122,6%
422	Etiennne Hajdu	2036	PLATS	01/07/1995	03	422LCFH032	107,00	Mensuelle	41,28336	395,63	4 747,56	485,20	5 822,40	122,6%
422	Etiennne Hajdu	2036	PLATS	01/07/1995	03	422LCFH033	115,00	Mensuelle	41,28336	368,10	4 417,20	450,90	5 410,80	122,5%
422	Etiennne Hajdu	2036	PLATS	01/07/1995	03	422LCFH034	121,00	Mensuelle	41,28336	416,27	4 955,24	509,70	6 116,40	122,4%
422	Etiennne Hajdu	2036	PLATS	01/07/1995	03	422LCFH035	85,00	Mensuelle	41,28336	292,42	3 509,04	357,79	4 293,48	122,4%
422	Etiennne Hajdu	2036	PLATS	01/07/1995	RDC	422LCF001	108,00	Mensuelle	41,28336	371,55	4 458,60	465,60	5 587,20	125,3%
422	Etiennne Hajdu	2036	PLATS	01/07/1995	RDC	422LCF002	108,00	Mensuelle	41,28336	371,55	4 458,60	465,60	5 587,20	125,3%
422	Etiennne Hajdu	2036	PLATS	01/07/1995	01	422LCF012	127,00	Mensuelle	41,28336	436,91	5 242,92	535,46	6 425,52	122,8%
422	Etiennne Hajdu	2036	PLATS	01/07/1995	02	422LCF021	109,00	Mensuelle	41,28336	374,99	4 499,88	459,48	5 513,76	122,5%
422	Etiennne Hajdu	2036	PLATS	01/07/1995	03	422LCF031	127,00	Mensuelle	41,28336	436,91	5 242,92	535,46	6 425,52	122,8%
422	Etiennne Hajdu	2036	PLATS	01/07/1995	03	422LCF033	107,00	Mensuelle	41,28336	368,10	4 417,20	450,90	5 410,80	122,5%
422	Etiennne Hajdu	2036	PLATS	01/07/1995	03	422LCF034	87,00	Mensuelle	41,28336	299,30	3 591,60	366,35	4 396,20	122,4%
422	Etiennne Hajdu	2036	PLATS	01/07/1995	RDC	422LCA001	104,00	Mensuelle	41,28336	357,78	4 293,36	438,65	5 263,80	122,8%
422	Etiennne Hajdu	2036	PLATS	01/07/1995	01	422LCA012	85,00	Mensuelle	30,274	3 632,88	3 71,29	4 455,48	122,6%	
422	Etiennne Hajdu	2036	PLATS	01/07/1995	01	422LCA013	105,00	Mensuelle	41,28336	361,22	4 334,64	442,33	5 307,96	122,5%
422	Etiennne Hajdu	2036	PLATS	01/07/1995	02	422LCA021	88,00	Mensuelle	41,28336	302,74	3 632,88	371,29	4 455,48	122,6%
422	Etiennne Hajdu	2036	PLATS	01/07/1995	02	422LCA022	88,00	Mensuelle	41,28336	302,74	3 632,88	371,29	4 455,48	122,6%
422	Etiennne Hajdu	2036	PLATS	01/07/1995	02	422LCA023	105,00	Mensuelle	36,122	4 334,64	442,33	5 307,96	122,5%	
422	Etiennne Hajdu	2036	PLATS	01/07/1995	03	422LCA031	117,00	Mensuelle	41,28336	402,51	4 830,12	492,57	5 910,84	122,4%
422	Etiennne Hajdu	2036	PLATS	01/07/1995	03	422LCA032	125,00	Mensuelle	41,28336	430,03	5 160,36	533,73	6 404,76	124,4%
422	Etiennne Hajdu	2036	PLATS	01/07/1995	03	422LCA033	128,00	Mensuelle	41,28336	440,35	5 284,20	539,12	6 469,44	122,4%
422	Etiennne Hajdu	2036	PLATS	01/07/1995	03	422LCA034	104,00	Mensuelle	357,78	4 293,36	438,65	5 263,80	122,8%	
423	Gabriel Péri	1488	PLA	01/07/1992	03	423LCEJ032	67,00	Mensuelle	55,37282	308,16	3 709,92	574,94	6 899,28	186,0%
427	Gibon II - Albert Petit	2735	PLAI	01/07/2001	RDC	427LCA001	73,50	Mensuelle	5 827,56	499,07	5 986,84	5 986,84	102,8%	
428	Aurora	2846	PLAI	01/07/2002	02	428LCC002	65,84	Mensuelle	79,28786	485,63	406,01	4 172,12	107,0%	
428	Aurora	2846	PLUS	01/07/2002	03	428LCC032	59,84	Mensuelle	69,13623	379,32	4 551,84	4 172,12	107,0%	
431	Docteur Schweitzer	2971	PLUS	01/07/2002	01	431LCA003	43,29	Mensuelle	82,61959	298,05	3 576,60	539,12	6 469,44	180,9%
431	Docteur Schweitzer	2971	PLUS	01/07/2002	RDC	431LCA003	49,02	Mensuelle	80,28571	327,96	3 935,52	405,97	4 871,64	123,5%
431	Docteur Schweitzer	2971	PLUS	01/07/2002	RDC	431LCCB003	66,01	Mensuelle	80,28571	441,63	5 299,56	545,50	6 546,00	123,5%
431	Docteur Schweitzer	2971	PLUS	01/07/2002	RDC	431LCCB003	32,68	Mensuelle	80,28571	218,64	2 623,68	224,62	2 695,44	102,7%

Charges récupérables au titre de la dernière régularisation Préciser l'année : 2012

Nom du programme	Nombre de logement	Surface habitable	Provisions			Charges constatées										Ecart provision réelles	coût total / logt	coût entretien ménager / logt	coût eau / logt
			Charges générales réparées	dont ascenseur	chauffage (el chauff. col.)	Charges générales réparties	dont entretien des parties communes	dont entretien des espaces extérieurs	contrats d'entretien d'équipements	dont T.E.D.M.	dont autres charges générales	dont ascenseur	chauffage (el chauff. col.)	dont eau	Nature du chauffage				
Les Monceaux	55	3740,42	92 295,23	-	-	87 126,35	13 529,94	4 341,96	842,14	9 042,00	28 240,75	-	-	32 829,56	Individual	32 829,56	23,29	3,70	8,78
Clos Lapauze	106	7203,00	148 785,13	-	-	117 577,74	11 905,64	6 354,94	1 623,04	18 605,00	35 784,50	-	-	43 304,52	Individual	43 304,52	16,32	1,65	6,01
Les Buffes	16	1282,00	22 667,52	-	-	20 475,52	7 904,72	2 444,99	244,99	3 642,00	1 472,02	-	-	7 211,79	Individual	7 211,79	15,97	6,17	5,63
Pablo Picasso	148	9877,00	200 480,72	4 200,96	-	186 629,34	20 397,95	6 403,27	2 266,13	24 781,00	44 288,88	3 211,72	-	65 300,39	Individual	65 300,39	18,90	2,07	8,64
Jacques Brel	147	9529,66	210 639,04	-	-	191 744,70	25 723,73	10 600,28	2 250,82	24 170,00	57 775,74	-	-	71 224,13	Individual	71 224,13	20,12	2,70	7,47
Guimier	30	1976,80	41 552,35	-	-	39 252,83	11 161,00	1 634,43	459,35	4 360,00	4 246,29	-	-	17 391,86	Individual	17 391,86	19,66	5,65	8,80
Languevin	61	4468,00	100 982,65	-	-	86 514,89	15 547,24	2 070,37	934,01	11 184,00	38 533,81	-	-	28 235,46	Individual	28 235,46	4,42	3,48	6,32
La Fontaine	55	3423,81	81 142,16	-	-	85 438,24	9 489,87	2 764,14	842,14	10 059,00	19 153,62	-	-	23 119,47	Individual	23 119,47	19,42	2,18	6,75
Georges Brassens	90	6120,134	926,50	-	-	6 862,34	139 150,24	19 885,49	1 378,05	15 995,00	39 274,88	-	-	51 529,44	Collectif	51 529,44	22,73	3,23	8,42
Léo Ferré	171	10892,134	988,74	7 859,58	-	237 369,82	13 710,92	4 122,83	2 618,30	26 272,00	71 515,81	8 156,80	14 133,89	99 004,10	Collectif	99 004,10	21,79	1,26	9,09
Salvator Allende	58	3648,98	81 733,46	-	-	70 292,20	2 302,46	3 397,26	1 101,05	10 885,00	25 141,90	-	-	27 484,54	Individual	27 484,54	19,26	0,63	7,53
François Laurent Gibon	67	4499,00	85 476,31	-	-	88 386,65	15 551,29	1 025,58	1 025,58	10 785,00	40 594,64	-	-	32 596,56	Individual	32 596,56	7,42	3,46	7,25
Elienne Haidu	109	7185,00	141 450,86	-	-	137 696,27	21 094,83	3 044,33	1 668,98	18 285,00	40 594,64	-	-	52 998,49	Individual	52 998,49	19,16	2,94	7,98
Olivette Petit	135	8755,49	202 943,25	-	-	160 331,48	17 981,77	6 477,37	2 067,93	21 583,00	42 096,94	-	-	70 725,32	Individual	70 725,32	21,02	1,99	8,08
Albert Petit	6	200,00	5 099,98	-	-	4 152,84	1 154,36	-	-	983,00	1 202,59	-	-	1 402,69	Individual	1 402,69	20,76	5,77	7,01
Gibon II	59	3693,83	771,48	-	-	80 761,46	11 399,80	3 999,54	933,39	9 197,00	29 245,33	-	-	27 016,40	Individual	27 016,40	21,87	3,09	7,32
Aurore	30	1578,06	22 989,39	-	-	23 212,28	9 354,50	2 745,60	469,35	3 612,00	6 695,23	-	-	345,95	Individual	345,95	14,71	5,93	0,22
Schweitzer	45	2983,03	65 350,56	-	-	59 685,72	7 343,88	699,03	699,03	7 520,00	16 926,93	-	-	27 185,88	Individual	27 185,88	20,00	2,48	9,11
Les Blancs	40	2626,53	44 587,67	-	-	38 070,11	6 647,76	4 680,00	612,47	7 391,00	16 665,76	1 827,52	-	45,60	Individual	45,60	14,49	2,53	0,02
Moulin Blanchard	134	8873,91	144 363,74	13 800,04	-	178 911,37	33 216,84	5 860,00	2 051,77	24 694,00	61 234,17	13 136,96	-	38 694,63	Individual	38 694,63	20,16	3,74	4,36
Rond-Point des Martyrs	160	8892,1302	121,20	-	-	88 676,41	536 866,47	59 643,87	3 269,86	21 061,00	71 579,84	8 531,86	56 829,16	85 850,66	Collectif	85 850,66	37,88	6,71	9,65
Pasteur	76	3294,51	113 370,29	-	-	32 459,79	140 737,97	11 082,42	1 553,24	8 568,00	44 729,45	2 999,82	41 243,85	30 579,19	Collectif	30 579,19	42,72	3,36	9,28
total	1 799,00	114 741,45	2 581 647,22	25 860,58	137 799,56	2 500 323,39	345 720,38	70 473,66	28 661,19	292 075,00	722 040,80	37 867,68	149 228,35	854 056,33		854 056,33	21,79	3,01	7,44

28/05/2015

Bilan Financier Prévisionnel Zac Eco-quartier Victor Hugo

DOCUMENT DE TRAVAIL HYPOTHESE AVEC CHARGES FONCIERES REVISEES et 20% DE LOCATIF SOCIAL

	Convention du 4 Juin 2012	CRACL 31/12/2012	CRACL 31/12 2013	Présentation CA 09/10/2014	Bilan au 30/04/2015	
ESTIMATION GLOBALE DES CHARGES	153 766 746	153 200 000	176 663 261	176 009 917	177 520 844	1%
FONCIER						
Etudes de mise en œuvre de l'opération	1 120 000	2 512 000	3 400 000	3 500 000	3 500 000	3%
Maitrise des sols	114 180 395	106 385 000	121 398 229	113 029 583	113 057 908	-7%
Frais acquisitions	2 854 510		2 124 487	986 198	1 007 596	
TRAVAUX						
Démolitions	2 250 000	5 166 000	7 500 000	7 500 000	7 500 000	0%
Voierie et Réseaux Divers	11 116 000	14 775 000	14 714 000	18 000 000	18 000 000	22%
Construction groupe scolaire	10 020 000	10 200 000	10 200 000	10 200 000	10 200 000	0%
Construction crèche	3 200 000	3 200 000	3 200 000	3 200 000	3 200 000	0%
FRAIS DE GESTION						
Frais divers		1 641 000	2 000 000	2 500 000	2 750 000	38%
Frais Financiers	5 065 932	5 326 000	6 642 000	7 111 625	8 781 563	32%
Frais de Gestion	3 961 909	3 995 000	4 503 545	5 211 775	4 889 860	
Provision pour négociations et aléas (10% txv / 5% acquisitions)				4 770 736	4 633 897	
ESTIMATION GLOBALE DES PRODUITS	154 149 577	154 368 664	168 211 984	177 641 569	169 549 627	1%
Bureaux	73 223 500		82 372 523	62 102 520	59 899 760	-27%
Logements	64 739 897	147 206 000	70 686 198	95 290 845	87 909 158	24%
Activités commerciales	10 298 680		5 409 684	3 812 700	4 608 000	-11%
Autres cessions			1 200 000	3 320 625	3 519 968	193%
Participations		2 800 000	4 180 916	7 755 705	7 850 632	88%
Concours Ville Crèche	2 687 500	3 200 000	3 200 000	3 200 000	3 200 000	0%
Produits de gestion et divers	3 200 000	1 076 000	1 076 000	2 042 500	2 275 445	111%
Produits Financiers		86 664	86 664	86 664	86 664	0%
Bilan ZAC Victor HUGO	380 831	1 168 664	-7 471 277	1 601 642	-7 971 217	
Valorisation G3 HORS ZAC			9 399 440			
Résultat après extension de la ZAC			1 928 163	1 601 642	-7 971 217	

Hypothèse C2, B0 et Nautilie (Bx et logements) en participation

I- SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION DETAILLES

NOM ORGANISME (N° SIREN)	2009	2010	2011	2012	2013
Produits des ventes (OP)	0	0	0	0	8 040 925
Ventes de terrains lotis (SA)	0	0	0	1 231 989	31 844 512
Ventes d'immeubles bâtis (SA)	8 332 151	1 263 734	351 171	0	1 000 000
Transferts d'éléments de stocks en immobilisations	29 923 628	7 327 417	10 659 362	6 102 265	0
Total ventes et activité de promoteur	38 255 779	8 591 151	11 010 553	6 334 254	40 885 437
Terrains	3 430 940	0	0	0	0
Frais liés à la production de stocks immobiliers (SA)	0	0	0	0	4 464 673
Etudes et prestations de services (SEM)	0	0	0	0	187 800
Travaux honoraires et frais annexes (SEM)	34 787 198	28 217 525	23 847 375	17 279 152	12 241 393
Variation des stocks- Travaux en cours (SA)	1 740 511	30 116	3 142 075	1 050 333	0
Variations en-cours de concession d'aménagement (SEM)	-1 750 807	-20 198 724	-16 413 432	-11 442 806	24 179 372
Variation des stocks- Immeubles achevés (SA)	0	0	351 171	-1 804 473	0
Total coût des ventes	38 207 842	8 043 917	10 927 189	5 082 206	41 073 237
MARGE BRUTE SUR ACCESSION	47 937	542 234	83 964	1 252 049	187 800
MARGE BRUTE SUR PRETS	0	0	0	0	0
Loyers des logements non conventionnés	8 135 684	10 733 493	12 979 342	13 216 092	13 587 428
Supplément de loyer	27 913	46 085	-6 485	0	-1 517
Résidences pour étudiants- Foyers et résidences sociales	274 387	272 438	266 556	282 050	2 039
Autres (SA)	872 891	1 003 461	1 368 402	958 904	1 099 159
Subventions d'exploitation diverses	0	0	1 000	8 383	50 000
Subventions d'investissement versées au résultat de l'exercice	719 607	743 341	1 237 236	1 151 256	1 326 057
Récupération de charges locatives	2 438 061	2 874 106	4 289 178	5 145 759	5 012 433
Total	12 468 544	15 677 924	20 132 229	20 762 443	21 075 599
Amortissements des Immobilisations locatives et baux à long terme (SA)	2 261 022	3 410 384	4 874 379	4 998 743	4 476 457
Dotations aux amortiss. des intérêts compens. à répartir	79 112	633 076	593 287	291 102	317 828
Intérêts sur opérations locatives - financement définitif	3 806 916	3 558 371	4 460 654	4 969 014	5 025 778
Charges locatives récupérables	2 721 958	3 166 614	4 267 920	4 987 061	4 917 278
Total	8 869 009	10 768 445	14 196 240	15 245 941	14 737 951
MARGE BRUTE SUR LOCATIF	3 599 535	4 909 479	5 836 989	5 516 502	6 338 247
Rémunérations des SEM	-28 810	3 568	-10 220	-883 861	0
Prestations de service, copropriété (SA)	28 610	11 821	0	0	187 800
Produits des activités annexes :	0	78	0	0	0
Autres (SA)	-70 828	-317 672	-173 588	-101 377	0
Total	-71 029	-302 104	-183 788	-985 239	187 800
PRODUCTIONS DIVERSES	-71 029	-302 104	-183 788	-985 239	187 800
MARGE BRUTE TOTALE	3 576 443	5 149 609	5 836 565	5 783 312	6 338 247
Achats non stockés de matières et fournitures	35 108	48 913	100 447	51 336	59 980
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	569 684	554 162	868 098	944 254	1 451 405
Dépenses de Gros entretien sur biens immobiliers locatifs	406 347	645 372	1 504 940	1 201 799	1 752 308
Autres travaux d'entretien et réparations (SA)	105 678	118 657	126 508	335 986	183 673
Primes d'assurances	170 217	163 564	236 129	145 224	116 356
Personnel extérieur à l'organisme	38 879	92 601	96 975	10 276	11 355
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	374 620	366 539	702 024	575 079	663 285
Redevances (SA)	11 810	18 731	15 109	16 519	0
Publicités, publications, relations publiques	30 424	38 030	48 931	64 093	114 087
Déplacements missions et réceptions	10 552	19 198	19 792	30 851	61 055
Autres	175 965	269 497	437 021	531 193	753 567
Taxas foncières	774 374	1 118 856	883 604	1 024 865	1 117 015
Autres	147 840	135 631	260 490	355 805	225 337
Total consommations de l'exercice	2 851 498	3 589 752	5 306 066	5 287 299	6 509 424
CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE	-2 851 498	-3 589 752	-5 306 066	-5 287 299	-6 509 424
VALEUR AJOUTEE	724 945	1 559 857	535 498	496 013	-171 176
Sur rémunérations	106 488	163 555	220 602	266 183	318 664
Rémunérations	825 279	891 403	1 239 072	1 414 853	1 466 617
Charges sociales	506 955	607 659	792 776	864 373	885 352
Total charges de personnel	1 438 722	1 662 617	2 252 450	2 545 410	2 670 633
EXCEDENT BRUT (OU INSUFFISANCE) D'EXPLOITATION	-713 778	-102 760	-1 716 952	-2 049 396	-2 841 810
Reprises sur provisions pour grosses réparations ou gros entretien (SA)	338 819	341 664	720 224	743 834	2 856 410
Reprises sur provisions pour dépréciation des créances (SA)	922 105	791 466	866 805	721 883	880 299
Autres reprises (SA)	21 331	0	0	0	0
Reprise sur amort. et provis. spécifiques aux concessions d'aménagement (SEM)	0	4 045	0	0	0
Transfert de grosses réparations	0	0	0	0	198 126
Autres	1 626 184	1 660 562	2 175 089	1 574 296	76 643
autres produits de gestion courante	39 360	26 421	300 526	110 112	66 504
Total reprises et transferts	2 947 800	2 824 158	4 062 644	3 150 124	4 077 982
Amortissements Autres Immobilisations (SA)	0	5 621	9 031	18 398	76 089
Grosses réparations ou Gros entretien (SA)	473 369	512 237	464 754	453 373	1 889 253
Pour autres charges d'exploitation (SA)	0	0	0	0	283 031
Pour dépréciation des Immobilisations (SA)	0	0	0	0	368 158
Provision Créances douteuses (SA)	791 466	866 805	721 883	880 299	2 197 364
Pertes sur créances irrécouvrables	93 295	40 048	256 484	55 765	65 489
Redevances et charges de gestion courante	6 471	128 007	1 612	97 927	256 775
Total dotations et irrécouvrables	1 384 601	1 552 719	1 453 774	1 505 761	5 136 159
SOLDE REPRISSES-DOTATIONS	1 583 199	1 271 440	2 608 870	1 644 363	-1 058 172
RESULTAT D'EXPLOITATION	869 421	1 168 680	891 918	-405 033	-3 999 987
Autres	42 453	1 400	7 887	84	8 295
Transferts de charges financières (hors Intérêts compensateurs)	193 395	0	0	0	0
Total	235 849	1 400	7 887	84	8 295
RESULTAT FINANCIER	235 849	1 400	7 887	84	8 295
RESULTAT COURANT	1 105 270	1 170 080	899 805	-404 949	-3 991 692
Sur opérations de gestion (2)	42 151	5 466	211 928	103 454	161 214
Produits des cessions d'éléments d'actifs	0	297	2 000	942 540	96 384
Autres	1 327	0	0	0	0
Autres reprises sur provisions (OP)	0	0	0	0	1 699 669
Transferts de charges exceptionnelles	-273 209	-3 481	-291 948	-27 639	41
Total	-229 731	2 282	-78 020	1 018 354	1 957 307
Sur opérations de gestion	68 008	59 554	24 164	13 671	2 368 324
Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés	4 285	158 071	400 863	288 482	463 922
Autres	10 366	0	0	0	37 273
Dotations aux dépréciations et aux autres provisions exceptionnelles (SA)	0	0	0	75 127	678 777
Total	82 659	217 625	425 028	377 280	3 488 296
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-312 390	-215 343	-503 048	641 074	-1 530 989
RESULTAT DE L'EXERCICE	792 880	954 738	396 757	236 124	-5 422 681

SONDAGE DATE DE PAIEMENT DES FACTURES FOURNISSEURS 2014

SEM
SEMABA
2014

I - Délai Global de Paiement (Hors suspension de paiement)	112,8 j
Nombre de factures payées	207
II - Décalage du DGP (Durée moyenne)	
Nombre de mandats concernés	147
- en %	71%

N° Facture (Facultatif)	Montant (arrondi à l'euro)	Réception Facture Chez l'Ordo.	Date de Paiement	DGP	Délai Réglementaire	Durée de Dépassement du DGP
ADYAL	1 237	13/06/2014	15/09/2014	94 j	60 j	34 j
APPRO SERVICES	48	14/01/2014	07/05/2014	113 j	60 j	53 j
APPRO SERVICES	103	03/03/2014	15/04/2014	43 j	60 j	0 j
APPRO SERVICES	775	03/03/2014	15/04/2014	43 j	60 j	0 j
APPRO SERVICES	258	03/03/2014	15/04/2014	43 j	60 j	0 j
APPRO SERVICES	648	02/05/2014	21/07/2014	80 j	60 j	20 j
APPRO SERVICES	57	02/05/2014	21/07/2014	80 j	60 j	20 j
APPRO SERVICES	288	19/05/2014	21/07/2014	53 j	60 j	3 j
APPRO SERVICES	5 200	11/06/2014	10/12/2014	182 j	60 j	122 j
AXIMA	263	19/05/2014	28/08/2014	101 j	60 j	41 j
AXIMA	681	19/05/2014	28/08/2014	101 j	60 j	41 j
BATIDURAT	517	11/02/2014	28/04/2014	76 j	60 j	16 j
BATIDURAT	204	11/02/2014	28/04/2014	76 j	60 j	16 j
BATIDURAT	759	11/02/2014	28/04/2014	76 j	60 j	16 j
BATIDURAT	726	29/01/2014	21/03/2014	51 j	60 j	0 j
BATIDURAT	979	12/02/2014	18/03/2014	34 j	60 j	0 j
BATIDURAT	3 069	13/03/2014	28/08/2014	168 j	60 j	108 j
BATIDURAT	1 529	13/03/2014	28/08/2014	168 j	60 j	108 j
BATIDURAT	780	26/02/2014	28/08/2014	183 j	60 j	123 j
BATIDURAT	1 925	20/02/2014	28/08/2014	189 j	60 j	129 j
BATIDURAT	5 225	25/03/2014	28/08/2014	156 j	60 j	96 j
BATIDURAT	5 115	25/03/2014	28/08/2014	156 j	60 j	96 j
BATIDURAT	704	14/04/2014	28/08/2014	136 j	60 j	76 j
BATIDURAT	473	14/04/2014	15/09/2014	154 j	60 j	94 j
BATIDURAT	1 221	18/04/2014	15/09/2014	150 j	60 j	90 j
BATIDURAT	198	06/05/2014	15/09/2014	132 j	60 j	72 j
BATIDURAT	2 640	25/03/2014	15/09/2014	174 j	60 j	114 j
BATIDURAT	1 529	06/05/2014	15/09/2014	132 j	60 j	72 j
BATIDURAT	748	18/06/2014	15/09/2014	89 j	60 j	29 j
BATIDURAT	231	18/06/2014	15/09/2014	89 j	60 j	29 j
BELFOR	5 920	07/02/2014	14/04/2014	66 j	60 j	6 j
BM PLOMBERIE	580	12/03/2014	24/04/2014	43 j	60 j	0 j
BM PLOMBERIE	250	12/03/2014	24/04/2014	43 j	60 j	0 j
BM PLOMBERIE	517	07/05/2014	05/06/2014	29 j	60 j	0 j
BM PLOMBERIE	163	08/07/2014	10/10/2014	94 j	60 j	34 j
BM PLOMBERIE	256	14/08/2014	18/11/2014	96 j	60 j	36 j
BM PLOMBERIE	217	14/08/2014	18/11/2014	96 j	60 j	36 j
BM PLOMBERIE	121	14/08/2014	10/10/2014	57 j	60 j	0 j
BM PLOMBERIE	732	14/08/2014	10/10/2014	57 j	60 j	0 j
BM PLOMBERIE	411	14/09/2014	18/11/2014	65 j	60 j	5 j
BM PLOMBERIE	304	25/09/2014	18/11/2014	54 j	60 j	0 j
BM PLOMBERIE	411	25/09/2014	18/11/2014	54 j	60 j	0 j
BM PLOMBERIE	836	09/10/2014	27/11/2014	49 j	60 j	0 j
BM PLOMBERIE	88	09/10/2014	27/11/2014	49 j	60 j	0 j
BM PLOMBERIE	95	09/10/2014	27/11/2014	49 j	60 j	0 j
BM PLOMBERIE	297	13/11/2014	16/12/2014	33 j	60 j	0 j
BM PLOMBERIE	304	24/11/2014	29/12/2014	35 j	60 j	0 j
BM PLOMBERIE	1 870	24/11/2014	29/12/2014	35 j	60 j	0 j
BM PLOMBERIE	528	04/12/2014	16/12/2014	12 j	60 j	0 j
BM PLOMBERIE	415	01/12/2014	29/12/2014	28 j	60 j	0 j

SONDAGE DATE DE PAIEMENT DES FACTURES FOURNISSEURS 2014

N° Facture (Facultatif)	Montant (arrondi à l'euro)	Réception Facture Chez l'Ordo.	Date de Paiement	DGP	Délai Réglementaire	Durée de Dépassement du DGP
BM PLOMBERIE	492	01/12/2014	29/12/2014	28	60	0
BM PLOMBERIE	572	09/12/2014	29/12/2014	20	60	0
BM PLOMBERIE	424	09/12/2014	29/12/2014	20	60	0
BM PLOMBERIE	547	04/12/2014	29/12/2014	25	60	0
BSA	972	11/02/2014	28/04/2014	76	60	16
BSA	864	04/06/2014	26/11/2014	175	60	115
BSA	648	30/06/2014	26/11/2014	149	60	89
BSA	774	23/09/2014	26/11/2014	64	60	4
CABINET SAINT ANTOINE	332	28/05/2014	06/06/2014	9	60	0
CABINET SAINT ANTOINE	199	14/05/2014	06/06/2014	23	60	0
CABINET SAINT ANTOINE	283	28/05/2014	06/06/2014	9	60	0
LA CENTRALE DES EAUX	1 621	11/04/2014	28/08/2014	139	60	79
LA CENTRALE DES EAUX	1 729	15/04/2014	05/08/2014	112	60	52
CFF	5 598	07/03/2014	30/04/2014	54	60	0
CHRONODIAG	90	28/03/2014	28/08/2014	153	60	93
COGEMEX	857	19/02/2014	24/03/2014	33	60	0
COGEMEX	653	19/02/2014	24/03/2014	33	60	0
COGEMEX	857	07/04/2014	07/08/2014	122	60	62
COGEMEX	653	07/04/2014	07/08/2014	122	60	62
COLAS	6 605	13/03/2014	14/08/2014	154	60	94
COLAS	8 892	17/04/2014	22/08/2014	127	60	67
COLAS	420	14/04/2014	14/08/2014	122	60	62
GOURTEILLE	1 264	24/04/2014	11/09/2014	140	60	80
GOURTEILLE	5 908	24/04/2014	28/08/2014	126	60	66
GOURTEILLE	4 055	24/04/2014	28/08/2014	126	60	66
GOURTEILLE	107	24/04/2014	11/09/2014	140	60	80
GOURTEILLE	6 812	29/04/2014	11/09/2014	135	60	75
GOURTEILLE	364	30/04/2014	11/09/2014	134	60	74
GOURTEILLE	1 699	30/04/2014	11/09/2014	134	60	74
GOURTEILLE	1 191	24/04/2014	11/09/2014	140	60	80
GOURTEILLE	2 412	24/04/2014	11/09/2014	140	60	80
GOURTEILLE	1 142	30/04/2014	11/09/2014	134	60	74
GOURTEILLE	12 066	29/04/2014	11/09/2014	135	60	75
GOURTEILLE	1 142	02/06/2014	11/09/2014	101	60	41
ERATOME	370	03/01/2014	11/09/2014	251	60	191
ERATOME	372	03/01/2014	11/09/2014	251	60	191
ERATOME	1 396	15/01/2014	21/03/2014	65	60	5
ERATOME	201	15/01/2014	21/03/2014	65	60	5
ERATOME	449	15/01/2014	21/03/2014	65	60	5
ERATOME	1 831	24/01/2014	24/03/2014	59	60	0
ERATOME	171	09/01/2014	24/03/2014	74	60	14
ERATOME	160	24/01/2014	24/03/2014	59	60	0
ERATOME	283	24/01/2014	23/02/2014	30	60	0
ERATOME	106	24/01/2014	23/02/2014	30	60	0
ERATOME	644	31/01/2014	14/04/2014	73	60	13
ERATOME	292	30/01/2014	24/04/2014	84	60	24
ERATOME	1 928	30/01/2014	29/04/2014	89	60	29
ERATOME	745	20/02/2014	24/04/2014	83	60	3
ERATOME	87	20/02/2014	24/04/2014	63	60	3
ERATOME	106	31/01/2014	02/03/2014	30	60	0
ERATOME	2 960	31/01/2014	02/03/2014	30	60	0
ERATOME	3 134	05/02/2014	07/03/2014	30	60	0
ERATOME	112	03/03/2014	07/05/2014	65	60	5
ERATOME	2 123	03/03/2014	07/05/2014	65	60	5
HALL EQUIPEMENT	618	03/03/2014	16/05/2014	74	60	14
HALL EQUIPEMENT	402	09/04/2014	11/07/2014	93	60	33
HALL EQUIPEMENT	738	13/05/2014	11/07/2014	59	60	0
HALL EQUIPEMENT	48	20/05/2014	11/07/2014	52	60	0
HALL EQUIPEMENT	414	23/05/2014	11/07/2014	49	60	0
HALL EQUIPEMENT	60	20/09/2014	23/12/2014	94	60	34
HARMONIA HYGIENE	449	02/12/2013	05/08/2014	245	60	186
HARMONIA HYGIENE	116	20/01/2014	07/05/2014	107	60	47
IREA	1 122	17/03/2014	07/05/2014	51	60	0
IREA	2 166	17/01/2014	21/03/2014	63	60	3
IREA	1 168	17/01/2014	21/03/2014	63	60	3
IREA	165	17/01/2014	21/03/2014	63	60	3

SONDAGE DATE DE PAIEMENT DES FACTURES FOURNISSEURS 2014

N° Facture (Facultatif)	Montant (arrondi à l'euro)	Reception Facture Chez l'Ordo.	Date de Paiement	DGP	Délai Réglementaire	Durée de Dépassement du DGP
IREA	1 168	14/04/2014	28/08/2014	136j	60j	76j
IREA	165	14/04/2014	28/08/2014	136j	60j	76j
IREC	5 478	30/04/2014	08/07/2014	69j	60j	9j
IREC	11 403	30/04/2014	08/07/2014	69j	60j	9j
IREC	4 785	30/04/2014	15/06/2014	46j	60j	0j
IREC	4 950	01/05/2014	08/07/2014	68j	60j	8j
IREC	4 895	01/07/2014	22/08/2014	52j	60j	0j
IREC	4 785	01/07/2014	22/08/2014	52j	60j	0j
ISS HYGIENE SERVICE	514	28/10/2013	05/08/2014	281j	60j	221j
ISS HYGIENE SERVICE	421	28/10/2013	05/08/2014	281j	60j	221j
ISS HYGIENE SERVICE	409	06/01/2014	05/08/2014	211j	60j	151j
ISS HYGIENE SERVICE	427	11/02/2014	15/04/2014	63j	60j	3j
ISS HYGIENE SERVICE	6 096	03/03/2014	24/04/2014	52j	60j	0j
ISS HYGIENE SERVICE	447	14/03/2014	15/04/2014	32j	60j	0j
ISS HYGIENE SERVICE	3 957	18/09/2014	05/11/2014	48j	60j	0j
JARDIVERT	2 761	10/03/2014	07/05/2014	58j	60j	0j
JARDIVERT	510	10/03/2014	07/05/2014	58j	60j	0j
JARDIVERT	1 687	10/03/2014	07/05/2014	58j	60j	0j
JARDIVERT	715	10/03/2014	07/05/2014	58j	60j	0j
JARDIVERT	2 070	10/03/2014	28/08/2014	171j	60j	111j
JULLIEN	23 298	03/03/2014	24/07/2014	143j	60j	83j
JULLIEN	1 061	05/06/2014	28/08/2014	84j	60j	24j
KONE	367	04/02/2014	14/04/2014	69j	60j	9j
KONE	172	04/02/2014	14/04/2014	69j	60j	9j
KONE	964	02/02/2014	14/04/2014	71j	60j	11j
KONE	188	21/02/2014	14/04/2014	52j	60j	0j
KONE	188	21/02/2014	15/04/2014	53j	60j	0j
KONE	188	07/03/2014	15/04/2014	39j	60j	0j
DALKIA	6 535	10/06/2014	26/08/2014	77j	60j	17j
DALKIA	1 174	11/07/2014	25/11/2014	137j	60j	77j
DALKIA	4 832	11/07/2014	25/11/2014	137j	60j	77j
DALKIA	380	11/07/2014	25/11/2014	137j	60j	77j
DALKIA	382	11/07/2014	25/11/2014	137j	60j	77j
DALKIA	370	11/07/2014	25/11/2014	137j	60j	77j
DALKIA	366	11/07/2014	25/11/2014	137j	60j	77j
DALKIA	366	11/07/2014	25/11/2014	137j	60j	77j
DALKIA	244	11/07/2014	25/11/2014	137j	60j	77j
DALKIA	379	11/07/2014	25/11/2014	137j	60j	77j
DALKIA	369	11/07/2014	25/11/2014	137j	60j	77j
DALKIA	4 905	24/07/2014	25/11/2014	124j	60j	64j
DEMEPOOL	2 930	15/04/2013	11/06/2014	422j	60j	362j
DEMEPOOL	1 973	15/04/2013	11/06/2014	422j	60j	362j
DEMEPOOL	1 716	02/01/2014	28/08/2014	238j	60j	178j
DEMEPOOL	1 264	15/01/2014	21/03/2014	65j	60j	5j
DEMEPOOL	1 264	11/02/2014	21/03/2014	38j	60j	0j
DEMEPOOL	222	21/02/2014	21/03/2014	28j	60j	0j
DEMEPOOL	1 066	05/03/2014	07/05/2014	63j	60j	3j
DEMEPOOL	656	17/03/2014	07/05/2014	51j	60j	0j
DEMEPOOL	656	07/04/2014	11/09/2014	157j	60j	97j
DEMEPOOL	1 066	25/03/2014	11/09/2014	170j	60j	110j
DEMEPOOL	792	13/05/2014	11/09/2014	121j	60j	61j
DEMEPOOL	1 074	15/05/2014	11/09/2014	119j	60j	59j
DOMAXIS	47 153	03/07/2012	26/11/2014	876j	60j	816j
DOMAXIS	567	03/07/2012	26/11/2014	876j	60j	816j
DOMAXIS	47 153	04/10/2013	26/11/2014	418j	60j	358j
DOMAXIS	5 710	17/09/2013	26/11/2014	435j	60j	375j
ERYMA	1 276	20/01/2014	24/03/2014	63j	60j	3j
ERYMA	992	20/01/2014	21/03/2014	60j	60j	0j
ESP	1 687	04/07/2014	10/12/2014	159j	60j	99j
ESP	456	04/07/2014	10/12/2014	159j	60j	99j
ESP	644	04/07/2014	10/12/2014	159j	60j	99j
ESP	530	04/07/2014	10/12/2014	159j	60j	99j
ESP	570	04/07/2014	10/12/2014	159j	60j	99j
ESP	1 734	31/07/2014	10/12/2014	132j	60j	72j
ESP	1 314	31/07/2014	10/12/2014	132j	60j	72j
ESP	1 123	31/07/2014	10/12/2014	132j	60j	72j

SONDAGE DATE DE PAIEMENT DES FACTURES FOURNISSEURS 2014

N° Facture (Facultatif)	Montant (arrondi à l'euro)	Reception Facture Chez l'Ordo.	Date de Paiement	DGP	Délai Réglementaire	Durée de Dépassement du DGP
ESP	941	31/07/2014	10/12/2014	132 j	60 j	72 j
ESP	3 008	31/07/2014	10/12/2014	132 j	60 j	72 j
ESP	3 012	31/07/2014	10/12/2014	132 j	60 j	72 j
ESP	3 581	04/08/2014	10/12/2014	128 j	60 j	68 j
ESP	456	04/08/2014	10/12/2014	128 j	60 j	68 j
ESP	23	04/08/2014	10/12/2014	128 j	60 j	68 j
ESP	91	04/08/2014	10/12/2014	128 j	60 j	68 j
ESP	1 560	04/08/2014	10/12/2014	128 j	60 j	68 j
ESP	114	04/08/2014	10/12/2014	128 j	60 j	68 j
ESP	240	04/08/2014	10/12/2014	128 j	60 j	68 j
ESSEMES SERVICES	81	16/12/2013	28/08/2014	255 j	60 j	195 j
ESSEMES SERVICES	81	06/02/2014	05/08/2014	180 j	60 j	120 j
ESSEMES SERVICES	4 589	06/02/2014	24/04/2014	77 j	60 j	17 j
ESSEMES SERVICES	84	14/03/2014	05/08/2014	144 j	60 j	84 j
ESSEMES SERVICES	83	14/03/2014	05/08/2014	144 j	60 j	84 j
ESSEMES SERVICES	83	14/03/2014	05/08/2014	144 j	60 j	84 j
ESSEMES SERVICES	82	28/05/2014	28/08/2014	92 j	60 j	32 j
ESTPM	861	20/02/2014	11/04/2014	50 j	60 j	0 j
ESTPM	691	21/02/2014	11/04/2014	49 j	60 j	0 j
ESTPM	359	20/01/2014	17/04/2014	87 j	60 j	27 j
ESTPM	610	20/01/2014	17/04/2014	87 j	60 j	27 j
ESTPM	155	22/05/2014	28/08/2014	98 j	60 j	38 j
ESTPM	298	24/06/2014	26/11/2014	155 j	60 j	95 j
ESTPM	365	04/07/2014	26/11/2014	145 j	60 j	85 j
FONCIA	4 478	10/10/2013	13/01/2014	95 j	60 j	35 j
				23342 j		12014 j

Note sur le VISIAL Semaba 07/05/15

Le visial ne porte que sur la partie logements.

La comptabilité analytique est basée sur :

- Une répartition de la masse salariale au temps passé
- Une répartition des autres frais en fonction du CA logements (loyers + rémunération interne sur la construction) et aménagement (rémunération et loyers perçus dans le cadre de l'aménagement).

Hypothèses macroéconomiques Taux et indice CGLLS 2015

Inflation = 1,60%

ICC = 1,60%

Irl = 1,60 % (2014 = 0,9% et 2015 = 0,57%)

Frais de personnel = +2,80%

Frais de gestion = +2%

Dépense de maintenance = +2%

TFPB : +3%

TLA = 2,30 % (2013 = 1,58%, 2014 = 1.15% et 2015 = 1 %)

Autres

Fonds propres à la livraison

PF = -15 927K€ dont 394 K€ dans les opérations en cours

Le patrimoine

2 754 logements conventionnés

20 logements libres

Livraison en novembre 2014 du programme Pasteur de 30 logements

L'exploitation

Loyers

Loyers de référence 2013 = 13 771 K€

En 2015, hausse de loyers en 2015 = 0,47% (réel)

Profil de hausse des loyers :

Sur le patrimoine hors Icade et le Rondpoint des Martyrs :

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
0,47%	Irl en janvier puis + 4% en juillet	Irl + 1,5%	Irl + 1,5%	Irl + 1,5%	Irl + 1,5%	Irl	Irl	Irl

Sans dépasser les plafonds de loyers

Sur le Patrimoine Icade sud :

Hausse à l'IRL et une hausse de 7,6% à la fin des travaux

Loyers à la relocation :

Produits de loyers à la relocation

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	45	137	116	58	0	0	0		0

Autres loyers :

- MAPAD :
 - Réel 2014 = 272 K€
 - Puis actualisation à l'IRL = 1,60%
- SLS = 0K€. La Semaba n'applique pas le SLS (dérogation jusqu'en 2017)
- Parking :
 - Réel 2014 = 1 102 K€ dont 284 K€ de vacance = 818 K€
 - Evolution = + 1,60%
 - Baisse progressive de la vacance

Vacance parking

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
25,2%	25,2%	20,0%	14,80%	11,6%	11,6%	11,6%	11,6%	11,6%	11,6%

- Loyers commerciaux :
 - Réel 2014 = 35 K€
 - Puis actualisation à l'IRL = 1,60%
- Autres loyers : jardins et les locaux à usages professionnel 27K€.

Autres produits et rémunération

Production immobilisée = 0 (que de la réhabilitation)

Produits financier 2013 = 8, 0 après

Autres produits :

- autres produits de la GL : 2013 = 67K€ ; identique sur les années suivantes

- rémunération AFUL : 0 en 2013 ; 100 K€ en 2014 ; 50 K€ pour les années suivantes

Charges**Frais de personnel**

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
2 205	2 205	2 205	1 547	1 587	1 631	1 677	1 724	1 772	1 822	1 873

Frais de gestion

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
2 268	2 264	2 042	1 534	1 531	1 533	1 535	1 537	1 539	1 541	1 543

Actualisé à 2%

Maintenance = A partir de 2015 = 415€ logements

Gros entretien : issus du fichier PSP

GE hors Icade

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1 752	364	798	558	663	635	559	313	341	369	205

GE Icade

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
-	-	75	40	242	125	121	-	124		

GE Total

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1 752	364	873	598	905	760	680	313	465	369	205

Gestion locative

- Impayé
1.30% à partir de 2014

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
3,97%	2,24%	2,00%	1,90%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%

Annuités

Projetée par la CDC à 2,30%
Base Loan pour les prêts 1%

Ventes de patrimoine :**Les « 20 » logements libres**

En décembre 2015 :

- Place et rue de Brugnauts (4 sur les 12 logements) : 1 127 K€ net IS, soit 94 K€ par logts
- 10, rue de la mairie (1 logt) : 207 K€ net IS.

En juin 2016 :

- Place et rue de Brugnauts (8 sur les 12 logements) : 1 127 K€ net IS, soit 94 K€ par logts
- 266, avenue Briand (1 logt) : 248 K€ net IS.

En décembre 2016 :

- La renardière (563) (5 logements) : 614 K€ net d'IS, soit 123 K€ chacun.

En juin 2017 :

- 61, rue Pluchet (1 logt) : 383 K€ net IS.

Au total sur les 3 ans : impact sur le potentiel financier de 2 580 K€.

Aucun remboursement d'emprunt lié.

La vente des logements s'accompagne d'une économie de maintenance de 418€ et de GE de 301 € par logement.

Vente de patrimoine hors logement

En 2015 :

- Le pavillon de la Mairie à 703 K€ net d'IS
- Atelier d'artiste à 634 K€ net d'IS
- Parking Cibex à 241 K€ net d'IS
- Impact sur le PF en 2015 = 1 578 K€

En 2016 :

- Le commerce 10, rue de la mairie à 156 K€ net d'IS. NB. Impact de -7K€ par an sur les loyers commerces à partir de 2016
- Terrain nu avenue de Bourg la Reine à 446 K€ net d'IS

- Commerce 6/8 rue de la Mairie à 96 K€ net d'IS
- Bureaux 87/95 avenue Ravera à 377 K€ net d'IS
- Commerces Debussy à 150 K€ net d'IS
- Terrain nu rue de la Fontaine à 100 K€ net d'IS
- Parking Parcelle AG39 à 1 527 K€ net d'IS
 - Impact sur le PF en 2016 = 2 852 K€

NB. Ces ventes sont, dans le Visial, directement impacté en variation du potentiel financier

Vente de la Tour Pasteur (opé 520), 76 logements

Vente de la tour à l'opération d'aménagement.

Recette de 578 K€ de la SGP en 2014 pour la perte d'exploitation

Prix de vente estimé : 5 000 K€ moins les 578 K€ reçu de la SGP = 4 422 K€, soit 57 K€ par logement

Vente en décembre 2015

Remboursement anticipé de 4 608 K€ soit 61 K€ par logement

- Impact sur le potentiel financier de - 304 K€ en 2015, compensé par le produit exceptionnel en 2014 de 578 K€

Puis économies d'annuités tous les ans

Travaux

PSP : Résidences hors Icade

1 Travaux résidences hors Icade

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
0	398	824	652	774	1 146	689	984	1 404	1 061

2 Ascenseurs

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
0	30	30	30	0	0	40	40	40	0

3 Toiture Les buttes

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
		400	400						

Travaux Icade ANRU

Groupe 540 : 21, rue Cuverons, tour T2, 96 logements

Entré comme la matrice ANRU, non indexé à l'ICC

Travaux de 03/2017 à 03/2019. Première échéance en 03/2018

Groupe 580 : 1, rue des Tertres, tour 3, 92 logements

Entré comme la matrice ANRU, non indexé à l'ICC

Travaux de 03/2018 à 03/2020. Première échéance en 03/2019

Groupe 600 : 11, rue des Tertres, 92 logements

Entré comme la matrice ANRU, non indexé à l'ICC

Travaux de 03/2017 à 03/2019. Première échéance en 03/2018

Travaux ICADE hors ANRU

Groupe 530 : 2, rue Cuverons, T1, 96 logements 2137 K€, 100% Fonds propres

Groupe 550 : Rue des Brugnauts, 108 logements 3 118 K€, 100% Fonds propres

Groupe 570 : 1, allée des marronniers, 42 logements 1 137 K€, 100% Fonds propres

Variante avec une renégociation de la dette, la subvention actée de la ville et une augmentation de capital
18/05/2015

SYNTHESE DES RESULTATS PREVISIONNELS

Patrimoine locatif logts et foyers	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Livraisons		30	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Ventes et Démolitions		0	-81	-14	-1	0	0	0	0	0	0
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	2 834	2 864	2 783	2 769	2 768						

Exploitation en k€ courants	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Loyers patrimoine de référence	13 771	13 845	13 955	14 474	15 038	15 351	15 629	15 944	16 199	16 459	16 722
Theorique lgts											
Foyers	271	272	276	281	285	290	294	299	304	309	314
Autres	1 098	937	955	1 023	1 101	1 156	1 175	1 194	1 212	1 230	1 249
Impact des Ventes et Démolitions		0	-6	-99	-135	-140	-142	-145	-147	-149	-152
Impact des Travaux		0	0	0	0	0	30	95	128	218	260
Loyers des Opérations nouvelles		25	148	153	161	166	172	177	180	183	185
Perte de loyers / vacance logements	-547	-311	-281	-273	-269	-276	-282	-289	-294	-301	-306
Total loyers quittancés (logts et foyers)	14 593	14 768	15 047	15 559	16 181	16 547	16 876	17 275	17 582	17 949	18 272
Annuités Patrimoine de référence	-9 062	-9 200	-9 179	-9 011	-9 112	-9 284	-9 268	-9 281	-9 157	-9 196	-9 134
Impact envisagé d'une renégociation de la dette				400	400	400	400	400	400	400	400
Incidence des Ventes et Démolitions sur les annuités		0	0	196	214	215	217	220	221	223	225
Annuités des Travaux & Renouilt de Composants		0	0	0	-104	-230	-230	-287	-287	-287	-287
Annuités des Opérations nouvelles		-162	-181	-196	-197	-197	-197	-197	-197	-197	-197
Total annuités emprunts locatifs	-9 062	-9 362	-9 360	-8 611	-8 799	-9 096	-9 078	-9 145	-9 020	-9 057	-8 993
TFPB	-1 026	-1 115	-1 143	-1 230	-1 267	-1 308	-1 622	-1 716	-1 768	-1 821	-1 876
Maintenance du parc (y compris régie)	-3 138	-2 090	-2 086	-1 793	-2 137	-2 022	-1 983	-1 616	-1 817	-1 742	-1 586
Charges non récupérées	-148	-78	-70	-68	-67	-69	-71	-72	-74	-75	-77
Coûts des Impayés	-1 209	-188	-192	-199	-207	-211	-216	-221	-225	-229	-233
Marge Locative directe	10	1 935	2 196	3 658	3 704	3 841	3 906	4 505	4 678	5 025	5 507
Marge brute des autres activités	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Personnel (corrige du personnel de régie)	-2 205	-2 205	-2 205	-1 547	-1 587	-1 631	-1 677	-1 724	-1 772	-1 822	-1 873
Frais de gestion, autres charges et Intérêts autres empr	-2 268	-2 264	-2 083	-1 596	-1 625	-1 659	-1 695	-1 731	-1 768	-1 806	-1 844
Production immobilisée	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres produits courants	67	167	117	117	117	117	117	117	117	117	117
Cotisations et prélèvements CGLLS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits financiers	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autofinancement courant	-4 388	-2 367	-1 975	632	609	668	651	1 167	1 255	1 514	1 907
Eléments exceptionnels d'autofinancement	0	578	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autofinancement net	-4 388	-1 789	-1 975	632	609	668	651	1 167	1 255	1 514	1 907

Evolution structure financière en k€ courants	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Autofinancement net		-1 789	-1 975	632	609	668	651	1 167	1 255	1 514	1 907
Rembours emprunts non locatifs		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits de cessions		0	279	1 615	383	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis en travaux		0	-428	-1 255	-1 083	-1 468	-2 631	-3 748	-3 680	-2 942	-1 061
Fonds propres investis en démolitions		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis en opérations nouvelles		-196	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+/- autres variations pot. financier y cis variation de PGE		-3	1 553	2 822	-121	-34	-83	-36	-37	-37	-38
Subvention actée de la ville de Bagneux			500	500	500	500	500	500			
Augmentation de capital envisagé				2 000							
Potentiel financier à terminaison ou livraison 31/12	-15 533	-17 521	-17 592	-11 278	-10 990	-11 324	-12 887	-15 004	-17 466	-18 931	-18 123
Provision pour gros entretien	1 849	1 849	1 879	1 909	1 939	1 970	2 002	2 034	2 066	2 099	2 133
Dépôts de Garantie	1 235	1 247	1 241	1 237	1 236	1 236	1 236	1 236	1 236	1 236	1 236
FDR long terme à terminaison ou livraison 31/12	-12 449	-14 425	-14 472	-8 132	-7 815	-8 118	-9 649	-11 734	-14 164	-15 596	-14 754

Ratios	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Annuités % loyers	-62,1%	-63,4%	-62,2%	-55,3%	-54,4%	-55,0%	-53,8%	-52,9%	-51,3%	-50,5%	-49,2%
Taux de vacance moyen (perte de loyers sur logts vacan	-4,0%	-2,2%	-2,0%	-1,9%	-1,8%	-1,8%	-1,8%	-1,8%	-1,8%	-1,8%	-1,8%
Autofinancement courant en % des loyers	-30,1%	-16,0%	-13,1%	4,1%	3,8%	4,0%	3,9%	6,8%	7,1%	8,4%	10,4%
FDR long terme en €/logt et equiv logts	-4 393	-5 037	-5 200	-2 937	-2 823	-2 933	-3 486	-4 239	-5 117	-5 634	-5 330

Hypothèses de la simulation	2013	2014	2015	2016 à 2023	
Inflation		1,60	1,60	1,60	Affectation des fonds propres
ICC		1,60	1,60	1,60	Plafonnement des loyers
IRL		0,90	0,57	1,60	Prise en compte des IC
Livret A	1,58	1,15	1,00	2,30	Livraison
					Oui
					Non

SIGLES UTILISÉS

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