

# RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2014-152 Mars 2016

**Société d'économie mixte Bastia Aménagement**

**Bastia (2B)**



**Rapport définitif de contrôle n°2014-152 Mars 2016**

**Société d'économie mixte Bastia Aménagement**

**Bastia (2B)**



# FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF

## N° 2014-152

### SEM BASTIA AMENAGEMENT – 2B

Président directeur général : Gilles Siméoni  
 Directeur : François-Louis Barboni  
 Adresse : 19, rue César Campinchi  
 20200 Bastia

Nombre de logements familiaux gérés : 71

Nombre de logements familiaux en propriété : 71

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 10

| Indicateurs <sup>1</sup>                                         | Organisme        | Réf. nat. | Réf. région |
|------------------------------------------------------------------|------------------|-----------|-------------|
| Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)                   | 0.0              | 1.17      | 1.09        |
| Bénéficiaires d'aide au logement (%)                             | 77               | 46.7      | 57.5        |
| Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)          | 1                | nc        | nc          |
| Loyers mensuels (€/m <sup>2</sup> de surface corrigée)           | 5                | 3.2       | 3.07        |
| Loyers mensuels (€/m <sup>2</sup> de surface habitable)          | 6                |           |             |
| Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses) | 14               |           |             |
| Fonds de roulement net global (mois de dépenses)                 | 41               | nc        |             |
|                                                                  | Quartile : nc    |           |             |
| Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)                     | 12               | nc        |             |
|                                                                  | Quartile : nc    |           |             |
| Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)        | 14               | nc        |             |
|                                                                  | Quartile :<br>nc |           |             |

**Présentation générale de l'organisme** La SEM Bastia Aménagement est une petite structure dont la mission de bailleur social représente une part réduite de son activité (71 logements). En matière d'aménagement, elle est l'interlocuteur de la ville de Bastia et de la communauté d'agglomération. Le développement de son parc locatif social dépend, d'une part des opérations de rénovation d'appartements dans le cadre de la rénovation urbaine du centre-ville ancien, et d'autre part des mandats de gestion qui lui sont confiés par la ville.

**Points forts**

- Equipe professionnalisée
- Vocation sociale avérée
- Suivi individualisé des locataires

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

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Points faibles</b>                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Absence de mise en concurrence des fournisseurs de prestations de service en dessous des seuils de procédure formalisée</li> <li>• Absence de remise en cause périodique de certains contrats</li> <li>• Absence d'analyse prévisionnelle</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Anomalies ou irrégularités particulières</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Non-respect du règlement intérieur de la commission d'attribution des logements</li> <li>• Baux de location non réglementaires (durée et annexes obligatoires)</li> <li>• Suivi défaillant des assurances annuelles d'habitation</li> <li>• Hausse des loyers non validées par le CA</li> <li>• Absence de régularisation des charges locatives</li> <li>• Diagnostics techniques réalisés en partie</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Conclusion</b>                               | <p><b>La SEM Bastia Aménagement consacre une partie minoritaire de son activité au logement locatif social avec un patrimoine de 71 logements. Son rôle social est avéré. Elle ne doit pas pour autant négliger la nécessaire stratégie patrimoniale afférente à cette activité, ni déroger à la réglementation relative à la gestion des attributions de logements.</b></p> <p><b>Concernant la maintenance de son parc, la société doit poursuivre et/ou faire réaliser les diagnostics techniques manquants au moment du contrôle.</b></p> <p><b>Grâce à l'aide financière publique, la SEM a pu améliorer l'état des logements. Le contexte d'un parc diffus dans un centre ancien dégradé nécessite des moyens financiers sur le long terme. L'activité locative est peu rentable en raison d'un parc trop restreint et de charges importantes pour faire face à sa réhabilitation. Cependant, la nécessité de conserver une activité locative sociale en centre ancien doit conduire la SEM à engager une réflexion sur les leviers à mobiliser.</b></p> |

Précédent rapport Miilos : n°2004-132 de février 2005  
 Contrôle effectué du 18/02/2015 au 09/09/2015  
 Diffusion du rapport définitif : Mars 2016



## RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-152 SEM BASTIA AMENAGEMENT – 2B

### SOMMAIRE

|                                                                        |           |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. PRÉAMBULE.....</b>                                               | <b>2</b>  |
| <b>2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE.....</b> | <b>2</b>  |
| 2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME.....                      | 2         |
| 2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....                                     | 3         |
| 2.3 CONCLUSION DE LA PRÉSENTATION GÉNÉRALE.....                        | 6         |
| <b>3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE.....</b>                   | <b>6</b>  |
| 3.1 OCCUPATION DU PARC.....                                            | 6         |
| 3.2 VACANCE ET ROTATION.....                                           | 7         |
| 3.3 ACCES AU LOGEMENT.....                                             | 7         |
| 3.4 LOYERS ET CHARGES.....                                             | 9         |
| 3.5 TRAITEMENT DES IMPAYES.....                                        | 10        |
| 3.6 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES.....                       | 11        |
| 3.7 CONCLUSION SUR L'ÉVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE.....           | 11        |
| <b>4. PATRIMOINE.....</b>                                              | <b>11</b> |
| 4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE.....                                | 11        |
| 4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE.....                                        | 12        |
| 4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE.....                                   | 12        |
| 4.4 MAINTENANCE DU PARC.....                                           | 12        |
| 4.5 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....                       | 13        |
| <b>5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....</b>          | <b>13</b> |
| 5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....                                      | 14        |
| 5.2 ANALYSE FINANCIERE.....                                            | 14        |
| 5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE ET PROTOCOLE CGLLS.....                     | 17        |
| 5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE.....                         | 18        |
| <b>6. CONCLUSION.....</b>                                              | <b>19</b> |
| <b>7. LISTE DES ANNEXES.....</b>                                       | <b>20</b> |



## 1. PRÉAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de la société de construction d'économie mixte Bastia Aménagement en application de l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation: *« l'agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique : le respect, par les organismes (...) des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ; l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'Etat ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ; 2° d'évaluer (...) l'efficacité avec laquelle les organismes s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2 (...), la gouvernance, l'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 rapport de contrôle (n° 2004-132 de février 2005) mettait en évidence le rôle social de l'organisme, notamment en matière de mixité sociale, mais soulignait des lacunes en matière de réglementation relative à la gestion locative et de régularisation des charges. Il relevait également une rentabilité insuffisante. La société était très fortement impliquée dans la politique de la ville, mais également très dépendante du soutien financier de ses différents partenaires.

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

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

La Corse se caractérise par une démographie particulièrement dynamique qui est essentiellement portée par le solde migratoire lié à la forte attractivité de ce territoire. Ainsi, au 1<sup>er</sup> janvier 2013<sup>1</sup>, sa population est estimée à 322 120 habitants. Entre 2006 et 2011, le taux d'évolution annuel de la population se situe à plus de 3 % dans la région bastiaise et entre 1 % et 3 % dans le bassin ajaccien (0,5 % au niveau national). La répartition par tranches d'âge montre une population active comparable à celle de la France, soit 52 %. En revanche, la population de moins de vingt ans (20,7 %) est inférieure de 3,7 % à la moyenne nationale alors que celle des seniors de plus de 60 ans (27,2 %) est supérieure de 3,8 % à la moyenne nationale.

Cinq régions de France (y compris DOM) indiquaient en 2012 des revenus salariaux annuels inférieurs à ceux de la Corse (19 091 € en Corse pour 15 930 € à Mayotte ou 19 013 € en Franche-Comté, la moyenne nationale s'élevant à 21 346 €). Si le taux d'emploi a progressé en Corse de 2,3 % entre 2002 et 2012 (+ 0,2 % au niveau national), le taux d'évolution des demandeurs d'emploi sur la même période se situe presque au double de la moyenne nationale (+ 2,5% contre 1,3 %). Fin 2013, le taux de chômage régional de la Corse continuait son évolution entamée depuis 2009 pour atteindre 10 % de la population active, dépassant ainsi la moyenne nationale (9,8 %), et se situant dorénavant au 1<sup>er</sup> rang des régions de métropole où la progression du

---

<sup>1</sup> Données INSEE

nombre de demandeurs d'emploi est la plus importante. La situation est encore plus préoccupante en Haute-Corse (10,7 %).

Le tissu économique de la Corse se caractérise par une prédominance de micro-entreprises et la place de l'île comme destination touristique de première importance. Les activités tertiaires constituent son principal moteur de croissance. Son économie figure parmi l'une des plus dynamiques de France. Même si son tissu industriel est très restreint, le secteur de la construction pèse davantage qu'au niveau national. Toutefois, sous l'effet décalé de la crise de 2008, l'économie de la région se dégrade depuis 2010 ; en 2013, le secteur de la construction a perdu des emplois.

La vacance globale locative sur la commune de Bastia<sup>2</sup> (1 %) est inférieure aux moyennes régionale (2,6 %) et nationale (10 %) ainsi que le montant des loyers mensuels (324 € contre 370 € en région Corse et 356 € au niveau national).

Six bailleurs sociaux interviennent dans le département de la Haute-Corse. Le patrimoine de la SEM représente 1 % du parc locatif social du département et 1,5 % du parc locatif social de la ville de Bastia. En termes de demandes de logement, la part de la SEM s'élève à 3,6 %, ce qui indique l'intérêt que représente son parc pour les demandeurs<sup>3</sup>.

## **2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT**

### **2.2.1 Présentation de la société**

La société anonyme d'économie mixte pour l'aménagement de Bastia et de sa région « SEMAB » (*SEM Bastia Aménagement*) a été créée le 30 novembre 1992. Le 13 juin 2008, le conseil d'administration a transféré son siège social ainsi que les bureaux de la SEM au 19, rue César Campinchi à Bastia. L'organisme dispose d'un patrimoine de 71 logements conventionnés en secteur diffus, situés principalement dans le centre ancien, et d'un foyer de 30 chambres pour adultes handicapés dont la gestion a été confiée à une association, en application de l'article L. 442-8-1 du code de la construction et de l'habitation. Même si le logement social ne constitue pas l'activité prédominante de la société, la ville de Bastia est très attachée à cette mission représentative de son implication dans le logement des plus démunis dans un centre ville ancien qu'elle réhabilite. Elle a d'ailleurs confié à la SEM la gestion locative de sept appartements dans le cadre d'une convention de mandat de gérance qui s'achèvera le 31 décembre 2015.

Le cœur d'activité de la SEM concerne ses missions d'aménagement ; elle réalise plusieurs opérations en concession d'aménagement : ZAC du Fango, d'Erbajolo et Aurore, cette dernière dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine. Enfin, elle réalise au titre d'opérations de mandat :

- les études relatives à un parc de stationnement et aménagements connexes ;
- un centre culturel ;
- les études relatives à un habitat adapté pour le relogement de la communauté manouche à Bastia.

---

<sup>2</sup> Source RPLS au 01/01/2012

<sup>3</sup> Source PDALPD 2011-2014 de la Haute-Corse

L'actionnaire majoritaire de la société est public (80 % des actions). Les parts sont également réparties entre la ville et la communauté d'agglomération de Bastia (CAB). La caisse des dépôts et consignations détient 14,13 % des parts.

Les statuts de la société sont anciens : ils ont été adoptés le 30 novembre 1992 et ont fait l'objet d'une dizaine de modifications : lors de l'assemblée générale extraordinaire du 18 février 2007, le capital initial de la société a ainsi été porté de 1 500 000 F (228 674 €) à 2 694 944 €, cette dernière augmentation de capital ayant été la plus importante (1 924 960 €). Pour une meilleure lisibilité, les statuts de la société mériteraient d'être refondus.

### 2.2.2 Gouvernance

Par délibération du 10 septembre 2014, le conseil d'administration (CA) de la société a désigné M. Gilles Simeoni président directeur général de la SEM Bastia Aménagement. Depuis 2003, la direction de la société est confiée à M. François-Louis Barboni. Le conseil d'administration est composé de neuf membres. Il est à noter que, compte tenu de l'éclatement du patrimoine de logement social de la SEM et malgré l'organisation d'élections en 2014 auxquelles aucun candidat ne s'est présenté (*PV de carence établi le 22 octobre 2014*), le CA n'est toujours pas pourvu de représentant des locataires. Au cours des quatre dernières années 2011-2014, le CA s'est réuni une à deux fois par an.

En octobre 2005, la SEM a rédigé un plan à moyen terme (*PMT*) incluant un programme de travaux de maintenance. Les chiffres de ce document ont été repris dans le plan stratégique de patrimoine (*PSP*) adopté par le conseil d'administration le 19 mai 2006 pour une durée de cinq ans. Le 25 juillet 2007, l'organisme a conclu avec la Caisse de garantie du logement locatif social (*CGLLS*) un plan de redressement sur la période 2007-2012. Le 17 décembre 2011, la convention d'utilité sociale (*CUS*) a été signée pour la période 2010-2016.

Les dépenses réalisées sur le patrimoine de la société ne correspondent pas aux engagements pris dans la CUS et n'ont pas été soumises à la validation du conseil d'administration (*non conforme à l'article L. 225-35 du code de commerce*). Le tableau ci-après récapitule les dépenses prévues à la CUS<sup>4</sup>, celles réalisées jusqu'à la fin du protocole CGLLS (*années 2010-2012*) ainsi que les dépenses programmées à l'issue du protocole de 2013 à 2016. Les dépenses constatées fin 2012 sont nettement supérieures (+ 40 %) aux engagements de la CUS sur les trois années concernées du protocole. Compte tenu du montant minimaliste de dépenses affiché pour les trois dernières années de la CUS, les services de la SEM ont établi un prévisionnel de dépenses 2013-2016 sur la base des travaux à réaliser. Ce programme, non validé par le CA, fait ressortir des montants quatre fois supérieurs à ceux programmés dans la CUS (+ 325 %)<sup>6</sup>.

<sup>4</sup> Aucun candidat ne s'était présenté aux élections de 2010 qui avaient également fait l'objet d'un procès-verbal de carence en date du 22 décembre 2010.

<sup>5</sup> L'évaluation triennale des CUS 2011-2013 de la région Corse par la DREAL en date du 9 janvier 2015 précise que la CUS de la SEM Bastia Aménagement portant sur un périmètre limité d'opérations fera l'objet d'une évaluation ultérieure par la DDTM de Haute-Corse.

<sup>6</sup> Prévisionnel davantage axé sur la programmation de travaux dans les parties communes



| Dépenses (en €)              | 2010             | 2011            | 2012            | 2013           | 2014             | 2015             | 2016             | Total            |
|------------------------------|------------------|-----------------|-----------------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Engagements CUS <sup>7</sup> | 173 966          | 132 000         | 131 000         | 116 000        | 12 000           | 12 000           | 12 000           | 588 966          |
| Dépenses réalisées           |                  |                 |                 |                |                  |                  |                  |                  |
| Protocole CGLLS              | 279 353          | 162 541         | 169 987         | *              | *                |                  |                  | 611 881          |
| Prévisionnel dépenses        |                  |                 |                 | 118 000        | 121 540          | 125 186          | 128 942          | 493 668          |
| <b>Différence</b>            | <b>+ 105 387</b> | <b>+ 31 541</b> | <b>+ 38 987</b> | <b>+ 2 000</b> | <b>+ 109 540</b> | <b>+ 113 186</b> | <b>+ 116 942</b> | <b>+ 516 583</b> |

\* pas de bilan des dépenses annuelles

Dans sa réponse, la société rappelle que le conseil d'administration a été informé et a validé les travaux au travers du rapport annuel d'avancement du protocole CGLLS. De plus, la société indique que le PSP et la CUS, en cours d'élaboration, seront validés par le CA.

### 2.2.3 Organisation et management

La société compte six salariés qualifiés dont l'ancienneté pour la plupart est supérieure à dix ans ainsi qu'une agente d'entretien à temps partiel. L'activité de la société est scindée en une division opérationnelle (*comprenant un pôle de gestion immobilière et un pôle d'aménagement*) et une division administrative et financière. Le 10 septembre 2014, une délégation de pouvoir a été signée par le président directeur général au profit du directeur, qui a lui-même subdélégué à ses responsables de division.

### 2.2.4 Commande publique

La SEM Bastia Aménagement est soumise aux règles de la commande publique définies par l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et son décret d'application n° 2005-1742 du 30 décembre 2005. Par délibération du CA en date du 9 juin 2006, un règlement intérieur sommaire de la commission d'appel d'offres (CAO) a été validé. Il a été complété par un guide mettant à jour les seuils de passation des marchés publics au 1<sup>er</sup> janvier 2014. De plus, la SEM s'est dotée d'une plate-forme de dématérialisation des marchés publics Marco-Web afin de fiabiliser les procédures et minimiser les risques d'erreurs.

Par délibération du CA en date du 1<sup>er</sup> octobre 2014, la composition de la CAO a été validée.

Quelques irrégularités dans l'application des règles de la commande publique ont été relevées (*non conforme à l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et à son décret d'application - cf. annexe 3*) :

- dans le cadre de l'entretien de son patrimoine, l'organisme fait intervenir différentes entreprises sans les avoir mises en concurrence conformément à son guide de procédure interne qui prévoit l'obtention de trois devis pour les marchés de fournitures et de services d'un montant inférieur à 150 k€ ;
- la SEM n'a pas respecté l'obligation d'une remise en cause périodique d'un contrat d'assurance - assurance des locaux du siège de la société - et a signé un contrat d'assurance avec tacite reconduction - assurance propriétaire non occupant de l'immeuble du 23 bis rue Saint-Joseph sans fixer le nombre de reconduction ; conformément à l'article 20 de l'ordonnance et l'article 5 du décret d'application, les

<sup>7</sup> Montants calculés au 1<sup>er</sup> janvier 2010 suivant les conclusions du PSP et comprenant le plan de travaux, le gros entretien et l'entretien courant

marchés doivent préciser la durée de leur exécution et le nombre de leurs reconductions éventuelles ;

- le marché de construction du foyer pour adultes handicapés (*lot 1 – Gros œuvre*) ne garantit pas une transparence parfaite des procédures ; en effet, le niveau de détail du règlement de consultation et du contenu de la publicité pourraient conduire à un risque contentieux par des entreprises évincées (*différence de deux centièmes de point entre les notes finales attribuées par la CAO aux deux premiers candidats*) ; par ailleurs, le registre de dépôt des offres en service en 2009 ne permettait pas de vérifier que chaque offre examinée avait bien été déposée dans les délais fixés.

Dans sa réponse, la société reconnaît les écarts mais indique qu'ils résultent de difficultés liées au contexte local comme par exemple le manque d'entreprises pour les travaux de réhabilitation en secteur ancien. Elle s'engage à revoir le règlement intérieur de la commission d'appel d'offres en 2016 et à créer un service dédié à la commande publique pour l'ensemble de ses secteurs d'intervention.

### 2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

La SEM Bastia Aménagement est une petite structure dotée d'une équipe professionnelle, dont l'activité de bailleur social est retrainte et tournée exclusivement vers la location de logements réhabilités. Cependant, elle doit veiller au respect des règles de la commande publique.

## 3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

### 3.1 OCCUPATION DU PARC

Le tableau ci-dessous montre une occupation très sociale du parc de l'organisme.

| Enquête ressources des locataires<br>(en %) | Ressources<br>inférieures<br>à 20% des<br>plafonds<br>PLUS | Ressources<br>inférieures<br>à 40% des<br>plafonds<br>PLUS | Ressources<br>inférieures<br>à 60% des<br>plafonds<br>PLUS | Ressources<br>supérieures<br>à 100% des<br>plafonds<br>PLUS | Bénéficiaires<br>d'une aide<br>au logement |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Locataires SEM Bastia (OPS 2012)            | 50,8                                                       | 63,1                                                       | 78,5                                                       | 6,2                                                         | 81,6                                       |
| - dont emménagés récents (OPS 2012)         | 75,0                                                       | 91,7                                                       | 91,7                                                       | 8,3                                                         | 91,7                                       |
| Locataires SEM Bastia (OPS 2014)(1)         | 55,8                                                       | 71,2                                                       | 84,6                                                       | 3,8                                                         | 76,9                                       |
| - dont emménagés récents (OPS 2014)         | 100,0(2)                                                   | 100,0                                                      | 100,0                                                      | 0,0                                                         | 100,0                                      |
| Statistiques Haute-Corse (OPS 2012)         | NC(3)                                                      | NC(3)                                                      | NC(3)                                                      | NC(3)                                                       | 46,2                                       |
| Statistiques nationales (OPS 2012)          | 20,4                                                       | 43,1                                                       | 66,4                                                       | 6,2                                                         | 46,7                                       |

(1) Le taux de réponse à l'enquête OPS 2014 est de 74 % en 2014 et de 93 % en 2012.

(2) Concerne deux locataires.

(3) La totalité des réponses n'étant pas disponibles pour la région, les données ne sont pas exploitables.

Au 31 décembre 2013, l'APL couvre 70 % du produit des loyers et des charges avec un montant moyen mensuel de 267,43 €.

L'enquête SLS 2014 fait ressortir trois locataires assujettis (*dont deux entre 100 et 150 % et un entre 150 et 200 %*) représentant 4,8 % des logements occupés.



Une convention de mandat a été signée en 2012 avec la ville de Bastia : elle octroie à la SEM la gestion de sept logements prévoyant le relogement prioritaire d'occupants de biens situés dans le périmètre des expropriations. Cette convention s'achève le 31 décembre 2015<sup>8</sup>.

### **3.2 VACANCE ET ROTATION**

Le taux de vacance global est en nette diminution en passant de 12,9 % en 2011 à 7,1 % en 2013 mais reste au dessus du taux du territoire national (4,4 %). Ce taux élevé s'explique principalement par l'impossibilité de louer quatre logements sur lesquels des procédures juridiques sont en cours.

Le taux de rotation sur les cinq dernières années (4,3 %) est comparable à celui de la moyenne nationale (4,4 % en 2012), mais moins élevé que la moyenne sur Bastia (5,8 % en 2012).

### **3.3 ACCES AU LOGEMENT<sup>9</sup>**

La SEM est signataire du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées de Haute-Corse (2011-2014). Son parc représente 1 % du patrimoine du logement locatif social (LLS) du département et 1,5 % de celui de la ville de Bastia. La majeure partie du parc de logement social se répartit entre les cinq autres bailleurs sociaux qui interviennent en Haute-Corse. En 2009, le nombre des demandes de logement social adressées à la SEM (160 au total) représentait 3,6 % du total des demandes du département, ce qui confirme l'attractivité de son parc situé exclusivement en centre-ville. La majeure partie du parc de l'organisme (60 %) se partage à égalité entre des logements T2 et T3, ce dernier type de logement représentant 40 % du parc de logement social en Haute-Corse.

#### **3.3.1 Connaissance de la demande**

La SEM est service d'enregistrement des demandes de logement social en Haute-Corse. A ce titre, elle est destinataire des demandes de logement émanant de la préfecture concernant le public relevant du droit au logement opposable (DALO), mais elle n'exploite pas spécifiquement ces demandes, alors qu'une partie de ses critères d'attribution mentionnés dans la CUS concerne cette population<sup>10</sup>. La société n'effectue pas non plus de suivi des dossiers en délai anormalement long alors que cet élément du dossier de demande constitue l'un des critères de priorité d'attribution des logements selon l'article 2-4 du règlement intérieur de la commission d'attribution des logements (CAL) et que ces dossiers représentent un pourcentage non négligeable des demandes de logement. La mission avait déjà relevé cette lacune dans le précédent rapport. L'organisme s'est engagé à suivre ces deux sujets : présenter en CAL les demandes de logement DALO et en délai anormalement long.

<sup>8</sup> Au titre de cette convention la SEM est rémunérée forfaitairement à hauteur de 8 % HT des loyers quittancés TTC.

<sup>9</sup> Il est précisé que la collaboratrice en charge de la gestion locative était absente pendant la durée du contrôle.

<sup>10</sup> - personnes confrontées à un besoin urgent de logement lié à la réalisation d'une opération d'urbanisme et plus généralement ménages avec des problèmes de relogement ;

- ménages dont les conditions de ressources ne permettent l'accès ni au logement du parc privé ni au logement du parc social traditionnel.

Le tableau suivant indique le nombre des demandes enregistrées par la SEM au cours des cinq dernières années : il reste stable, compte tenu de la faiblesse de rotation externe :

| Année                                | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|--------------------------------------|------|------|------|------|------|
| Demandes enregistrées au 31 décembre | 175  | 134  | 133  | 157  | 138  |

Conformément à l'article 97 de la loi ALUR, la communauté d'agglomération de Bastia (CAB) étudie actuellement avec les acteurs concernés, dont les bailleurs sociaux, la mise en place du dossier unique de demande de logement dans le cadre d'un plan partenarial de gestion de la demande qui devrait constituer un nouveau volet de son nouveau programme local de l'habitat (PLH) 2017-2022.

Le tableau ci-après indique les délais entre les demandes et les attributions de logement au cours des cinq dernières années:

| Délai d'attente*                  | < 1 mois | > 1 mois<br>et < 3<br>mois | > 3 mois<br>et < 6<br>mois | > 6 mois<br>et < 12<br>mois | > 12 mois<br>et < 24<br>mois | > 24 mois |
|-----------------------------------|----------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------|
| Nombre de baux signés<br>(en %)** | 0        | 16,7                       | 8,2                        | 29,2                        | 29,2                         | ***16,7   |

\*Entre la date d'enregistrement du numéro unique et la date de la CAL.

\*\*Les pourcentages indiqués dans le tableau incluent les demandes de mutation, soit 8 % du total des baux signés, mais n'incluent pas les refus de logement (16 % des attributions) et les relogements d'urgence (6 %).

\*\*\*Délai anormalement long :30 mois en région Corse.

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

Les chiffres de l'enquête sociale du parc montrent une occupation très sociale des logements de l'organisme. Néanmoins la société ne respecte pas certaines règles internes fixées par le conseil d'administration (cf. § 3.3.1 et 3.3.4).

### 3.3.3 Contingent réservé

L'ensemble des logements du parc de la SEM est conventionné et géré en stock. Au 31 décembre 2014, les pourcentages de logements réservés étaient de 30 % pour l'Etat et 15 % pour la mairie.

### 3.3.4 Gestion des attributions

Compte tenu du faible nombre de logements constituant le parc de l'organisme (71 logements), la CAL ne se réunit que lorsqu'un logement est libéré (une à quatre fois par an sur la période contrôlée). Le 19 mai 2006, le CA a adopté le règlement intérieur (RI) de la CAL. Le contrôle a porté sur l'ensemble des logements attribués de 2010 à 2014, soit 20 logements.

La commission d'attribution des logements n'a pas respecté les dispositions du règlement intérieur de l'organisme (non conforme à l'article R. 441-9-IV du code de la construction et de l'habitation). La CAL du 19 avril 2011 n'était composée que de deux membres alors que le règlement intérieur (RI) de la société prévoit que « la commission ne peut valablement délibérer que si trois administrateurs, non compris le Maire, sont présents. La feuille d'émargement de la CAL indique que seulement deux administrateurs étaient présents, la troisième signature d'un administrateur représenté

était celle d'un des deux administrateurs présents : la CAL a donc délibéré en présence de deux, et non de trois administrateurs. L'examen des procès-verbaux de CAL a par ailleurs permis de constater qu'un pouvoir avait été signé en blanc (cf. *annexe 4*).

La durée des baux de location ne correspond pas aux clauses de durée des baux contenues dans les conventions APL signées par l'organisme (*non conforme à l'article 11 des conventions-type annexées à l'article R.353-1 du code de la construction et de l'habitation*). Les contrats de location sont signés pour une durée d'un an avec tacite reconduction alors que l'ensemble des conventions APL du parc de l'organisme prévoit des contrats d'une durée de trois ans avec tacite reconduction (cf. *annexe 5*).

La société ne demande pas aux candidats les justificatifs d'identité réglementaires qui doivent composer le dossier de demande de logement (*non conforme à l'article R. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation*). L'organisme demande aux candidats de fournir un « justificatif d'état civil » et non une pièce d'identité. Ainsi, certains dossiers comportent uniquement le livret de famille sans pièce d'identité réglementaire. Les irrégularités constatées sont passibles d'une sanction pécuniaire prévue à l'article L. 451-2-1 alinéa 2 du CCH, dont le montant ne peut excéder dix-huit mois du loyer en principal des logements concernés, soit, pour les deux dossiers concernés, un montant maximal de 16 642,08 € (cf. *annexe 6*).

Les documents remis aux locataires ne comportent pas des informations ou annexes obligatoires (*non conforme aux articles R. 353-19 et R. 445-13 du code de la construction et de l'habitation et à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989*). Ces irrégularités ou anomalies concernent :

- le décompte de surface corrigée qui n'est pas remis au locataire ;
- le montant du loyer maximum qui n'est pas porté sur la quittance de loyer ;
- le diagnostic de performance énergétique qui n'a pas été joint pour 16 logements du parc (cf. § 4.4.1) ;
- les attestations d'assurance des locataires ne figurent pas systématiquement dans les dossiers des locataires.

La société n'exige pas la justification annuelle d'assurance habitation de la part de ses locataires (*non conforme à l'article 7 g de la loi n° 89-642 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs*). Quatre attestations n'ont pas été fournies, malgré l'envoi de lettres recommandées avec avis de réception et commandement de payer. Compte tenu des enjeux de sécurité et de l'obligation rappelée par la loi aux bailleurs sociaux, la société doit exiger de ces locataires la remise d'une attestation annuelle d'assurance ou se substituer à eux en cas de non réponse.

Dans sa réponse, la société s'engage à rectifier sans délai ses pratiques pour supprimer ces différentes irrégularités.

### **3.4 LOYERS ET CHARGES**

#### **3.4.1 Loyers**

Le tableau ci-dessous présente les augmentations de loyers pratiquées au 1<sup>er</sup> janvier par la SEM au cours des cinq dernières années.

| Années                     | 2011   | 2012   | 2013   | 2014   | 2015   |
|----------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Hausse annuelle SEM Bastia | 1,10 % | 1,73 % | 1,73 % | 1,20 % | 0,57 % |
| Hausse maximale autorisée  | *      | *      | 2,15 % | 1,20 % | 0,57 % |

\* Plan CGLLS 2007-2012

La société ne fait pas délibérer le conseil d'administration sur les hausses annuelles de loyers (*non conforme à l'article L. 225-35 du code du commerce*). En effet, les procès-verbaux du conseil d'administration ne contiennent pas de délibération relative à l'augmentation annuelle des loyers alors que cette décision relève de ses attributions. La SEM doit introduire chaque année une délibération spécifique sur ce sujet.

Dans sa réponse, la société confirme que les hausses de loyers seront systématiquement soumises préalablement à la validation du CA.

### 3.4.2 Charges

Hormis un programme de neuf logements et le foyer, en pleine propriété, le reste du parc locatif est inclus dans quarante copropriétés organisées avec syndic professionnel, cinq sont gérées par des syndics bénévoles et cinq ne sont pas gérées. Depuis le dernier contrôle, un syndic bénévole a pu être nommé sur la copropriété « *11 Colonella* ».

Les charges locatives ne font l'objet d'aucune régularisation. Le précédent rapport avait déjà relevé la non régularisation des charges locatives et l'organisme s'était engagé à remédier à cette situation. Force est de constater que les régularisations ne sont toujours pas effectuées. Depuis 2006, les mêmes provisions sont demandées aux locataires et, même en présence de syndics, les régularisations qu'ils calculent ne sont pas appliquées. Le tableau joint en annexe 1.9 fait ressortir les montants de charges locatives et les montants récupérés sous forme de provisions. Il est à noter que les charges locatives récupérables sont toujours supérieures aux charges récupérées, ce qui engendre un déficit de recettes locatives pour la SEM.

Dans sa réponse, la société s'engage à régulariser annuellement les charges, y compris pour les dernières années écoulées

### 3.5 TRAITEMENT DES IMPAYES

Les impayés sont suivis par la personne affectée à la gestion locative. En 2012, le stock de créances est supérieur à la médiane constatée des SA d'HLM. L'évolution des créances est peu importante et se situe en-dessous de la médiane des SA d'HLM. Fin 2013, corrigé du terme échu de décembre, le total des retards s'élève à 11,81 % (*cf. annexe 1.10*). Le montant des créances locataires est principalement impacté par quelques gros dossiers pour lesquels la procédure contentieuse ne donne que peu de résultats. Fin 2013, le montant des dettes, supérieures à trois mois de loyer des locataires présents, s'élevait à 15,8 k€ (*trois ménages*), celui des locataires partis (*quatre ménages*) représentait 35,4 k€. L'examen des dossiers d'impayés n'amène pas de remarque particulière, l'organisme procédant aux diligences nécessaires au recouvrement.



| En %                                                   | 2009  | 2010  | 2011  | 2012  | 2013  | Médiane nationale SA HLM<br>2012 |
|--------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|----------------------------------|
| Evolution* des créances locataires / loyers et charges | 0,0   | 0,04  | -0,01 | 0,05  | 0,01  | 1,2                              |
| Créances locataires / loyers et charges récupérées     | 19,05 | 22,09 | 14,10 | 12,91 | 14,44 | 12,7                             |

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

Aucun engagement n'a été pris dans la CUS concernant la prévention des expulsions. L'organisme procède aux expulsions dès que l'ensemble des partenaires est saisi de la situation et qu'aucune autre solution n'a été trouvée. Au cours des années 2011 à 2013, aucune expulsion n'a été prononcée.

### 3.6 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Compte tenu du caractère diffus et peu important du parc de logements de la SEM, les relations avec les locataires ne revêtent pas le caractère classique de représentation observé habituellement chez les bailleurs sociaux et leur suivi est individualisé. Comme évoqué plus haut (cf. § 2.2.2), le conseil d'administration ne comprend pas de représentant des locataires. Dans ces conditions la société n'a pas signé de plan de concertation locative et n'a pas fait réaliser d'enquête de satisfaction. En l'absence de suivi formalisé des réclamations techniques (*il n'existe notamment pas de cahier de suivi des réclamations*), cette enquête constituerait une information utile pour la société, d'autant que les logements sont situés dans des copropriétés dont certaines ne sont pas dotées de syndic (cf. § 3.4.2). Au travers de ses registres comptables, la société tient néanmoins un historique des travaux effectués par appartement.

Dans sa réponse, la société indique la mise en place d'un cahier de suivi des réclamations.

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

La SEM assume sa vocation sociale et contribue pleinement à l'hébergement de ménages défavorisés. Elle ne doit pas pour autant négliger la réglementation concernant l'attribution des logements et doit sans délai mettre en place la régularisation des loyers et des charges locatives.

## 4. PATRIMOINE

### 4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2013, le patrimoine de l'organisme était constitué de 71 logements : 67 logements réhabilités sont actuellement loués, trois appartements font l'objet d'un contentieux technique (6 place Vencetti, 5 rue Sisco et 11 rue Colonella) qui les rend impropres à la location et un appartement a fait l'objet d'un arrêté de péril (11 rue des Mulets). L'ensemble de ces appartements est majoritairement situé dans le centre ancien de Bastia, en secteur micro-diffus, et plus de 80 % en périmètre ORU<sup>11</sup> mais

<sup>11</sup> ORU : opération de rénovation urbaine

aucun en ZUS. Le financement des logements est assuré exclusivement en prêts locatifs aidés (PLA) très sociaux (PLATS), d'intégration (PLAI) et à usage social (PLUS). La SEM est également propriétaire d'un foyer de trente lits pour adultes handicapés mis en service en 2011.

## **4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE**

La stratégie de la SEM s'inscrit, à la demande de la Ville de Bastia, dans une démarche d'acquisition-amélioration de logements sociaux dans les copropriétés afin de participer à la rénovation du centre ancien. Le PSP validé en 2006 n'est pas actualisé au-delà de 2010.

La société ne dispose pas d'un PSP actualisé (*non conforme à l'article L. 411-9 du code de la construction et de l'habitation*). Le PSP portait sur l'évaluation des travaux de maintenance des parties privatives (*remplacement des menuiseries extérieures*) et communes. Ces travaux ont été réalisés dans le cadre du plan plus global de rétablissement de l'équilibre signé avec la CGLLS. Dans sa réponse, la société s'engage sur l'élaboration d'un nouveau PSP.

## **4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE**

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

En 2011, la SEM a livré un foyer pour adultes handicapés de trente chambres (*règle d'équivalence égale à un pour trois*). Elle n'a procédé à aucune acquisition foncière ou immobilière.

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

L'organisme dispose d'une équipe professionnelle en conduite de maîtrise d'ouvrage, il est spécialisé pour l'activité de logement locatif social dans l'acquisition - réhabilitation de logements diffus dans le centre ancien de la ville de Bastia. Ses capacités à développer ce parc atypique dépendent des opportunités et concours financiers apportés par la ville et la communauté d'agglomération dans le cadre des opérations de rénovation urbaine.

## **4.4 MAINTENANCE DU PARC**

La maintenance du parc est assurée par des prestataires contactés à la demande (*cf. § 2.2.4*).

### **4.4.1 Diagnostics techniques**

Certains dossiers et diagnostics techniques obligatoires n'ont pas été réalisés (*non conforme aux articles L. 1334-7 et 8 et R. 1334-16 et 17 du code de la santé publique pour les CREP, à l'arrêté du 22 août 2002 et au décret n° 2011-629 du 3 juin 2011 pour les DTA et à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation pour les DPE*) et ne sont pas remis aux locataires à la signature du bail de location (*non conforme à l'article L. 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation*).

Les dossiers techniques "amiante" n'ont été réalisés ni pour les parties communes, ni pour les parties privatives.

Les diagnostics énergétiques (DPE) n'ont pas été réalisés pour 16 des 70 logements du patrimoine de la SEM. Sur ces 16 diagnostics manquants, sept auraient dû être réalisés avant relocation.

19 constats de risque d'exposition au plomb (CREP) n'ont pas été réalisés et six constats font ressortir des unités de classe 3 nécessitant des travaux. L'organisme doit régulariser cette situation car elle s'est engagée dans la CUS à réaliser les travaux nécessaires.

Dans sa réponse, la société s'engage sur un plan de réalisation des diagnostics réglementaires.

#### **4.4.2 Chaudières**

Le parc compte neuf logements pourvus de chaudières individuelles au gaz. Ce sont les locataires qui font procéder à la visite périodique annuelle de leur chaudière et adressent le compte rendu du chauffagiste à l'organisme. L'un des locataires, fréquemment hospitalisé, ne répond pas aux mises en demeure adressées par la SEM. L'entretien des chaudières individuelles au gaz est prévu par l'article R. 224-41-4 du code de l'environnement selon une périodicité annuelle. La société doit s'assurer que l'entretien des appareils de chauffage individuel est effectué une fois par an, et engager toutes les actions prévues par la législation pour atteindre cet objectif. Dans sa réponse, la société indique qu'elle va engager des actions pour améliorer le taux de pénétration.

#### **4.4.3 Vente de patrimoine**

La SEM n'a procédé à aucune vente de logement au cours des cinq dernières années, même si elle avait identifié dans son PSP deux locataires en capacité d'acquérir leur logement.

#### **4.5 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE**

Si la SEM ne développe pas son patrimoine locatif social, elle s'attache à l'entretenir, parfois dans des conditions difficiles compte tenu des syndics multiples ou de l'absence de syndic. Elle doit impérativement se mettre en conformité avec la réglementation relative aux diagnostics techniques.

### **5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE**

La société tient une comptabilité distincte par secteurs d'activité, comme le prévoit la réglementation comptable des SEM. Par ailleurs, le fonctionnement de la SEM fait l'objet d'une comptabilité distincte dont une partie est réaffectée sur le secteur locatif. Le critère de répartition est le mètre carré de bureau occupé par le personnel de gestion locative. Les charges salariales sont imputées au réel, en fonction du pourcentage de temps passé pour le secteur locatif.



## 5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Les comptes ont été certifiés sincères et conformes à la réglementation par le commissaire aux comptes. Le mandat du commissaire aux comptes titulaire, M. Antoine Vincenti, a été renouvelé par l'AG du 29 septembre 2014.

L'information sur le délai de paiement des fournisseurs ne figure pas dans les rapports de gestion (*non conforme aux dispositions des articles L 441-6-1 et D 441-4 du code de commerce*). Cette obligation concerne toutes les sociétés dont les comptes sont contrôlés par un commissaire aux comptes. Dans sa réponse, la société indique qu'elle a pris en compte l'observation sans délai sur le rapport de gestion 2014.

## 5.2 ANALYSE FINANCIERE

| En k€                                                                            | 2009       | 2010       | 2011       | 2012       | 2013       |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>Résultat exercice</b>                                                         | <b>-28</b> | <b>-38</b> | <b>-40</b> | <b>-1</b>  | <b>-18</b> |
| + dotations aux amortissements et aux provisions                                 | 148        | 282        | 296        | 277        | 279        |
| - reprises sur amortissements et provisions                                      | -43        | -46        | -12        | -13        | -20        |
| + valeur comptable des éléments d'actifs cédés                                   | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| - produits de cession d'éléments d'actifs                                        | 0          | -5         | 0          | 0          | 0          |
| - quote-part de subventions d'investissement<br>virées au résultat de l'exercice | -50        | -83        | -81        | -77        | -100       |
| <b>Capacité d'autofinancement (PCG)</b>                                          | <b>27</b>  | <b>110</b> | <b>163</b> | <b>186</b> | <b>141</b> |
| - remboursements d'emprunts locatifs                                             | -19        | -58        | -135       | -134       | -79        |
| +/- variation des intérêts compensateurs                                         | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| - dotations aux amortissements intérêts<br>compensateurs                         | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| <b>Autofinancement net<sup>12</sup></b>                                          | <b>8</b>   | <b>52</b>  | <b>28</b>  | <b>52</b>  | <b>62</b>  |
| % du chiffre d'affaires                                                          | 2,80 %     | 16,77 %    | 5,96 %     | 10,33 %    | 12,28 %    |

### Évolution de l'autofinancement net de l'organisme

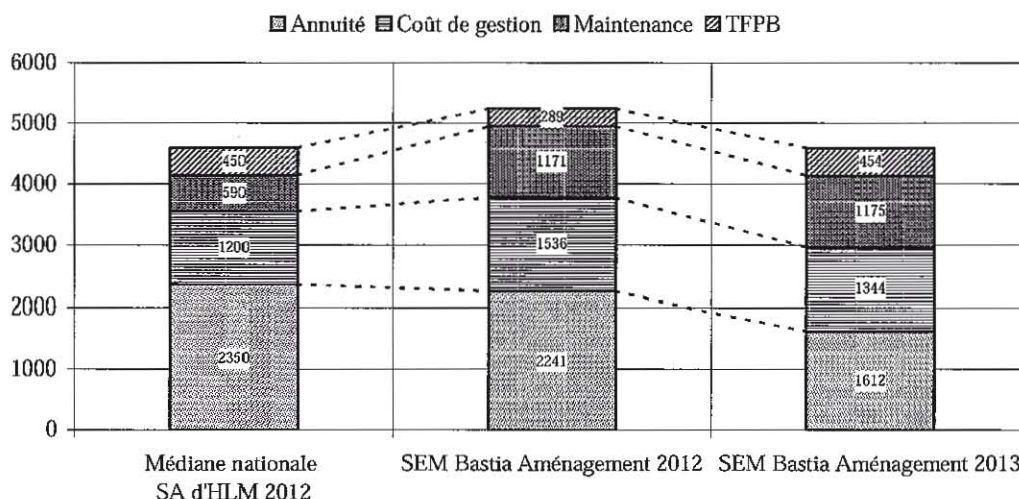
L'analyse ci-dessus ne concerne que l'activité locative sociale. L'autofinancement est calculé par la méthode soustractive. En 2013, l'autofinancement de 62 k€ représente 12,28 % du chiffre d'affaires locatif. Même s'il reste modeste en volume, ramené au chiffre d'affaires (10,33 % en 2012 et 12,28 % en 2013), il est supérieur à la médiane nationale des SA d'HLM 2012 (9,8 %).

A partir de 2011, les recettes intègrent la redevance du foyer, alors que les charges d'entretien de ce programme ne sont pas encore importantes (*foyer mis en service en 2011*). Par contre, à partir de 2011, l'annuité locative est plus élevée, année de démarrage de l'amortissement en capital et intérêts du foyer. Hormis la construction du foyer, le parc locatif n'a pas évolué et les loyers restent stables. Seules, les augmentations réglementaires viennent abonder le produit locatif. Sur l'année 2013, les loyers sont diminués par la vacance technique concernant quatre logements (*cf. § 4.1*). Les recettes locatives pourraient cependant être améliorées si la régularisation de charges était effectuée. Les autres flux financiers et exceptionnels ne connaissent pas de variations très sensibles.

<sup>12</sup> L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés).



| En €/logement   | Médiane nationale SEM Bastia<br>SA d'HLM 2012 | Aménagement SEM Bastia<br>2012 | Aménagement<br>2013 |
|-----------------|-----------------------------------------------|--------------------------------|---------------------|
| Annuité         | 2 350                                         | 2 241                          | 1 612               |
| Coût de gestion | 1 200                                         | 1 536                          | 1 344               |
| Maintenance     | 590                                           | 1 171                          | 1 175               |
| TFPB            | 450                                           | 289                            | 454                 |



En 2012, l'augmentation des coûts de gestion et coûts de maintenance est importante. Toutefois, en 2013, la somme des quatre postes principaux constitutifs des charges revient à un niveau comparable à celle des médianes des SA d'HLM 2012.

A partir de 2011, l'annuité (2 241 € par logement en 2012) est en augmentation, conséquence du premier remboursement de l'opération foyer (*emprunt de 2,5 M€*). Elle reste toutefois inférieure à la médiane nationale des SA d'HLM (2 350 €/logement). Les emprunts du parc sont anciens, contribuant ainsi à une diminution des intérêts locatifs, ces derniers étant indexés sur le taux du livret A. De plus, l'augmentation de capital de 2007 a permis un désendettement par remboursement anticipé d'emprunts.

En 2012, les coûts de gestion (*frais généraux, frais de personnel et impôts*) sont nettement supérieurs à la médiane nationale des SA d'HLM. Cependant, les frais de personnel représentent 410 € par logement, alors que la médiane de référence est de 680 € par logement. Ce bon niveau s'explique par le mode d'affectation de ces frais, qui ne prend en compte que la personne affectée au poste de gestion locative. Le calcul n'intègre pas de quote-part des frais de personnel effectuant des fonctions support (*comptabilité par exemple*), l'organisme jugeant que le temps passé par ces agents sur la gestion locative est marginal par rapport aux autres secteurs d'activité.

Les coûts de maintenance (1 171 €/logement en 2012) sont presque deux fois supérieurs à la médiane nationale des SA d'HLM (590 €/logement), l'organisme s'étant engagé auprès de la CGLLS dans un programme de réhabilitation, dont une partie est comptabilisée en entretien et gros entretien. En 2012, la totalité des travaux prévus (818 k€, soit l'équivalent de 11,7 k€ par logement) était réalisée. La même année, l'organisme a dû faire face à une importante réparation des panneaux photovoltaïques sur le foyer.

En 2012, la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) était d'un niveau inférieur à la médiane des SA d'HLM. L'augmentation constatée en 2013 est due à une actualisation par la collectivité des bases d'imposition, le nombre de logements assujettis à cette taxe (62) n'ayant pas varié sur la période de contrôle.

Les résultats par activité sont retraités par l'organisme des frais de fonctionnement et de structure. Pour les activités aménagement et mandat, le résultat provient, pour les produits, des rémunérations, et pour les charges, des frais de structure et de fonctionnement. Les opérations d'investissement sont au risque du mandant.

Résultats par activités :

| Activités (en €) | 2009          | 2010          | 2011          | 2012         | 2013         |
|------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
| Gestion locative | -132 640      | -36 287       | - 35 137      | - 6 835      | - 13 943     |
| Autres activités | 162 906       | 65 625        | 74 000        | 15 230       | 23 764       |
| <b>Global</b>    | <b>30 266</b> | <b>29 338</b> | <b>38 863</b> | <b>8 395</b> | <b>9 821</b> |

Le résultat de la gestion locative est toujours déficitaire. Pour les autres activités, la rémunération permet de couvrir les charges de fonctionnement et de produire un bénéfice venant abonder le déficit généré par l'activité locative.

- Étude plus particulière des fonds disponibles

Bilans fonctionnels (cf. annexe 1.11)

| En k€                                                      | 2009           | 2010           | 2011          | 2012         | 2013         |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|--------------|--------------|
| Capitaux propres                                           | 5 525          | 5 529          | 5 393         | 5 402        | 5 049        |
| Provisions pour risques et charges                         | 1 188          | 1 978          | 1 396         | 2 214        | 1 883        |
| <i>Dont PGE</i>                                            | 93             | 124            | 230           | 262          | 291          |
| Amortissements, et provisions (actifs immobilisés)         | 4 445          | 4 668          | 5 159         | 5 439        | 6 020        |
| Dettes financières                                         | 1 956          | 4 348          | 4 242         | 4 110        | 4 058        |
| Actif immobilisé brut                                      | -10 994        | -12 701        | -13 754       | -13 764      | -13 954      |
| <b>Fonds de Roulement Net Global</b>                       | <b>2 120</b>   | <b>3 822</b>   | <b>2 436</b>  | <b>3 401</b> | <b>3 056</b> |
| <b>FRNG à terminaison des opérations<sup>13</sup></b>      |                |                |               |              | <b>3 035</b> |
| Stocks (toutes natures)                                    | 12 796         | 12 634         | 13 476        | 11 403       | 8 828        |
| Autres actifs d'exploitation                               | 32 684         | 25 561         | 1 623         | 1 013        | 2 358        |
| Provisions d'actif circulant                               | -94            | -105           | -109          | -129         | -175         |
| Dettes d'exploitation                                      | -17 402        | -14 560        | -10 826       | -9 115       | -8 772       |
| <b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation</b>    | <b>27 984</b>  | <b>23 530</b>  | <b>4 164</b>  | <b>3 173</b> | <b>2 239</b> |
| Créances diverses (+)                                      | 5              | 4              | 6 037         | 7 305        | 9 469        |
| Dettes diverses (-)                                        | -29 233        | -21 476        | -9 194        | -7 333       | -8 861       |
| <b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation</b> | <b>-29 228</b> | <b>-21 473</b> | <b>-3 157</b> | <b>-29</b>   | <b>608</b>   |
| <b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR</b>                   | <b>-1 244</b>  | <b>2 058</b>   | <b>1 006</b>  | <b>3 144</b> | <b>2 847</b> |
| <b>Trésorerie nette</b>                                    | <b>3 363</b>   | <b>1 764</b>   | <b>1 429</b>  | <b>257</b>   | <b>209</b>   |

Fin 2013, le fonds de roulement net global (FRNG), qui mesure l'excédent de ressources stables sur les actifs immobilisés, s'établit à 3 056 k€, année où il représente 13,9 mois de dépenses. Ce résultat est à relativiser, car les variations des dépenses sont essentiellement dues aux opérations de concessions. En 2012 et 2013, les

<sup>13</sup> Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

investissements sont moindres (*respectivement 272 k€ et 450 k€*) alors qu'en 2011, ils s'élevaient à 4 533 k€, positionnant le fonds de roulement à 3,4 mois de dépenses.

Les travaux locatifs sont financés sur fonds propres. Les dépenses restant à comptabiliser (20 955 €) concernent le bâtiment administratif. Le fonds de roulement à terminaison s'élèverait en conséquence à 3 035 k€.

Les capitaux propres sont en légère diminution sous l'effet des amortissements des subventions d'investissement. A noter que la situation nette est inférieure de 73 k€ au capital social du fait de reports à nouveau déficitaires. Malgré tout, cette situation s'améliore peu à peu sous l'effet d'un cumul de résultats bénéficiaires sur la période (117 k€).

A défaut d'actualisation du plan pluriannuel de travaux, la PGE n'est plus alimentée. Elle devrait diminuer lors de la réalisation des travaux restant à effectuer. Seule la provision pour le foyer (30 k€ en 2013) est comptabilisée chaque année. Les autres provisions concernent les stocks en concession (*obligation d'établir une provision en cas de stock créditeur*).

Les emprunts locatifs sont stables et diminuent sous l'effet des remboursements. Seul l'emprunt réalisé en 2010 pour le foyer a permis une augmentation sensible de cette ressource. En 2007, suite à l'augmentation de capital, la société a procédé au remboursement par anticipation d'une partie de ses emprunts pour un montant de 902 k€, conformément aux engagements pris dans le protocole CGLLS. Les emprunts liés aux concessions sont traités en bas de bilan.

Seule, la construction du foyer a permis une augmentation sensible de l'actif immobilisé (+ 3 M€) en 2011.

Fin 2013, le besoin en fonds de roulement s'élève à 2 847 k€. Les actifs sont constitués principalement des stocks des concessions (8 828 k€), des créances clients (2 352 k€) et des créances correspondant aux dépenses engagées sur les mandats (9 467 k€). Les dettes financières des concessions s'élèvent à 5 985 k€, les dettes sur achats à 1 845 k€ et les autres dettes, pour un montant de 8 721 k€, concernent les avances consenties par les collectivités pour les opérations de mandats et concessions.

Fin 2013, la trésorerie nette n'est que de 209 k€ et représente un mois de dépenses. En effet, l'organisme a recours à des concours bancaires importants (1 534 k€) pour faire face au portage des opérations de concessions et de mandats.

### **5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE ET PROTOCOLE CGLLS**

#### **5.3.1 Analyse prévisionnelle**

L'analyse prévisionnelle n'a pas été réactualisée depuis 2005. Le dernier plan moyen terme date de 2005. Il n'a plus été revu depuis, et l'organisme n'envisage pas de le revoir à court terme. De fait, la provision pour gros entretien n'est pas réactualisée. Les travaux restant à effectuer en investissement (*remplacement de menuiseries extérieures, mises aux normes électriques, installation de VMC, réhabilitation complète en cas de vacance*) sont réalisés au coup par coup, selon les disponibilités financières, et décidés au niveau de la gestion locative. Il n'existe pas de politique élaborée par le CA. Dans sa réponse, la société s'engage à réaliser une analyse prévisionnelle en cohérence avec le nouveau PSP.

Le plan à moyen terme (PMT) élaboré en 2005, repris dans le PSP en 2006, porte sur la période 2006-2020 (cf. annexe 1.12). Il comprend une analyse financière prévisionnelle, réalisée au fil de l'eau, qui n'intègre que les charges et les produits de fonctionnement courant, puisqu'elle ne prévoyait pas d'opération nouvelle. Elle comprend seulement le plan de travaux correspondant à une dépense de 50 k€ annuels à partir de 2012. Ce plan de travaux ne correspond pas aux engagements pris dans le cadre du protocole CGLLS (818 k€ alors que l'analyse du PMT prévoyait entre 2007 et 2012 un montant de travaux de 324 k€).

Le résultat locatif avant travaux reste très modeste, atteignant au plus 21 k€ en 2020. Après réalisation du plan de travaux, il est constamment négatif. Telle que présentée, cette analyse démontrait un besoin de ressources provenant, soit des autres activités, soit d'aides financières externes.

Le PMT prévoyait donc une recapitalisation et une réduction de la dette par remboursements anticipés. L'organisme a remboursé trente emprunts CDC suite à sa recapitalisation en 2007.

Il était prévu la vente aux occupants de treize logements identifiés. Aucune vente n'a été réalisée car les locataires n'étaient pas en capacité financière d'acquiescer leur logement (cf. § 4.4.3).

### 5.3.2 Protocole CGLLS

Dans le cadre de la reconquête du centre ville, la SEM avait acquis des logements en diffus dans des copropriétés dégradées. En raison d'un résultat chroniquement déficitaire et de besoins financiers importants, liés aux opérations de réhabilitation, la SEM a obtenu de la CGLLS un plan de consolidation sur la période 2007-2012. Les différents engagements et leur réalisation sont retracés en annexe 1.13.

## 5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

L'activité locative sociale n'est pas prépondérante dans la société. Les résultats chroniquement déficitaires, découlant d'un parc réduit et des besoins importants à consacrer aux réhabilitations, amènent à s'interroger sur le maintien de cette activité au sein de la société. L'aide publique obtenue de la CGLLS et de la ville de Bastia a permis d'entamer un large chantier de réhabilitation, qui doit encore se poursuivre afin d'offrir des conditions de location optimisées. Les autres activités procurent une rentabilité certaine à condition que le volume d'affaires reste au moins constant. Le CA doit in fine décider s'il souhaite accentuer le développement de l'activité locative sociale.



## 6. CONCLUSION

**La SEM Bastia Aménagement consacre une partie minoritaire de son activité au logement locatif social avec un patrimoine de 71 logements. Son rôle social est avéré. Elle ne doit pas pour autant négliger la nécessaire stratégie patrimoniale afférente à cette activité, ni déroger à la réglementation relative à la gestion des attributions de logements.**

**Concernant la maintenance de son parc, la société doit poursuivre et/ou faire réaliser les diagnostics techniques manquants au moment du contrôle.**

**Grâce à l'aide financière publique, la SEM a pu améliorer l'état des logements. Le contexte d'un parc diffus dans un centre ancien dégradé nécessite des moyens financiers sur le long terme. L'activité locative est peu rentable en raison d'un parc trop restreint et de charges importantes pour faire face à sa réhabilitation. Cependant, la nécessité de conserver une activité locative sociale en centre ancien doit conduire la SEM à engager une réflexion sur les leviers à mobiliser.**

Le Directeur général

  
Pascal Martin-Gousset

## **RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-152 SEM BASTIA AMENAGEMENT – 2B**

### **7. LISTE DES ANNEXES AU RAPPORT**

1. Informations générales
2. Gestion locative et patrimoine
3. Documents relatifs à la commande publique
4. Documents relatifs à la CAL
5. Bail de location
6. Tableau des sanctions maximales consécutives aux attributions irrégulières de logements
7. Tableau relatif aux charges
8. Tableau relatif aux impayés
9. Bilans fonctionnels
10. PMT
11. Plan CGLLS
12. Sources et sigles utilisés

## **RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-152 SEM BASTIA AMENAGEMENT – 2B**

### **ANNEXES AU RAPPORT**

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

|                         |                                                                               |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <b>RAISON SOCIALE :</b> | SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE POUR L'AMENAGEMENT DE BASTIA ET DE SA REGION |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|

|                       |                        |             |                |
|-----------------------|------------------------|-------------|----------------|
| <b>SIEGE SOCIAL :</b> |                        |             |                |
| Adresse du siège :    | 19 rue César Campinchi | Téléphone : | 04.95.34.15.90 |
| Code postal :         | 20200                  | Télécopie : | 04.95.31.55.75 |
| Ville :               | BASTIA                 |             |                |

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| <b>PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL :</b> | M . Gilles SIMEONI |
|--------------------------------------|--------------------|

|                    |                           |
|--------------------|---------------------------|
| <b>DIRECTEUR :</b> | M. François-Louis BARBONI |
|--------------------|---------------------------|

|                                    |                                                         |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>ACTIONNAIRES DE REFERENCE :</b> | Ville de Bastia et Communauté d'agglomération de Bastia |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------|

| <b>CONSEIL D'ADMINISTRATION AU : 01/01/2015</b> |                                                         |                                                                    |                                                 |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
|                                                 | <b>Membres<br/>(personnes morales ou<br/>physiques)</b> | <b>Représentants<br/>permanents pour les<br/>personnes morales</b> | <b>Collège d'actionnaire<br/>d'appartenance</b> |
| <b>Président :</b>                              | Gilles SIMEONI                                          |                                                                    | I                                               |
|                                                 | Julien MORGANTI                                         | Conseiller Ville Bastia                                            | I                                               |
|                                                 | Emmanuelle DE GENTILI                                   | Conseiller Ville Bastia                                            | I                                               |
|                                                 | Jean ZUCCARELLI                                         | Conseiller Ville Bastia                                            | I                                               |
|                                                 | François TATTI                                          | Conseiller Ville CAB                                               | II                                              |
|                                                 | Michel CASTELLANI                                       | Conseiller Ville CAB                                               | II                                              |
|                                                 | Emma MUSSIER                                            | Conseiller Ville CAB                                               | II                                              |
|                                                 | Guy ARMANET                                             | Conseiller Ville CAB                                               | II                                              |
|                                                 | Nathalie DUHAMEL                                        | CDC                                                                | IV                                              |
| <b>Représentants des<br/>locataires (SA) :</b>  | NON POURVU                                              |                                                                    |                                                 |

| <b>ACTIONNARIAT</b> |                         | <b>Catégorie</b> | <b>Actionnaires les plus<br/>importants (% des actions)</b>                 |
|---------------------|-------------------------|------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
|                     | Capital social :        | 2 694 944 €      | Ville de Bastia (40 %)<br>Communauté<br>d'agglomération de Bastia<br>(40 %) |
|                     | Nombre d'actions :      | 168 434          |                                                                             |
|                     | Nombre d'actionnaires : | 10               |                                                                             |

|                                  |                                                            |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>COMMISSAIRE AUX COMPTES :</b> | Société KALLISTE REVISION COMPTABLE<br>M. Antoine Vincente |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------|

|                                     |                       |   |                                      |
|-------------------------------------|-----------------------|---|--------------------------------------|
| <b>EFFECTIFS AU :</b><br>31/12/2014 | Cadres :              | 4 | Total administratif et technique : 6 |
|                                     | Maîtrise :            | 1 |                                      |
|                                     | Employés :            | 1 |                                      |
|                                     | Gardiens :            |   | Effectif total : 7                   |
|                                     | Employés d'immeuble : | 1 |                                      |
|                                     | Ouvriers régie :      |   |                                      |



## 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         | 59                                        | 26                                   | 4                             | 77                                   | 37                               | 19                       | 2                          |
| moyenne nationale | 20.4                                      | 46                                   | 6.2                           | 46.7                                 | 14.3                             | 19.2                     | 10.4                       |
| moyenne régionale | 31.5                                      | 41.8                                 | 6                             | 57.5                                 | 18.7                             | 22.9                     | 8.2                        |

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 |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 29.58                                 | 21.13                                         | 0                                          |

| Vacance et mobilité (en %)                     | moyenne nationale | moyenne régionale | 2013 | 2012 | 2011 |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|------|------|------|
| taux de rotation externe                       | -                 | -                 | 1    | 1    | 9    |
| taux de vacance global                         | 4.4               | 2.6               | 7    | 10   | 13   |
| taux de vacance >3 mois hors vacance technique | nc                | nc                | 1    | 0    | 0    |

| Loyers                                              | moyenne nationale | moyenne régionale | 2013 | 2012 | 2011 |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|------|------|------|
| taux d'augmentation (logements sociaux) (%)         | -                 | -                 | 2    | 2    | 1    |
| taux d'augmentation recommandé (HLM) (%)            | -                 | -                 | nc   | 1.9  | 1.1  |
| loyer mensuel moyen à la surface corrigée (€/m² SC) | 3.2               | 3.07              | 5    | 5    | 5    |

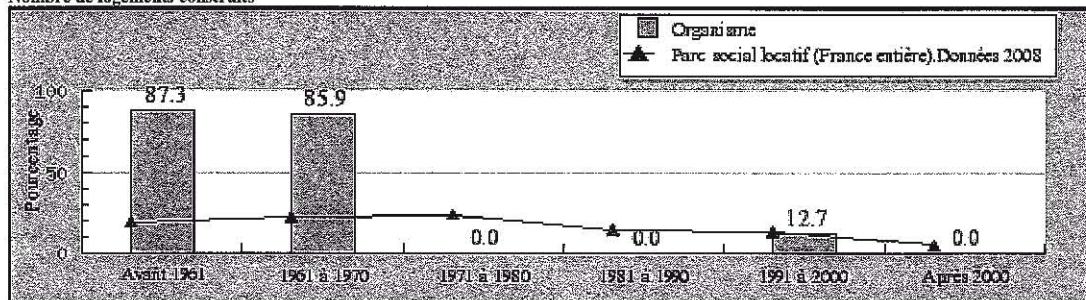
| Impayés                                                    | médiane nationale | 2013 | 2012 | 2011 |
|------------------------------------------------------------|-------------------|------|------|------|
| Taux d'impayés inscrit au bilan en % des loyers et charges | nc                | 14   | 13   | 14   |
| Evolution des impayés (%)                                  | nc                | 0    | 0    | 0    |

## Patrimoine

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

| nombre de logements familiaux | nombre de places en foyers (en équivalents logements) | % logements collectifs | % logements conventionnés | zone prépondérante | % grands logements (4p. et +) | % logements en ZUS | Age moyen du parc |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------|--------------------|-------------------------------|--------------------|-------------------|
| 71                            | 10                                                    | 100.00                 | 100.00                    | zone III           | 28.17                         | 0                  | 100 ans           |

Nombre de logements construits



Stratégie patrimoniale (activités au cours des 5 dernières années)

| date                                         | Durée du PSP | constructions nouvelles | achats            | réhabilitations | ventes à l'unité | ventes en bloc | démolitions | changement d'usage |
|----------------------------------------------|--------------|-------------------------|-------------------|-----------------|------------------|----------------|-------------|--------------------|
| 19/05/2006                                   | 6 ans        | 0                       | 0                 | 0               | 0                | 0              | 0           | 0                  |
| Maintenance du parc                          |              |                         | médiane nationale |                 | 2013             |                | 2012        |                    |
| Coût de maintenance au logement (€/logement) |              |                         | nc                |                 | 1847             |                | 1674        |                    |

SEML Bastia Aménagement - 7, Rue MIOT - 20 200 BASTIA

**6°) Délibérations techniques****- en ce qui concerne la synthèse des besoins financiers :**

Le Président rappelle la nécessité de mobiliser des fonds (emprunts, participations et avances de trésorerie) pour les opérations en concessions. Le tableau ci-après retrace le besoin financier :

| Opérations                         | Besoins en K€         |                |              |          |              |
|------------------------------------|-----------------------|----------------|--------------|----------|--------------|
|                                    | Avances de Trésorerie | Participations | Emprunts     | Autres   | Total        |
| Opération ZAC DU FANGO             | 300                   | 0              | 400          | 0        | 700          |
| Opération ZAE ERBAJOLO             | 700                   | 0              | 0            | 0        | 700          |
| Opération Quartier AUREORE         | 0                     | 630            | 1000         | 0        | 1 630        |
| Opération DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE | 0                     | 284            | 90           | 0        | 374          |
| Opération CENTRE ANCIEN            | 0                     | 362            | 0            | 0        | 362          |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>1 000</b>          | <b>1 276</b>   | <b>1 490</b> | <b>0</b> | <b>3 766</b> |

Après avoir demandé aux administrateurs s'ils souhaitent prendre la parole à ce sujet, le Président met le document aux voix.

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Nombre de votants         | 6 |
| Nombre de voix « POUR »   | 6 |
| Nombre de voix « CONTRE » | 0 |
| Nombre d'abstention       | 0 |

Le Conseil d'Administration, où le président, et après en avoir délibéré, approuve la synthèse financière et donne tout pouvoir d'une part, au Directeur pour engager des négociations avec les différents partenaires financiers et, d'autre part, au président pour contracter les financements.

**- en ce qui concerne la commission d'appel d'offres :**

Le président rappelle la composition de l'actuelle Commission d'Appel d'Offres de la SEML et rectifie une erreur matérialisée dans le document transmis aux administrateurs :

- Mr Emile ZUCCARELLI, Président
- Mr Ange ROVERE,
- Mr Henri ZUCCARELLI,
- Mr François TATTI,
- Mr Paul GIUDICELLI,
- Mr François RIOLACCI
- Mr Pierre CHIARELLI,
- Mr Jean François PAOLI ;

SEML Bastia Aménagement - 7, Rue MIOT - 20 200 BASTIA

Le président propose une commission composée :

- d'un président,
- de quatre élus,
- d'un membre du collège privé,
- d'une personne qualifiée désignée par le Président.

Et propose :

- Mr Emile ZUCCARELLI, Président
- Mr Ange ROVERE,
- Mr Henri ZUCCARELLI,
- Mr François TATTI,
- Mr Pierre CHIARELLI,
- Mr Jean François PAOLI.

Avec comme suppléant :

- Mr Paul GIUDICELLI, suppléant de Mr Henri ZUCCARELLI
- Mr François RIOLACCI, suppléant de Mr Ange ROVERE.

La personne qualifiée sera désignée au moment des réunions des commissions.

Après avoir demandé aux administrateurs s'ils souhaitaient prendre la parole à ce sujet, le Président met aux voix la commission.

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Nombre de votants         | 6 |
| Nombre de voix « POUR »   | 6 |
| Nombre de voix « CONTRE » | 0 |
| Nombre d'abstention       | 0 |

**Le Conseil d'Administration, ouï le président, et après en avoir délibéré, approuve la nouvelle composition de la Commission d'Appel d'Offre.**

Ensuite, il indique le règlement intérieur de la Commission d'Appel d'Offre suivant :

#### **Autorité signataire du marché**

L'autorité signataire du marché est la personne qui, en vertu des statuts de la SEML pouvoir adjudicateur et/ou d'une délégation écrite et régulière de signature, a autorité pour engager contractuellement la société et, à ce titre, signer le contrat.

Dans le cas où celui-ci souhaite déléguer une partie de ces compétences de signature, des délégations de signatures claires, précises et nominatives devront être adoptées.



SEML Bastia Aménagement - 7, Rue MIOT - 20 200 BASTIA

---

### **Commission d'appel d'offres (CAO)**

Il peut être institué une commission d'appel d'offres de la SEML.

Celle-ci est constituée de la manière suivante :

- le président de la SEM,
- 4 élus,
- 1 personne du collège privée
- une personnalité qualifiée désignée par le président.

Elle se réunira pour attribuer les marchés de fournitures, de services et de travaux d'un montant supérieur à 210 000 € HT.

Les membres de la commission d'appel d'offres seront convoqués par écrit au moins 5 jours francs avant la tenue de la séance.

Le quorum est atteint lorsque la moitié des membres ayant voix délibérative sont présents.

### **Jury**

Pour la passation des marchés de maîtrise d'œuvre d'un montant supérieur au seuil des procédures formalisées, la commission d'appel d'offres se réunit sous la forme d'un jury.

Le jury est composé comme une CAO, avec en plus un tiers au moins de personnalités qualifiées disposant d'une compétence en liaison avec celle demandée aux candidats.

Le jury ne donne qu'un avis sur de tels marchés, qui sont attribués par le président de la SEM.

### **Principes généraux de passation des marchés**

Les marchés doivent respecter les principes de liberté d'accès à la commande publique, d'égalité de traitement des candidats et de transparence et traçabilité des procédures.



SEML Bastia Aménagement - 7, Rue MIOT - 20 200 BASTIA

**Seuils et procédures**

| <b>Marchés de travaux</b>                                         |                                                                                            |                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>0 à<br/>110 000 euros</b>                                      | <b>110 000 euros à<br/>210 000 euros</b>                                                   | <b>210 000 euros<br/>à 5 270 000 euros</b>                                                 | <b>A partir de<br/>5 270 000 euros</b>                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Aucune publicité                                                  | Publication d'un avis de marché dans un journal spécialisé ou d'annonces légales.          | Publication d'un avis d'appel public à la concurrence.                                     | Publication d'un avis d'appel public à la concurrence                                                                                                                                                                                                                                       |
| Pas de CAO                                                        | Pas de CAO                                                                                 | CAO                                                                                        | CAO                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Obtention de trois devis et sélection de la meilleure proposition | Sélection de la meilleure offre en fonction de critères de sélections définis par la SEML. | Sélection de la meilleure offre en fonction de critères de sélections définis par la SEML. | Choix entre les procédures formalisées suivantes :<br>- l'appel d'offres ouvert ou restreint,<br>- la procédure négociée avec publicité préalable et mise en concurrence ou sans publicité et mise en concurrence,<br>- la procédure de dialogue compétitif,<br>- la procédure de concours. |

| <b>Marchés de fournitures et de services</b>                      |                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>0 à<br/>30 000 euros</b>                                       | <b>30 000 euros à 210 000<br/>euros</b>                                                   | <b>A partir de<br/>210 000 euros</b>                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Aucune publicité                                                  | Publication d'un avis de marché dans un journal spécialisé ou d'annonces légales          | Publication d'un avis d'appel public à la concurrence.                                                                                                                                                                                                                                      |
| Pas de CAO                                                        | Pas de CAO                                                                                | CAO ou Jury pour les marchés de maîtrise d'œuvre.                                                                                                                                                                                                                                           |
| Obtention de trois devis et sélection de la meilleure proposition | Sélection de la meilleure offre en fonction de critères de sélections définis par la SEML | Choix entre les procédures formalisées suivantes :<br>- l'appel d'offres ouvert ou restreint,<br>- la procédure négociée avec publicité préalable et mise en concurrence ou sans publicité et mise en concurrence,<br>- la procédure de dialogue compétitif,<br>- la procédure de concours. |

SEML Bastia Aménagement - 7, Rue MIOT - 20 200 BASTIA

Après avoir demandé aux administrateurs s'ils souhaitent prendre la parole à ce sujet, le Président met le règlement intérieur aux voix.

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Nombre de votants         | 6 |
| Nombre de voix « POUR »   | 6 |
| Nombre de voix « CONTRE » | 0 |
| Nombre d'abstention       | 0 |

Le Conseil d'Administration, ouï le président, et après en avoir délibéré, approuve le règlement intérieur de la Commission d'Appel d'Offre.

- en ce qui concerne les contentieux en cours :

Le Président indique qu'il est souhaitable que le Directeur ait tout pouvoir pour engager les procédures visant à dénouer les contentieux en cours.

Après avoir demandé aux administrateurs s'ils souhaitent prendre la parole à ce sujet, le Président met la délibération aux voix.

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Nombre de votants         | 6 |
| Nombre de voix « POUR »   | 6 |
| Nombre de voix « CONTRE » | 0 |
| Nombre d'abstention       | 0 |

Le Conseil d'Administration, ouï le président, et après en avoir délibéré, donne tout pouvoir au Directeur pour engager les procédures visant à dénouer les contentieux en cours.

7°) Questions diverses

Dans le cadre de la concession du développement économique, il convient de modifier le terme de la convention pour la portée fin 2020.

En effet, il est rappelé les termes de Mme Elisabeth VIOLA qui précise que, pour obtenir des financements, la durée de la convention doit être en cohérence avec la durée des emprunts.

Après avoir demandé aux administrateurs s'ils souhaitent prendre la parole à ce sujet, le Président met la question diverse aux voix.

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Nombre de votants         | 6 |
| Nombre de voix « POUR »   | 6 |
| Nombre de voix « CONTRE » | 0 |
| Nombre d'abstention       | 0 |

Le Conseil d'Administration, ouï le président, et après en avoir délibéré, accepte le principe de prorogation de la durée de la concession, mandate son Président à l'effet d'une part, de demander officiellement à la Communauté Agglomération de BASTIA la dite prorogation et d'autre part, d'autoriser la passation de l'avenant correspondant.

|            | 2009        |             | 2010        |              | 2011        |              | 2012        |             | 2013        |              | 2014        |             | Somme HT     |
|------------|-------------|-------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|--------------|
|            | TTC         | HT          | TTC         | HT           | TTC         | HT           | TTC         | HT          | TTC         | HT           | TTC         | HT          |              |
| Entreprise | 20 433,60 € | 18 920,00 € | 94 899,60 € | 87 870,00 €  | 27 230,00 € | 25 212,96 €  | 22 755,60 € | 21 070,00 € | 22 806,90 € | 21 117,50 €  | 21 397,50 € | 19 452,27 € | 193 642,74 € |
| Entreprise | 2 938,18 €  | 2 720,54 €  | 0,00 €      | 0,00 €       | 0,00 €      | 0,00 €       | 0,00 €      | 0,00 €      | 0,00 €      | 0,00 €       | 0,00 €      | 0,00 €      | 2 720,54 €   |
| Entreprise | 0,00 €      | 0,00 €      | 0,00 €      | 0,00 €       | 4 220,00 €  | 3 907,41 €   | 2 568,00 €  | 2 377,78 €  | 0,00 €      | 0,00 €       | 0,00 €      | 0,00 €      | 6 285,19 €   |
| Entreprise | 31 968,00 € | 29 600,00 € | 0,00 €      | 0,00 €       | 0,00 €      | 0,00 €       | 0,00 €      | 0,00 €      | 0,00 €      | 0,00 €       | 0,00 €      | 0,00 €      | 29 600,00 €  |
| Entreprise | 28 515,78 € | 26 403,50 € | 96 731,63 € | 89 566,32 €  | 34 879,43 € | 32 295,77 €  | 37 497,00 € | 34 719,44 € | 56 609,08 € | 52 415,81 €  | 54 496,18 € | 49 541,98 € | 284 942,83 € |
| Entreprise | 16 909,33 € | 16 909,33 € | 21 220,34 € | 21 220,34 €  | 12 948,66 € | 12 948,66 €  | 28 634,68 € | 28 634,68 € | 30 231,29 € | 30 231,29 €  | 16 987,82 € | 16 987,82 € | 126 982,12 € |
|            | 0,00 €      | 0,00 €      | 4 315,60 €  | 3 995,93 €   | 0,00 €      | 0,00 €       | 0,00 €      | 0,00 €      | 0,00 €      | 0,00 €       | 0,00 €      | 0,00 €      | 3 995,93 €   |
| Entreprise | 0,00 €      | 0,00 €      | 2 924,64 €  | 2 708,00 €   | 0,00 €      | 0,00 €       | 0,00 €      | 0,00 €      | 0,00 €      | 0,00 €       | 0,00 €      | 0,00 €      | 2 708,00 €   |
|            | 0,00 €      | 0,00 €      | 0,00 €      | 0,00 €       | 30 891,28 € | 28 603,04 €  | 10 328,55 € | 9 563,47 €  | 11 162,00 € | 10 335,19 €  | 6 416,44 €  | 5 833,13 €  | 54 334,82 €  |
| peinture   | 0,00 €      | 0,00 €      | 0,00 €      | 0,00 €       | 22 178,36 € | 20 535,52 €  | 0,00 €      | 0,00 €      | 0,00 €      | 0,00 €       | 0,00 €      | 0,00 €      | 20 535,52 €  |
| plomberie  | 0,00 €      | 0,00 €      | 0,00 €      | 0,00 €       |             |              | 1 514,00 €  | 1 401,85 €  | 0,00 €      | 0,00 €       | 0,00 €      | 0,00 €      | 1 401,85 €   |
| Somme HT   |             | 94 553,37 € |             | 205 360,59 € |             | 123 503,35 € |             | 97 767,23 € |             | 114 099,79 € |             | 91 815,20 € | 727 099,53 € |



## Textes juridiques commission d'appel d'offres

- Il est précisé que la procédure de passation des marchés des SEM est soumise aux règles mentionnées à l'Article 3 de l'ordonnance 2005-649 du 6 juin 2005 et du décret d'application n°2005-1642 du 30 décembre 2005.
- Au dessus des seuils de 207 000 € HT pour les marchés de fournitures et de services et 5 186 000 € HT pour les marchés de travaux (Art.7 du décret précité), les marchés et les accords cadre sont passés selon l'une des procédures formalisées suivantes:
  - Appels d'offres ouverts ou restreints;
  - Procédure négociés dans le cadre prévu de l'article 33;
  - Procédure du dialogue compétitif de l'article 38;
  - Procédure du concours définie à l'article 41.
- En dessous des seuils susmentionnés, les marchés sont passés selon des modalités librement définies par le pouvoir adjudicateur.
- Le décret de 2005, que ce soit en procédure adaptée ou formalisée, ne fait pas obligation de constituer une commission d'appel d'offres sauf pour les activités de construction ou de gestion de logements sociaux.



## Composition de la commission d'appel d'offres

Alors que le décret de 2005, qu'elle que soit la procédure passée, ne fait pas obligation de constituer une CAO, il est rappelé que l'assemblée générale du 9 juin 2006, a décidé de constituer une CAO comme suit :

- Un président,
- 4 élus,
- Un membre du collège privé,
- Et une personne qualifiée désignée par le Président.

Cette CAO avait été instituée pour des marchés de fournitures, de services et de travaux supérieurs à 150 000 €.

## Désignation des membres de la commission d'appel d'offres

- Le conseil d'administration du 1<sup>er</sup> octobre 2014 a désigné:
  - - Mr Gilles SIMEONI, Président ; Mr François TATTI, suppléant,
  - - Mme Emmanuelle de GENTILI,
  - - Mme Emma MUSSIER,
  - - Mr Michel CASTELLANI,
  - - Mr Jean ZUCCARELLI,
  - - Mr Jean François PAOLI.



## Fonctionnement

La CAO se réunit, par deux fois, pour les marchés de fournitures, services et travaux supérieurs à 150 000 € :

- 1<sup>ère</sup> CAO : ouverture et analyse des candidatures ;
- 2<sup>ème</sup> CAO : analyse des offres et dévolution des marchés.



# Seuils et procédures

## POUR LES MARCHES TRAVAUX

| 0 €<br>à 150 000 €                                                | 150 000 €<br>à 5 133 000 €                            | A partir<br>de 5 133 000 €                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aucune publicité                                                  | Publication d'un avis d'appel public à la concurrence | Publication d'un avis d'appel public à la concurrence (DIO.U.E.)                                                                                                                                                                                                    |
| Pas de CAO                                                        | CA                                                    | CAO                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Obtention de trois devis et sélection de la meilleure proposition | Situation où le meilleur soumissionnaire est la SEM   | Choix entre les procédures suivantes :<br>- La procédure ouverte ou restreinte<br>- La procédure négociée avec publicité préalable mise en concurrence ou sans publicité mise en concurrence<br>- La procédure de dialogue compétitif<br>- La procédure de concours |



## Seuils et procédures

### POUR LES MARCHES FOURNITURES ET SERVICES

| 0 €<br>à 150 000 €                                                | 150 000 €<br>à 207 000 €                                                                         | à partir<br>de 207 000 €                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aucune publicité                                                  | Publication d'un avis de marché dans un journal (spécialité, quotidien, hebdomadaire, bimensuel) | Publication d'un avis d'appel public à la concurrence (JOUE)                                                                                                                                                                                                                              |
| Pas de CAO                                                        | CAO                                                                                              | CAO ou JEU pour les marchés de maintenance                                                                                                                                                                                                                                                |
| Obtention de trois devis et sélection de la meilleure proposition | Sélection par la municipalité ou par une commission<br>critères de sélection définis par la SEM  | Choix entre les procédures formalisées suivantes :<br>- l'appel d'offres ouvert ou restreint<br>- la procédure négociée avec publicité préalable et mise en concurrence ou sans publicité préalable en concurrence<br>- la procédure de dialogue compétitif<br>- la procédure de concours |





1 / 4

Conditions Particulières  
MULTIRISQUE IMMEUBLE  
Contrat N° 3563968304

PTF

320740087

Ces Conditions Particulières jointes aux Conditions Générales 460613C ,  
dont le souscripteur reconnaît avoir reçu un exemplaire, constituent le  
contrat d'assurance. La fiche 490009 y est jointe.

N° client 74591887  
DOSSIER N° 00003391

Ce contrat est conclu entre

AXA FRANCE IARD  
représenté par  
M. PIANELLI MARCEL  
13 RUE CESAR CAMPINCHI  
20200 BASTIA

et

LE SOUSCRIPTEUR  
BASTIA AMENAGEMENT  
S E M  
7 RUE MIOT  
20200 BASTIA

TÉLÉPHONE : 04.95.31.06.39

Il s'agit d'un nouveau contrat.

Date d'effet : 03/08/2007 à 00h00  
Date d'échéance principale : 01/08  
Fractionnement annuel.

Indice de souscription : 760,10

SITUATION DU RISQUE

1ER ETAGE  
19 CESAR CAMPINCHI  
20200 BASTIA



2 / 4

Conditions Particulières  
MULTIRISQUE IMMEUBLE  
Contrat N° 3563968304

#### DECLARATIONS DU SOUSCRIPTEUR

Le souscripteur agit en qualité de mandataire pour le compte du ou des propriétaires et déclare :

Les biens immobiliers assurés représentent une superficie de 200 m2 et sont à usage de bureaux à 100 %.

A la souscription, la surface vide d'occupant n'excède pas 25% de la surface totale (hors greniers non habitables, sous sols, caves et parkings). En cours de contrat, l'assuré s'engage à nous déclarer avant la prochaine échéance, si l'un des biens immobiliers assurés restait entièrement vacant.

Ils sont CONSTRUITS ET COUVERTS EN MATÉRIAUX DURS.

Ils sont d'un standing NORMAL.

Les biens assurés sont occupés par les activités professionnelles suivantes :

Superficie(m2)    Activité

200            BUREAU DE SOCIÉTÉ

Les biens immobiliers assurés :

- ont au plus 6 niveaux, en comptant le rez-de-chaussée
- ne sont pas une demeure historique ou de caractère, classée ou non à l'un des inventaires des monuments historiques
- n'ont pas fait l'objet de résiliation pour sinistre dans les 24 derniers mois
- ne comportent pas d'activité industrielle
- ni d'ambassade ou consulat
- ni de piscine EN ÉTAGE, AU REZ-DE-CHAUSSÉE, À L'EXTÉRIEUR
- ni de tennis
- ni de discothèque, dancing, boîte de nuit, sex-shop, piano-bar, bar avec piste de danse, cabaret, ou établissement de même nature

Ils n'ont par ailleurs subi ou occasionné aucun sinistre au cours des 24 derniers mois.

Les biens immobiliers ont été construits ou totalement réhabilités vers 1940

SONT GARANTIS

INCENDIE ET RISQUES ANNEXES

DOMMAGES ÉLECTRIQUES à concurrence de 31,00 fois l'indice.





3 / 4

Conditions Particulières  
MULTIRISQUE IMMEUBLE  
Contrat N° 3563968304

EVENEMENTS CLIMATIQUES

CATASTROPHES NATURELLES

DEGATS DES EAUX

CANALISATIONS ENTERREES ET REFOULEMENT D'EGOUTS à concurrence  
de 31,00 fois l'indice.

RESPONSABILITE EN QUALITE DE PROPRIETAIRE

VOL

VANDALISME

BRIS DE GLACE à concurrence de 16,00 fois l'indice.

DEFENSE-RECOURS

CONTENU DANS LES PARTIES COMMUNES à concurrence de 31,00 fois l'indice.

NE SONT PAS GARANTIS

EXTENSIONS DE GARANTIES définies au Conditions Générales alinéas 41 à 51

CONTENU DANS LES PARTIES PRIVATIVES

BRIS DE MACHINES

PERTE DE LIQUIDES

CLAUSES ET CONVENTIONS

APPLICATION DE LA GARANTIE RESPONSABILITE CIVILE DANS LE TEMPS :

La fiche d'information 490009 est jointe au contrat.

La garantie responsabilité civile est déclenchée par le fait dommageable conformément aux dispositions de l'article L124-5 du Code des Assurances.

La garantie s'applique dès lors que le fait dommageable survient entre la prise d'effet initiale de la garantie et sa date de résiliation ou d'expiration, quelle que soit la date des autres éléments constitutifs du sinistre.



4 / 4

Conditions Particulières  
MULTIRISQUE IMMEUBLE  
Contrat N° 3563968304

Constitue un sinistre tout dommage ou ensemble de dommages causés à des tiers engageant la responsabilité de l'assuré, résultant d'un fait dommageable et ayant donné lieu à une ou plusieurs réclamations. Le fait dommageable est celui qui constitue la cause génératrice du dommage. Un ensemble de faits dommageables ayant la même cause technique est assimilé à un fait dommageable unique.

Constitue une réclamation toute demande en réparation amiable ou contentieuse formée par la victime d'un dommage ou ses ayants droit, et adressée à l'assuré ou à son assureur.

**COTISATIONS**

La cotisation ANNUELLE TTC s'élève à 288,08 euros  
( Soit 1889,68 francs )  
dont 22,91 euros pour les catastrophes naturelles  
et 53,48 euros pour les frais et taxes.

La cotisation TTC pour la période du 03/08/2007 au 01/08/2008 s'élève à 286,67 euros ( Soit 1880,43 francs )  
dont 53,34 euros pour les frais et taxes.

Le contrat est souscrit jusqu'à la date de première échéance principale et est, dès lors, reconduit tacitement d'année en année, sauf résiliation par l'une des parties dans les cas et formes prévus aux Conditions Générales, moyennant un préavis de 2 mois.

Le souscripteur reconnaît avoir pris connaissance des textes figurant au verso du présent document.

Fait à BASTIA le 07/08/2007

Le Souscripteur

Société Anonyme d'Economie Mixte  
Pour l'Aménagement de BASTIA  
et de la Région  
RCS B. 3563968304

**BASTIA AMENAGEMENT**  
7, Rue Miot - 20200 BASTIA  
Tél. 04 95 34 15 90 - Fax. 04 95 31 55 75

Pour l'Assureur, par délégation :  
VOTRE AGENT GENERAL

**Marcel DIANELLI SALISONI**

CARMEY ASSURANCE

13, Rue César Campinchi

20200 BASTIA

Tél. 04 95 31 06 39 - Fax. 04 95 31 60 28

CCN 797 48 W

Sont nuls tous renvois, adjonctions ou modifications matérielles non approuvés par le siège de l'assureur.



**Assurance Immeuble**

Votre n° de contrat : AP 700202871  
 Votre identifiant personnel :  
 69ZJ9153

SwissLife  
 Assurances de Biens

Sigle social :  
 7, rue Belgrand  
 02300 Levainville-Perret  
 SA au capital de  
 EUR 80 000 000

Entreprise régie par  
 le code des assurances  
 091 277 578 RCS Nanterre



**Avec Swiss Life**

+

**Vous avancez**

+

**Nous assurons**

Assurance-Retraite-Patrimoine-Santé

SOCIETE SEM BASTIA AMENAGEMENTS  
 19 RUE CESAR CAMPINCHI  
 20200 BASTIA

Votre agent général  
 MR PELLICCIA JEAN LUC 6900008

11 RUE DEL PELLEGRINO

20090 AJACCIO  
 Tél : 04 95 23 28 70  
 Fax : 04 95 23 28 74  
 Email : agence.ajaccio@swisslife.fr  
 n° Qrias : 07007609

**Votre avenant**

Ajaccio, le 22 Août 2014

Swiss Immeuble 23 Bis Rue St Joseph 20200 BASTIA  
 Echéance principale : 01 / 01

Cher Client

**FORMULE COMPLETE**  
**Avec DDE DEGATS DES EAUX**

J'ai le plaisir de vous adresser, en deux exemplaires, l'avenant reprenant les modifications que vous avez souhaitées sur le contrat repris ci-avant. (Mise en place échéance au 01/01 chaque année)

Je vous remercie de me retourner signé l'exemplaire avec la mention "intermédiaire" dans un délai de 10 jours + la formalisation du devoir de rachat.

Cet avenant fait apparaître un remboursement à votre profit de

-58,59 € viré le 05/10/2014

(justificatif cotisation ci-joint)

Je reste à votre écoute et vous prie d'agréer, Cher Client, l'expression de mes sentiments dévoués.

Votre agent général

**SWISS LIFE**  
 Cdt PELLICCIA J. Luc

11, Rue Del Pellegrino  
 20090 AJACCIO  
 Tél : 04 95 23 28 70 - Fax : 04 95 23 28 74  
 pelliccia.ajaccio.ag@swisslife.fr



**SwissLife**  
Assurances de Bienne

**Siege social :**  
7, rue Belgrand  
92300 Levallois-Perret  
SA au capital de  
EUR 80.000.000

Entreprise règle par  
le code des assurances  
391.277.878 PCS Nanterre



02  
1084-14

**DOCUMENTS A  
CONSERVER**

SOCIETE SEM BASTIA AMENAGEMENTS  
19 RUE CESAR CAMPINCHI  
20200 BASTIA

23 bis 3

**Swiss immeuble**  
**Dispositions Personnelles**  
**Avenant 1**

Les garanties du présent contrat s'exercent conformément aux Dispositions Générales modèle 3070I, dont le Preneur d'Assurance (coordonnées précisées ci-dessus) reconnaît avoir reçu un exemplaire, et aux Dispositions Personnelles décrites ci-dessous.

**Date d'effet : 21.08.2014**

**Echéance principale : 01/01**

Indice : 924,9 Indice Fédération Française du Bâtiment

**Durée : Un an avec tacite reconduction, sauf résiliation 2 mois avant l'échéance principale (soit avant le 01/11); selon les modalités précisées aux Dispositions Générales.**

**Paiement : annuel**

**Cotisation :**

Cotisation nette annuelle 611,60 EUR, plus frais et taxes au jour du quittance, soit 693,23 EUR TTC y compris 3,30 EUR de contribution au fonds de garantie attentats perçue à chaque échéance principale.  
Pour la période du 21/08/2014 au 31/01/2015, il est restitué une cotisation de 58,59 EUR TTC.

© 2004 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 255: 105–112

**SwissLife**  
**Assurances de Bienne**

Sigle social :  
7, rue Beigmand  
92300 Uvriers-Petit  
SA au capital de  
EUR 80.000.000

Entreprise régie par  
le code des assurances  
291.277.878 RCS Nanterre



# Swiss immeuble

## Dispositions Personnelles

### Avenant 1

- Assuré : LE PRENEUR D'ASSURANCE
- Qualité juridique de l'assuré : Propriétaire non occupant
- Usage des bâtiments : Habitation/Bureaux pour les 3/4 au moins

Situation de l'immeuble : 23 BIS RUE ST JOSEPH  
20200 BASTIA

- N'est pas classé par les Monuments Historiques ou inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques
- Année de construction : non précisée
- Le plancher bas du dernier niveau de l'immeuble est situé à moins de 28m du sol
- Nombre de niveaux : non précisé
- Type : Immeuble Collectif
- Surface développée : 763 m2
- Les liquides inflammables et gaz combustibles sont uniquement destinés au chauffage des locaux ou à un usage domestique

Le bâtiment est occupé par des locaux d'habitation ou par des bureaux pour les trois quarts de sa surface au moins.  
Le bâtiment ne comporte pas d'activité commerciale, artisanale ou industrielle pour plus du quart de sa surface.

**Nous vous rappelons que vous vous exposez aux sanctions prévues par l'article L 113-8 ou L113-9 du code des assurances si vous ne respectez pas cette obligation.**

Le bâtiment n'est pas contigu à une exploitation aggravant le risque

Entreprise régie par  
le code des assurances  
391.277.878 RCS Nanterre



**Votre identifiant personnel : 69ZJ9153**

**Swiss immeuble**  
**Dispositions Personnelles**  
**Avenant 1**

### Les garanties que vous avez choisies

Parmi les garanties décrites aux Dispositions Générales, seules les garanties suivantes sont accordées.

Formule choisie : COMPLETE

Montants de garanties et franchises par sinistre : voir Dispositions Générales sauf franchise Catastrophes Naturelles fixée par arrêté interministériel

## A - INCENDIE, EXPLOSION ET RISQUES ANNEXES

### B - DÉGÂTS D'EAU

C - TEMPETE, GRELE, NEIGE

**D - BRIS DE GLACE**

**E - VOL**

**F - DOMMAGES INTERNES AUX INSTALLATIONS ELECTRIQUES OU ELECTRONIQUES**

## H1- ATTENTATS, ACTES DE TERRORISME

## H2- VANDALISME, EMEUTES, MOUVEMENTS POPULAIRES

## I - RESPONSABILITE CIVILE - DEFENSE

## J - CATASTROPHES NATURELLES

Selon les dispositions de l'article L122-7 du Code des Assurances, les contrats d'assurances garantissant les dommages d'incendie ouvrent droit à la garantie de l'assuré contre les effets du vent dû aux tempêtes, ouragans, cyclones, sur les biens faisant l'objet de tels contrats.

Au cas où les contrats visés à l'article L122-7 ne contiendraient à cette date aucune clause relative à cette extension de garantie, cette dernière sera réputée être accordée aux conditions de la garantie incendie.

**Le souscripteur déclare**

- que les réponses qu'il a faites lors de la conclusion du contrat aux questions posées par l'assureur, sont bien celles figurant à la rubrique "Bases de l'assurance" des Dispositions Personnelles ainsi qu'à l'article "Eléments servant de base à l'assurance" des Dispositions Générales (sauf dérogations accordées aux Dispositions Personnelles).

- qu'il s'agit que les réponses sont les éléments qui ont permis à l'assureur d'apprécier les risques pris en charge et que ces éléments sont soumis aux dispositions de l'article "Quelles sont les déclarations à faire ?" des Dispositions générales.



**SwissLife**  
Assurances de Biens

**Siège social :**  
7, rue Belgrand  
92300 Levallois-Perret  
SA au capital de  
EUR 80 000 000

Entreprise régie par  
le code des assurances.  
391.277.878 RCS Nanterre



# Swiss immeuble

## Dispositions Personnelles

### Avenant 1

Toutes adjonctions ou modifications, portées tant sur les Dispositions Générales que Personnelles du contrat, sont nulles lorsqu'elles ne sont pas approuvées par avenant ou par lettre de la compagnie.

**Vous, Le Preneur d'Assurance**  
Faites recueillir la signature de la mission "Lu et approuvé"

Le Directeur Général

le et apporte

**Société Anonyme d'Economie Mixte  
pour l'Aménagement de Bastia et de sa Région**  
RCS « B 389 548 314 »  
**BASTIA AMENAGEMENT**  
19, rue César CAMPINCHI 20200 Bastia  
contact@bastia-amenagement.com  
Tél. : 04 95 34 15 90 - Fax : 04 94 31 55 75

4483003117808283794242210



DOCUMENTS A  
CONSERVER

Agent général d'assurance  
MR PELLICCIA JEAN LUC  
11 RUE DEL PELLEGRINO  
20090 AJACCIO

23 bis S Joseph

Tél : 0495232870  
Fax : 0495232874  
mail : agence.ajaccio@swisslife.fr

#### FORMALISATION DU DEVOIR DE CONSEIL

Article L 520-1 du code des assurances (loi du 15/12/2005)

SOCIETE SEM BASTIA AMENAGEMENTS  
19 RUE CESAR CAMPINCHI  
20200 BASTIA

Chère Madame, cher Monsieur

Le présent document retrace notre dialogue et nos échanges ; cette démarche nous a permis ensemble de :

- préciser votre situation personnelle,
- de définir vos souhaits et objectifs en matière d'assurance multirisque immeuble,
- de mettre en évidence l'adéquation de notre offre, telle que nous l'adapterons ensemble à votre situation.

Nous vous informons que, pour la fourniture de ce contrat, nous représentons exclusivement SwissLife Assurances de Biens, et nous tenons à votre disposition une gamme complète de produits et services d'assurances.

En conséquence, notre conseil se fonde sur l'analyse de votre situation et des besoins que vous avez exprimés, retranscrits ci-après. Vos réponses sont essentielles, puisqu'elles servent de fondement commun à nos échanges, notre réflexion et l'offre qui vous est faite. En cas d'inexactitude ou à défaut, l'appréciation de votre situation ne pourrait être que partielle et remettre en question la qualité de notre conseil.

Vous souhaitez assurer au 21 août 2014

Votre Immeuble Collectif dont la superficie est de 763 m2  
A usage de : Habitation/Bureaux pour les 3/4 au moins  
En qualité de Propriétaire non occupant  
Situé : 23 BIS RUE ST JOSEPH  
20200 BASTIA

1217/7559 FR2.J156-092011



Vous avez choisi d'assurer :

- Incendie, explosions
- Dégâts des eaux
- Tempête, grêle, neige
- Bris de glaces
- Vol
- Dommages électriques
- Attentats - Actes de vandalisme
- Responsabilité civile immeuble
- Catastrophes naturelles

Nous vous précisons que la garantie Responsabilité civile est déclenchée par le fait dommageable, tel qu'expliqué dans la fiche d'information relative au fonctionnement des garanties "Responsabilité Civile" dans le temps - Annexe de l'article A112 du Code des Assurances - Modèle 720

Vous avez choisi ou accepté, en toute connaissance de cause et après que des explications claires et motivées vous aient été fournies, de ne pas assurer pour tout ou partie des logements objet de ce contrat :

- Bris de machines
- Protection juridique

Compte tenu des informations que vous avez communiquées, le contrat d'assurance Immeuble - "SWISS IMMEUBLE" (Dispositions Générales 30701), souscrit auprès de SwissLife Assurances de Biens, dans les conditions et selon les modalités retenues, constitue une solution au regard de votre situation, des besoins que vous avez exprimés et du budget consenti.

En qualité de preneur d'assurance éventuel, vous reconnaissez avoir reçu un exemplaire du présent document et l'ensemble des informations relevant de l'article L520-1 du Code des Assurances et nous vous invitons à le conserver.

Nous restons naturellement à votre entière disposition et nous vous prions de croire, Chère Madame, Cher Monsieur, en l'assurance de nos sentiments les meilleurs.

Fait en 2 exemplaires à Ajaccio

le 26.08.2014

Signature du preneur  
d'Assurance

Société Anonyme d'Economie Mixte  
pour l'Aménagement de Bastia et de sa Région  
RCS « B 389 548 314 »  
BASTIA AMENAGEMENT  
19, rue César CAMPINCHI 20200 Bastia  
amenagement@bastia-amenagement.com

Signature de  
l'Agent général

SWISS LIFE  
Cdt PELLICCIA J. Luc  
11, Rue de D'Alger  
20030 AJACCIO  
Tél : 04 95 23 28 28 Fax : 04 95 23 28 27  
amenagement@swisslife.fr

Numéro d'immatriculation au Registre du Commerce : 7507007609

Ce numéro peut être vérifié au terme de l'article R 520-1 du code des assurances aux coordonnées suivantes :  
<http://www.orient.fr> - ORIAS 1 rue Jules Lefebvre 75311 PARIS CEDEX 11  
Autorité de contrôle des assurances : 61 rue Talbott 75436 PARIS CEDEX 09

Conformément à la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978, le responsable du traitement des informations (ci-dessous l'Entreprise du Groupe SwissLife mentionnée sur ce document). Les données sont utilisées pour la gestion et le suivi de vos dossiers par entre autres, et l'envoi de documents concernant les produits des sociétés du Groupe SwissLife, réassurées, avec ses mandataires, ses partenaires et ses assureurs, de l'information. Elles sont également traitées dans le cadre de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Le délai de réponse aux informations obligatoires peut avoir pour conséquence le non traitement de votre dossier. Les données fournies sont régularisées. Vous disposez d'un droit d'accès et de rectification des données vous concernant, et du droit de vous opposer à tout traitement pour un motif légitime. Veuillez adresser vos demandes à la Direction Marketing de SwissLife, 1 rue du Mal de Larré de Tignes - 98671 Rouillac Cedex 01. En cas de demandes liées à des données judiciaires, veuillez adresser celles-ci à l'Association du Médiateur Conseil, 7, rue Bolgrand - 92380 Levallois-Perret.

Approuvé par le Président du Conseil d'Administration





Référence : 09-89825 - Annonce publiée le 25 avril 2009 - BOAMP n° 81A, Annonce n° 26

**Cet avis fait l'objet de 1 rappel(s) :**

BOAMP n° 81A, Annonce n° 23, département n° 20A

**20BNom et adresse officiels de l'organisme acheteur :** S.E.M. Bastia Aménagement.

**Correspondant :** M. le directeur, 19, rue César Campinchi, 20200 Bastia, tél. : 04-95-34-15-90, télécopieur : 04-95-31-55-75, courriel : p.decasalta@bastia-amenagement.com.

**Le pouvoir adjudicateur n'agit pas pour le compte d'autres pouvoirs adjudicateurs.**

**Objet du marché :** construction d'un foyer d'hébergement pour adultes handicapés.

**Type de marché de travaux :** exécution.

**Lieu d'exécution :** commune de Bastia, 20200 Bastia.

**L'avis implique un marché public.**

**Caractéristiques principales :**

construction d'un foyer d'hébergement pour adultes handicapés de 30 logements, d'une SHON de 1423 m<sup>2</sup> répartie en R+3 se décomposant ainsi : Rdc : locaux administratifs et techniques et salle de restaurant R+1 : 12 chambres et Espaces de vie R+2 : 12 chambres et Espaces de vie R+3 : 6 chambres et Espaces de vie et terrasse couverte accessible. Marché ordinaire séparé

**Des variantes seront-elles prises en compte :** oui.

**Prestations divisées en lots :** oui.

**Possibilité de présenter une offre pour un ou plusieurs lots.**

**Durée du marché ou délai d'exécution :** à compter du 1er septembre 2009 et jusqu'au 30 novembre 2010.

**Cautionnement et garanties exigés :** retenue de garantie de 5,000%, qui peut être remplacée par une garantie à première demande ou à une caution personnelle et solidaire.

**Modalités essentielles de financement et de paiement et/ou références aux textes qui les réglementent :**

caractéristiques des prix : Prix global forfaitaire Modalités de variation des prix : Révision mensuelle Une avance de 5,000% sera accordée dans les conditions prévues au contrat. Modalité de règlement des comptes : selon les modalités définies au contrat Par virement bancaire. Le délai global de paiement est de 40 jours. Modalités de financements : Financements assurés par subventions ( ETAT - c.T.C. - Ville de Bastia ) et par emprunt bancaire.

**L'exécution du marché est soumise à d'autres conditions particulières :** les marchés débiteront à compter du 01/09/2009 jusqu'au 30/11/2010. Des options complémentaires à l'offre de base sont définies au cahier des charges.

**Unité monétaire utilisée, l'euro.**

**Conditions de participation :**

**Situation juridique - références requises :** copie du ou des jugements prononcés, si le candidat est en redressement judiciaire ; Déclaration sur l'honneur pour justifier que le candidat n'entre dans aucun des cas mentionnés à l'article 8 Ord.2005; Renseignements sur le respect de l'obligation d'emploi mentionnée à l'article L. 5212-1 à 4 du code du travail.

**Capacité économique et financière - références requises :** déclaration concernant le chiffre d'affaires global et le chiffre d'affaires concernant les travaux objet du contrat, réalisés au cours des trois derniers exercices disponibles ; Déclaration appropriée de banques ou preuve d'une assurance pour les risques professionnels ; Bilans ou extraits de bilans, concernant les trois dernières années, des opérateurs économiques pour lesquels l'établissement des bilans est obligatoire en vertu de la loi.

**Référence professionnelle et capacité technique - références requises :** déclaration indiquant les effectifs moyens annuels du candidat et l'importance du personnel d'encadrement pour chacune des trois dernières années ; Liste des travaux exécutés au cours des cinq dernières années, appuyée d'attestations de bonne exécution pour les travaux les plus importants. Ces attestations indiquent le montant, l'époque et le lieu d'exécution des travaux et précisent s'ils ont été effectués selon les règles de l'art et menés régulièrement à bonne fin ; Indication des titres d'études et professionnels de l'opérateur économique et/ou des cadres de l'entreprise, et notamment des responsables de prestation de services ou de conduite des travaux de même nature que celle du contrat ; Déclaration indiquant l'outillage, le matériel et l'équipement technique dont le candidat dispose pour la réalisation de contrats de même nature ; Renseignements relatifs à la nationalité du candidat pour les contrats passés dans le domaine de la défense.

**Marché réservé :** non.

**Critères d'attribution :**

Offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés ci-dessous avec leur pondération :

- valeur technique : 60 % ;
- prix des prestations : 40 %.

Une enchère électronique ne sera pas effectuée.

**Type de procédure :** procédure adaptée.

**Date limite de réception des offres :** 22 juin 2009, à 16 heures.

**Délai minimum de validité des offres :** 120 jours à compter de la date limite de réception des offres.

**Numéro de référence attribué au marché par le pouvoir adjudicateur/l'entité adjudicatrice :** EVEIL.

**Renseignements complémentaires :** les candidats doivent utiliser les formulaires DC 4 (lettre de candidature) et DC 5 (déclaration du candidat) pour présenter leur candidature. Ces documents sont disponibles gratuitement sur le site [www.minefe.gouv.fr](http://www.minefe.gouv.fr). La transmission des plis par voie électronique n'est pas autorisée pour cette consultation. Conformément à la législation française, l'ouverture des offres n'est pas publique. Les offres peuvent être transmises par lettre recommandée avec avis de réception ou déposées contre récépissé.

**Le présent marché a un caractère périodique :** oui.

*Date d'envoi du présent avis à la publication : 22 avril 2009.*

**BASTIA AMENAGEMENT.**

19, rue César Campinchi, 20200 Bastia.

*Adresse auprès de laquelle les documents peuvent être obtenus : BASTIA AMENAGEMENT.*

19, rue César Campinchi, 20200 Bastia.

*Instance chargée des procédures de recours : TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE rond Point moro giafferi, 20200 Bastia, tél. : 04-95-55-32-00, télécopieur : 04-95-32-38-55.*

*Service auprès duquel des renseignements peuvent être obtenus concernant l'introduction des recours : Tribunal de grande d'instance rond point moro giafferi, 20200 Bastia, tél. : 04-95-55-32-00.*

*Renseignements relatifs aux lots :*

Lot(s) 1 gros oeuvre.

Gros oeuvre

C.P.V. - Objet principal : 45223220.

Lot(s) 2 étanchéité.

Étanchéité

C.P.V. - Objet principal : 45261420.

Lot(s) 3 menuiseries extérieures.

Menuiseries extérieures

C.P.V. - Objet principal : 45421000.

Lot(s) 4 menuiseries intérieures.

Menuiseries intérieures

C.P.V. - Objet principal : 45421130.

Lot(s) 5 cloisons-Faux Plafonds-Peinture.

Cloisons-Faux Plafonds-Peinture

C.P.V. - Objet principal : 45421152.

Lot(s) 6 revêtements de sols.

Revetements de sols

C.P.V. - Objet principal : 45430000.

Lot(s) 7 électricité.

Électricité

C.P.V. - Objet principal : 45311200.

Lot(s) 8 plomberie CVC.

Plomberie CVC

C.P.V. - Objet principal : 45330000.

Lot(s) 9 ascenseur.

Ascenseur



. . . .

**C.P.V. - Objet principal : 45313100.**

**Lot(s) 10 serrurerie-Charpente métallique.**

**Serrurerie-Charpente métallique**

**C.P.V. - Objet principal : 44316500.**

**Lot(s) 11 v.r.d.**

**v.r.d**

**C.P.V. - Objet principal : 45111291.**

**BASTIA AMENAGEMENT**

Société Anonyme d'Economie Mixte pour l'Aménagement de Bastia et de sa Région au capital de 769 984 euros.

7 rue Miot 20200 – Bastia. Tel : 04 95 34 15 90 Fax : 04 95 31 55 75

N° SIREN 389 548 314

*REGLEMENT INTERIEUR*

*DE LA*

**COMMISSION**

**D'ATTRIBUTION DE LOGEMENT,**

*DE*

*LA SEM « BASTIA AMENAGEMENT ».*



**BASTIA AMENAGEMENT**

Société Anonyme d'Economie Mixte pour l'Aménagement de Bastia et de sa Région au capital de 769 984 euros.  
7 rue Miot 20200 - Bastia. Tél : 04 95 34 15 90 Fax : 04 95 31 55 75  
N° SIREN 389 548 314

Préambule,

Conformément aux dispositions du décret n° 99-836 du 22 septembre 1999,

Le Conseil d'Administration définit les orientations qui guident les attributions de logements sociaux de son patrimoine. Il établit également un règlement intérieur pour la commission.

Celui-ci fixe les règles d'organisation et de fonctionnement de la Commission ; il précise en outre les règles de quorum applicable en matière de validité des délibérations de la Commission.

Après avoir recueilli l'avis de la Commission d'Attribution des Logements, le Conseil retient le règlement intérieur présenté ci-après,

**1 - REGLEMENT INTERIEUR DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION :**

**Article 1-1 : Compétence Géographique :**

En vertu de l'article L 441-1-1 du CCH, il est créé une Commission d'Attribution des Logements (CAL) unique et seule compétente pour attribuer nominativement chaque logement locatif en fonction de la politique d'attribution et des orientations annuelles approuvées par le Conseil d'Administration.

La Commission d'Attribution des Logements a compétence sur le territoire d'intervention de la SEM « Bastia Aménagement ».

**Article 1-2 : Composition de la Commission :**

En application de l'Article R-441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, la Commission d'Attribution est composée de 6 membres administrateurs au sein du Conseil d'Administration :

- 5 administrateurs du Conseil d'Administration,
- 1 administrateur représentant les locataires au sein du Conseil d'Administration.

Leur mandat s'achève en même temps que celui d'administrateur de la SEM « Bastia Aménagement ».

Les membres de la CAL peuvent être révoqués, à tout moment, par le Conseil d'Administration sur décision motivée, notifiée aux intéressés. Le conseil doit pourvoir immédiatement à leur remplacement.



**BASTIA AMENAGEMENT**

Société Anonyme d'Economie Mixte pour l'Aménagement de Bastia et de sa Région au capital de 769 984 euros.  
7 rue Miot 20200 - Bastia. Tel : 04 95 34 15 90 Fax : 04 95 31 55 75  
N° SIREN 389 548 314

Le Maire de la Commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant dûment mandaté à cet effet, participe avec voix délibérative aux séances pour ce qui concerne l'attribution de ces logements.

En application de l'Article L 441-2, en cas d'égalité des voix, il dispose d'une voix prépondérante.

En conséquence, la CAL réunit sept personnes, les six membres désignés par le Conseil d'Administration et le Maire ou son représentant, mandaté à cet effet.

**Article 1-3 : Présidence :**

Les 6 membres de la CAL élisent en leur sein, à la majorité absolue, un Président.

En cas de partage des voix, le candidat le plus âgé est élu.

La durée de fonction du Président est égale au maximum de la durée de son mandat en tant qu'Administrateur de la SEM.

La Commission peut désigner un Vice-Président en cas d'absence du Président. Cette désignation se fait à chaque séance, lorsque cela est nécessaire.

En cas d'urgence et pour des cas d'exception, le Président, a pouvoir pour décider d'une attribution, après qu'il ait obtenu un accord préalable des membres de la Commission.

Cette décision sera dans ce cas obligatoirement présentée à la réunion suivante de la Commission pour être enregistrée sur le Procès-Verbal.

**Article 1-4 : Fonctionnement de la Commission :****A / Convocation :**

Les membres de la CAL sont convoqués par courrier LR/AR, dix jours avant la tenue de la Commission, ou en cas d'extrême urgence à l'initiative du Président, par tous moyens. La liste des appartements à attribuer, la liste des logements occupés et la liste des demandes de logements en cours de validité seront transmises en même temps que la convocation.

Le Maire de la commune, où sont situés les logements à attribuer, est convoqué dans les mêmes formes, à l'adresse de la Mairie.

**BASTIA AMENAGEMENT**

Société Anonyme d'Economie Mixte pour l'Aménagement de Bastia et de sa Région au capital de 769 984 euros.  
7 rue Miot 20200 - Bastia. Tel : 04 95 34 15 90 Fax : 04 95 31 55 75  
N° SIREN 389 548 314

**B / Quorum et Majorité :**

La Commission ne peut valablement délibérer que si trois administrateurs, non compris le Maire, sont présents. Les décisions sont prises à la majorité des membres. En cas d'égalité des voix, le Maire dispose d'une voix prépondérante. Chaque administrateur pourra recevoir un pouvoir et un seul.

En cas d'absence de quorum dûment constatée lors de la première convocation, la Commission pourra être convoquée, par LR/AR, dans un délai minimum de cinq jours francs.

Sur deuxième convocation, la commission peut valablement délibérer sans quorum.

**C / Modalités de fonctionnement :**

Les propositions de candidatures sont nominatives.

Elles sont présentées en séance.

Pour chaque logement, 3 candidatures devront être proposées.

Un Procès-verbal sera établi et envoyé à chaque membre et représentant de la CAL.

**2 - POLITIQUE D'ATTRIBUTION DE LOGEMENT :**

En tout état de cause, seront bénéficiaires, les personnes physiques de nationalité française et les personnes physiques admises à séjourner sur le territoire français dans le respect des plafonds de ressources d'accès au logement social, conformément à la réglementation du CCH.

Par ailleurs, les associations déclarées, ayant pour objet de sous louer à des personnes en difficultés, ces logements, à titre temporaire, pourront bénéficier d'attribution de logement par la SEM « Bastia Aménagement ».

**Article 2-1 : Le Contexte :**

La politique d'attribution de logement doit permettre avant tout de maîtriser l'occupation sociale du patrimoine géré. Cette politique devra tenir compte des objectifs de renouvellement urbain définis par la Ville de Bastia et ses partenaires.

**Article 2-2 : Les Principes Généraux :**

Cette politique répond aux préoccupations suivantes :

- le respect des textes de lois et règlements en vigueur,
- une attention particulière et une priorité aux locataires en place : Il s'agit de satisfaire les besoins de mutations ou de décohabitation en favorisant chaque fois que possible les échanges internes.

**BASTIA AMENAGEMENT**

Société Anonyme d'Economie Mixte pour l'Aménagement de Bastia et de sa Région au capital de 769 984 euros.  
7 rue Miot 20200 - Bastia. Tel : 04 95 34 15 90 Fax : 04 95 31 55 75  
N° SIREN 389 548 314

- Une qualité d'accueil vis-à-vis des candidats locataires.

Article 2-3 : Les Objectifs poursuivis :

- Favoriser la satisfaction des locataires en assurant la cohérence entre les caractéristiques du ménage et celles des logements proposés.

- Assurer la bonne insertion des ménages logés au sein des copropriétés privées.
- Rechercher la diversité sociale,
- Prévenir les risques d'impayés de loyers,

Article 2-4 : Critères de priorités d'attribution des logements :

Les priorités d'attribution sont les suivantes :

- personnes déjà locataires de la société, pour leur permettre notamment d'occuper un logement adapté aux caractéristiques des ménages concernés,
- personnes confrontées à un besoin urgent de logement lié à la réalisation d'une opération d'urbanisme et plus généralement les ménages confrontés à des problèmes de relogement,
- ménages dont les conditions de ressources ne permettent l'accès, ni au logement du parc privé, ni au logement du parc social traditionnel,
- ménages confrontés à des problèmes de déplacement ou d'accès aux services du centre ville,
- ménages confrontés à une nécessité de rapprochement du lieu de travail,
- ménages dont la demande de logement est la plus ancienne.

Fait à Bastia le, 19 mai 2006

Pour la S. E. M « Bastia Aménagement »,

Société Anonyme d'Economie Mixte  
Pour l'Aménagement de BASTIA  
et de sa Région  
RCS B 389 548 314

**BASTIA AMENAGEMENT**  
7, Rue Miot - 20200 BASTIA  
Tél. 04 95 34 15 90 - Fax 04 95 31 55 75



Le Président Directeur Général

Emile ZUCCARELLI

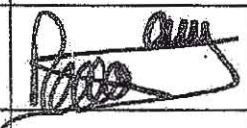
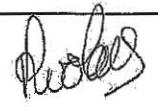
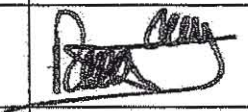


## BASTIA AMENAGEMENT

Société Anonyme d'Economie Mixte pour l'Aménagement de Bastia et de sa Région au capital de 2 694 944 euros.  
19, rue César CAMPINCHI 20200 – Bastia. Tel : 04 95 34 15 90 Fax : 04 95 31 55 75  
N° SIREN 389 548 314

### FEUILLE DE PRÉSENCE

#### COMMISSION D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS DU MARDI 19 AVRIL 2011 A 11h00 N°27

| MEMBRES DE LA COMMISSION                                                                              | NOMS              | PRESENTS                                                                            | REPRESENTES                                                                         | ABSENTS |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| ADMINISTRATEUR REPRESENTANT LA VILLE DE BASTIA                                                        | ANGE ROVERE       |  |                                                                                     |         |
| ADMINISTRATEUR REPRESENTANT LA VILLE DE BASTIA                                                        | MICHEL CASTELLANI |                                                                                     |                                                                                     |         |
| ADMINISTRATEUR REPRESENTANT LA COMMUNAUTE D AGGLOMERATION DE BASTIA (COMMUNE DE VILLE DI PIETRABUGNO) | JEAN BAGGIONI     |                                                                                     |                                                                                     |         |
| ADMINISTRATEUR REPRESENTANT LA COMMUNAUTE D AGGLOMERATION DE BASTIA (COMMUNE DE BASTIA)               | FRANCOIS RIOLACCI |  |                                                                                     |         |
| ADMINISTRATEUR REPRESENTANT LA COMMUNAUTE D AGGLOMERATION DE BASTIA (COMMUNE DE BASTIA)               | JEAN ZUCCARELLI   |                                                                                     |  |         |
| PREFECTURE DE LA HAUTE CORSE                                                                          |                   |                                                                                     |                                                                                     |         |
| VILLE DE BASTIA                                                                                       |                   |                                                                                     |                                                                                     |         |
| REPRESENTANT DES LOCATAIRES                                                                           | POSTE VACANT      |                                                                                     |                                                                                     |         |
| TOTAL                                                                                                 |                   |                                                                                     |                                                                                     |         |

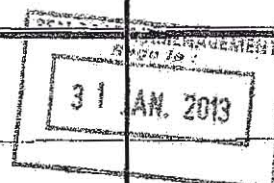
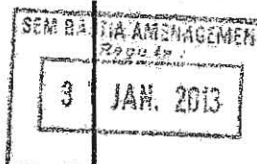
La Commission ne peut valablement délibérer que si trois administrateurs, non compris le Maire, sont présents. Les décisions sont prises à la majorité des membres. En cas d'égalité des voix, le Maire dispose d'une voix prépondérante. Chaque administrateur pourra recevoir un pouvoir et un seul.

MAIRIE BASTIA

#6226 2.000 1101

SEM B/

Bastia Aménagement  
Société Anonyme d'Economie Mixte Locale  
pour l'aménagement de Bastia et sa Région  
Capital social de 2 694 944 €  
RCS de BASTIA 389 548 314



## POUVOIR

Je soussigné(e) Jean ZUCCARELLI représentant :  
la Communauté d'Agglomération de Bastia  
et de sa Région

membre de la Commission d'Attribution de Logement de la Société Anonyme d'Economie Mixte S.E.M. « Bastia Aménagement » au capital de 2 694 944 euros, dont le siège est situé au 19, rue César CAMPINCHI - 20200 Bastia,

## DONNE POUVOIR

Pour me représenter à la Commission d'Attribution de Logement de la dite Société convoquée pour le Jeu 31 janvier 2013 à 10h00 - dans les locaux de la SEM « Bastia Aménagement » au 19, rue César CAMPINCHI au 1<sup>er</sup> étage - 20200 Bastia.

A.

En conséquence, assister à cette réunion, signer le registre de présence et toutes autres pièces, prendre part à toutes délibérations, émettre tous votes sur les questions à l'ordre du jour, substituer le cas échéant et généralement faire le nécessaire.

Fait à Bastia  
Le 31 janvier 2013

Attestation de la

19, Rue César CAMPINCHI - 20200 BASTIA  
Tél : 04.96.34.15.90 - Fax : 04.96.31.55.75  
contact@bastia-amenagement.com

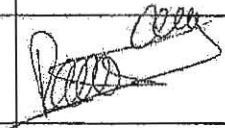
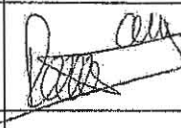
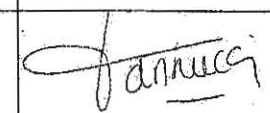
Horaires de réception du public et des appels téléphoniques  
Du lundi au vendredi de 10h30 à 12h00 et de 14h00 à 16h00.

# BASTIA AMENAGEMENT'

Société Anonyme d'Economie Mixte pour l'Aménagement de Bastia et de sa Région. Sa capital de 2 694 944 euros.  
19, rue César CAMPINCHI 20200 - Bastia. Tel : 04 95 34 15 90 Fax : 04 95 31 55 75  
N° SIREN 489 548 314

## FEUILLE DE PRÉSENCE

COMMISSION D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS DU JEUDI 31 JANVIER 2013 A 10h00 N°31

| MEMBRES DE LA COMMISSION                                                                              | NOMS                  | PRESENTS                                                                              | REPRESENTES                                                                          | ABSENTS |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| ADMINISTRATEUR REPRESENTANT LA VILLE DE BASTIA                                                        | ANGE ROVERE           |    |                                                                                      |         |
| ADMINISTRATEUR REPRESENTANT LA VILLE DE BASTIA                                                        | MICHEL CASTELLANI     |                                                                                       |                                                                                      |         |
| ADMINISTRATEUR REPRESENTANT LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE BASTIA (COMMUNE DE VILLE DI PIETRABUGNO) | JEAN BAGGIONI         |                                                                                       |                                                                                      |         |
| ADMINISTRATEUR REPRESENTANT LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE BASTIA (COMMUNE DE BASTIA)               | FRANCOIS RIOLACCI     |    |                                                                                      |         |
| ADMINISTRATEUR REPRESENTANT LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE BASTIA (COMMUNE DE BASTIA)               | JEAN ZUCCARELLI       |                                                                                       |  |         |
| PREFECTURE DE LA HAUTE CORSE                                                                          |                       |                                                                                       |                                                                                      |         |
| VILLE DE BASTIA                                                                                       | Vannucci Marie-Hélène |  |                                                                                      |         |
| REPRESENTANT DES LOCATAIRES                                                                           | POSTE VACANT          |                                                                                       |                                                                                      |         |
| TOTAL                                                                                                 |                       |                                                                                       |                                                                                      |         |

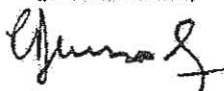
La Commission ne peut valablement délibérer que si trois administrateurs, non compris le Maire, sont présents. Les décisions sont prises à la majorité des membres. En cas d'égalité des voix, le Maire dispose d'une voix prépondérante. Chaque administrateur pourra recevoir un pouvoir et un seul.



Taxe P.F. : ..... Publie et enregistré à la Direction des  
Pénalités : ..... Hypothèques n° ..... 5 JUIL. 1996  
Inscription : ..... Dépôt 5521 Volume 96 P n° 3231  
Salaires : 100 Cont Francs  
Total : 100 à recouvrer  
T.V.A. : ..... versée sur déclaration

|               |              |
|---------------|--------------|
| R.C.M. BASTIA |              |
| Date          | 5 JUIL. 1996 |
| 9671.         |              |

Le Conservateur,



CONVENTION

conclue en application de l'article L. 351-2 (2° ou 3°)  
du Code de la Construction et de l'habitation  
entre l'État et la Société d'Économie Mixte de Construction.

N° 2B/2/07.1996/85.1231/1 028.000/186

FORMALITÉ EN ATTENTE

LE 16.10.96

REJET 13/

EXÉCUTION DÉFINITIVE

LE

DÉPÔT:

DOCUMENT RECTIFICATIF

VOLUME:

N°:

DÉPÔT:

Le Conservateur

Le Ministre du logement, agissant au nom de l'État, et représenté par le Préfet,  
d'une part;

Et:

La SEM, Bastia Aménagement, dénommée ci-après le Bailleur,  
représentée par son Directeur, agissant en vertu d'une délibération du conseil  
d'administration, en date du 31 MAI 1995 sont convenus de ce qui suit  
d'autre part;

## I - DESCRIPTION DU PROGRAMME CONVENTIONNÉ

## Article 1: Objet de la Convention et Engagements de l'État.

La présente convention a pour objet de fixer les droits et obligations des parties  
prévues par le chapitre III du titre V du livre III du code de la construction et de  
l'habitation pour le programme d'acquisition - amélioration de 5 logement situés  
1 ET 3 RUE CESAR VEZZANI, IMMEUBLE COTY, 20200 BASTIA, décrit plus  
précisément dans le document joint à la présente convention et réalisé au moyen  
d'aides spécifiques de l'État dans les conditions définies par les articles R-333-1 à R333-  
31 du code précité.

La signature de la présente convention ouvre, pendant sa durée, le droit à l'aide  
personnalisée au logement dans les conditions définies par le livre III, titre V, du code  
de la construction et de l'habitation.

## Article 2: Durée de la Convention

La présente convention prend effet à compter de sa publication au fichier immobilier  
ou de son inscription au livre foncier. Elle expire le 30 juin 2028.

## II - ENGAGEMENTS PARTICULIERS APPLICABLES AU PRÉSENT PROGRAMME CONVENTIONNÉ

### Article 3: Conditions particulières d'attribution et de réservation des logements:

Le bailleur s'engage à réserver 1 logement de type T3 aux personnes et aux familles prioritaires désignées par le Préfet.

Pour répondre à cette obligation, le bailleur s'engage à signaler aux services préfectoraux les logements devenus vacants.

### Article 4: Occupation sociale

Les revenus des locataires à l'entrée dans les lieux ne devront pas excéder les plafonds de ressources précisés par l'annexe II de l'arrêté du 11 mars 1994, applicable aux logements mentionnés au 2ème alinéa de l'article R 331-1 du code de la construction et de l'habitation (PLA d'insertion).

### Article 5: Montant du loyer maximum et modalité d'évolution du loyer maximum et du loyer pratiqué:

Le loyer pratiqué par le bailleur, dont la valeur est fixée par mètre carré de surface corrigée, ne doit pas excéder le loyer maximum qui est fixé à 166 F annuels le mètre carré de surface corrigée.

Cette surface est calculée conformément aux dispositions de l'article R 442 -1 du code de la construction et de l'habitation et de l'article 4 du décret n° 60-1063 du 1er octobre 1960,

Ce loyer maximum est révisable chaque année, le 1er juillet, en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des études économiques.

Cette moyenne est celle de l'indice du coût de la construction à la date de références et des indices des trois trimestres qui le précèdent. La date de référence de l'indice est celle du quatrième trimestre de l'année précédente.

Dans la limite du loyer maximum tel que défini ci-dessus, le loyer pratiqué, dont la valeur est fixée par mètre carré de surface corrigée:

1°) Peut être révisé chaque année le 1er juillet au cours de la période triennale en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction. Cette moyenne est celle de l'indice du coût de la construction à la date de référence et des indices des trois trimestres qui le précèdent. La date de référence de l'indice est celle du quatrième trimestre de l'année précédente.

Au cours de la première période triennale, le montant du loyer applicable chaque 1er juillet peut être fixé dans le contrat de location; il peut être révisé en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction dans les mêmes conditions que celles de l'alinéa précédent.

2°) Peut être réajusté à l'expiration de chaque période triennale le 1er juillet suivant la date d'expiration du contrat de location.

Une information sur le loyer maximum et le loyer pratiqué par type de logement peut être demandée par le locataire à la signature du contrat de location et à l'expiration de chaque période triennale en cas de réajustement du loyer pratiqué dans la limite du loyer maximum.

lv

**Article 6: Modalités particulières de paiement du loyer:**

A titre transitoire, le paiement du loyer par fraction mensuelle à terme à échoir peut-être maintenu temporairement par le bailleur qui s'engage à pratiquer le paiement à terme échu au plus tard à partir du troisième mois suivant la date de signature du bail locatif passé entre la SEM Bastia Aménagement et le locataire retenu.

**Article 7: Contribution au fonds national de l'habitation**

Le Bailleur s'engage à verser une contribution annuelle au fonds national de l'habitation dans les conditions définies à l'article R 353-63.

**Article 8:**

Le bailleur s'engage à respecter les obligations de portée générale reproduites en annexe à la convention type annexée à l'article R 353-59, dont il déclare avoir pris connaissance et reconnaît qu'une copie lui a été remise.

**DOCUMENT PRÉVU PAR L'ARTICLE 1ER DE L'ANNEXE R 353 -59 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION**

**1- Désignation:**

1 ET 3 RUE CESAR VEZZANI, 20200 BASTIA .

**2- Situation cadastrale**

Numero : 403 Section : AO

**3- Composition du Programme:****1. Locaux auxquels s'applique la présente convention**

5 logements situés au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble Coty du 1 et 3 rue César Vezzani 20200 Bastia .

**1.1: Nombre de logements locatifs par type de logements avec numéro des logements:**

- 1 LOGEMENT DE TYPE 1 ( 2 EME TRANCHE )
- 1 LOGEMENT DE TYPE 1 BIS ( 1ERE TRANCHE )
- 1 LOGEMENT DE TYPE 3 ( 1 ERE TRANCHE )
- 1 LOGEMENT DE TYPE 4 ( 2 EME TRANCHE )
- 1 LOGEMENT DE TYPE 5 ( 2 EME TRANCHE )

|   | Type   | Surface habitable | Surface corrigée | Réservation article 3 |
|---|--------|-------------------|------------------|-----------------------|
| 1 | T1     | 39,23             | 98,59            | sans effet            |
| 2 | T1 BIS | 32,927            | 77,09            | sans effet            |
| 3 | T3     | 56,78             | 118,81           | oui                   |
| 4 | T4     | 76,80             | 154,33           | sans effet            |
| 5 | T5     | 86,9              | 166,36           | sans effet            |

1.2: Surface habitable : 293 m2

1.3: Surface corrigée des logements: 615 m2

1.4: Dépendance ( nombre et surface): 0

L ~



1.5: Locaux collectifs résidentiels ( nombre et surface): 0

1.6: Garage et parkings affectés à ces logements ( nombre et différenciation par type): 0

2. Locaux auxquels ne s'applique pas la convention:

2.1: Locaux commerciaux ( nombre): 0

2.2: Bureaux ( nombre): 0

2.3: Autres: 0

3. Origine de propriété:

Par acte reçu par le Préfet du département de Haute Corse le 6 octobre 1995 la SEM Bastia Aménagement a acquis les biens ci-dessus désignés appartenant à l'ETAT (Ministère du Travail, de l'Emploi et de la Formation Professionnelle) selon les termes de l'acte reçu par Maître BRONZINI de CARAFFA le 13 Décembre 1957 publié à la conservation des hypothèques de Bastia le 14 Décembre 1957 volume 508 numéro 24

4. Renseignements administratifs:

Les travaux d'amélioration doivent conduire à mettre les logements en conformité avec les normes minimales d'habitation en application des articles R 331-15 et R 323-5 ou peuvent consister en des travaux de qualité en application de l'article R 323-5.

1. Date d'achèvement de la construction ou certificat de conformité :

- Plus de 20 ans .

2. Date à laquelle le bailleur s'engage à réaliser les travaux définis ci-dessus:

- 1/12/1995

3. Modalités de financement:

3.1: Rappel du financement de la construction: PLATS

3.2: Financement principal : Prêt PLATS

Date d'octroi du prêt:

Durée: 32 ans

Échéances restant à courir:

3.3 : Financements complémentaires:

- Subvention fonds d'intervention foncière .

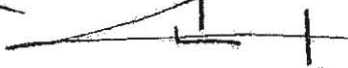
- Subvention PLATS .

Fait à Bastia, le 20 JUIN 1996

Le Directeur de la Société  
Anonyme d'économie mixte  
Bastia Aménagement



P/ Le Préfet du Département  
De Haute Corse  
Et par délégation,  
P/le secrétaire général absent  
Le directeur de cabinet,



Christian JOUVE

Le Préfet, soussigné, certifie la présente copie exactement collationnée et conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité.

Il certifie, en outre, que l'identité de la Société Anonyme d'économie mixte Bastia Aménagement, telle qu'elle est désignée en tête des présentes lui a été régulièrement justifiée au vu de l'Extrait du Registre du Commerce.

P/ Le Préfet du Département de

Haute Corse

Et par délégation,

P/le secrétaire général absent,

Le directeur de cabinet



Christian JOUVE

h

**ANNEXE**  
**à la convention annexée à l'article R 353-59**  
**(engagements de portée générale applicables à tout programme conventionné)**

---

**I - ENGAGEMENTS À L'ÉGARD DE L'ÉTAT**

**Article 1: Obligation du bailleur relatives à l'entretien et la qualité des locaux loués:**

Le bailleur est tenu, en application des articles 606- 1719- 1720 et 1721 du code civil, de maintenir les locaux en bon état d'habitabilité et de faire exécuter toutes les réparations nécessaires qui sont à sa charge.

Pour permettre le contrôle de l'exécution des obligations définies ci-dessus le bailleur s'engage, au plus tard dans un délai d'un an à compter de la signature de la convention ou de la mise en service de logements neufs, à tenir un carnet d'entretien dans lequel seront consignés tous les renseignements sur les interventions d'entretien, de réparation ou d'amélioration faites ou à faire par lui sur l'immeuble.

**Article 2: Conditions d'occupation et de peuplement des logements:**

Les logements doivent être loués nus, à des personnes physiques, à titre de résidence principale, et occupés au moins huit mois par an. Ils ne peuvent faire l'objet de sous location sauf au profit de personnes ayant passé avec le locataire un contrat conforme à l'article 6 de la loi n° 89-475 du 10 juillet 1989 relative à l'accueil par des particuliers à leur domicile, à titre onéreux, de personnes âgées ou handicapés adultes.

Lors de la mise en service et au fur et à mesure des vacances, les logements sont loués à des personnes dont les ressources annuelles n'excèdent pas le plafond déterminé dans les conditions prévues à l'article R 331-20.

Le bailleur doit se conformer pour l'attribution des logements mis en location aux conditions minimales d'occupation prévues par l'article R 441-3.

h



Il procédera, en fonction des vacances, à des échanges de locaux à l'intérieur de son patrimoine, en vue d'une meilleure utilisation familiale en application des articles L 442-4 et R 442-4.

Il s'engage en outre à assurer en priorité le relogement des personnes frappées par une obligation de mobilité résidentielle par suite d'une mutation ou d'un licenciement pour cause économique.

Sous réserve de l'obtention de l'autorisation administrative prévue par l'article L 631-7, le bailleur s'engage à ne pas faire obstacle à une utilisation des logements en partie à usage professionnel, dans la mesure où le locataire satisfait aux conditions d'occupation et de peuplement.

### **Article 3: Modalités de renouvellement et de dénonciation de la convention:**

La convention est renouvelée par tacite reconduction pour des périodes triennales, sous réserves de dénonciation expresse par l'une ou l'autre des parties.

Si la dénonciation émane du bailleur, elle fait l'objet d'un acte authentique (*acte notarié ou par ministère d'huissier de justice*) notifié six mois avant l'expiration de la période; si elle émane de l'Etat, elle fait l'objet d'un acte administratif, notifié dans le même délai.

### **Article 4: Révision:**

La présente convention peut être révisée tous les trois ans à la demande de l'une ou l'autre des parties. Les frais de publications sont pris en charge par la partie qui sollicite la révision.

### **Article 5: Résiliation:**

En cas d'inexécution par le bailleur de ses engagements contractuels tels que non respect du loyer maximum ou faute grave à l'égard des organismes liquidateurs de l'aide personnalisée au logement, l'administration, après mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception demeurée sans effet après un délai de deux mois, peut procéder unilatéralement à la résiliation de la présente convention.

Il sera fait application des dispositions prévues à l'article L 353-6 par le maintien des locataires dans les lieux, le loyer étant celui fixé par la convention diminué de l'aide personnalisée au logement prise en charge désormais par le bailleur. Dans ce cas, le document visé à l'article 20, alinéa 2, ci dessous ou la quittance doit faire apparaître le montant de l'aide personnalisée tel que résultant des calculs des services liquidateurs de l'aide personnalisée au logement.

L-

Le bailleur s'engage dans un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle la résiliation est devenue définitive à en faire notification aux locataires et aux organismes liquidateurs concernés.

**Article 6: Contribution au fonds national de l'habitation:**

En cas de retard dans le versement de la contribution au compte spécifique de la caisse des dépôts et consignations, son recouvrement sera opéré selon les procédures prévues par les décrets n° 62-1587 du 29 décembre 1962 et n° 63-608 du 24 juin 1963 modifié.

**Article 7: Sanctions:**

En cas de dissimulation ou fraude pour imposer ou tenter d'imposer au locataire un loyer dépassant le prix fixé par la convention, le bailleur sera passible des sanctions pénales prévues à l'article L 353-10.

En application de l'article L 353-2, le bailleur s'engage à verser au fonds national de l'habitation une somme égale à 5% du montant des loyers annuels dus pour les logements faisant l'objet de la présente convention en cas de non respect des obligations relatives, notamment aux conditions particulières de réservation au profit des mal-logés, aux conditions d'occupation sociale du patrimoine, ainsi que des obligations relatives à l'information des locataires ou des organismes chargés de la liquidation de l'aide personnalisée au logement et après mise en demeure par lettre recommandée ou acte extra-judiciaire demeuré sans effet pendant un délai de six mois. En cas de défaut de versement de cette somme, le recouvrement sera opéré dans les conditions prévues par les décrets n° 62-1587 du 29 décembre 1962 et n° 63-608 du 24 juin 1963 modifié.

**Article 8: Contrôle:**

Afin de permettre à l'État d'assurer le contrôle de l'application de la présente convention, le bailleur est tenu de fournir au ministre ou à son représentant, chargé du logement, toutes les informations et tous les documents nécessaires au plein exercice de ce contrôle.

**Article 9: Publication:**

La préfet s'assure de la publication de la présente convention au fichier immobilier ou de son inscription au livre foncier et en informe les organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement.

**II - ENGAGEMENTS À L'ÉGARD DES LOCATAIRES**

*W*



**Article 10: Conditions d'exécution des travaux:**

Le bailleur, pour la réalisation des travaux définis dans le document prévu à l'article 1er de l'annexe à l'article R 353-59 s'engage à informer les locataires ou les occupants et à respecter les droits que ceux-ci tiennent des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur.

Lorsque l'exécution des travaux ne nécessite pas le départ des occupants, le bailleur s'engage à se conformer, selon le cas:

- soit aux dispositions de l'article 14 modifié de la loi du 1er septembre 1948 si les travaux portent sur un logement occupé par un locataire ou un occupant de bonne foi pouvant se prévaloir des dispositions de cette loi;

- soit aux dispositions de l'article 2 modifié de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat quelque soit le régime juridique de la location.

Lorsque l'exécution des travaux nécessitent l'évacuation temporaire des lieux, le bailleur s'engage à mettre provisoirement à la disposition du locataire ou de l'occupant, un logement au moins équivalent au logement faisant l'objet des travaux ou correspondant à ses besoins et situé dans un périmètre géographique tel que défini l'article 13 bis modifié de la loi du 1er septembre 1948.

**Article 11: Proposition aux locataires dans les lieux d'un bail conforme à la convention:**

En application des dispositions de l'article L 353-7, à la date d'entrée en vigueur de la présente convention, le bailleur s'engage à proposer au titulaire d'un bail en cours ou à l'occupant de bonne foi pouvant se prévaloir de la loi du 1er septembre 1948, un projet de bail conforme à la présente convention.

A ce projet de bail, sont joints une copie de la convention et de la présente annexe, une notice d'information relative à l'aide personnalisée au logement, et les éléments relatifs au barème de cette aide.

Le projet de bail fait l'objet soit d'une notification aux intéressés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit d'une remise contre décharge. Il produit en caractères très apparents les dispositions de l'article L 353-7.

**Article 12: Prise d'effet du bail conforme à la convention dans le cas où le locataire est titulaire d'un bail en cours:**



A compter de la réception du projet de bail, le locataire titulaire d'un bail en cours dispose d'un délai de six mois pour accepter le nouveau bail.

En cas d'acceptation, le locataire est tenu par les clauses de son ancien contrat, et notamment celle relative au loyer, jusqu'à l'entrée en vigueur du nouveau bail. Celui-ci ne prendra effet qu'à compter de la date d'achèvement de l'ensemble des travaux prévus par la présente convention et concernant la tranche dans laquelle est compris son logement. Ceux-ci font l'objet d'une attestation d'exécution conforme, établie par le préfet, ou son représentant, et dont une copie est remise contre décharge au locataire.

En cas de refus, les stipulations du bail en cours demeurent en vigueur, sous réserve de l'application des dispositions prévues par la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967, et, notamment, celle relative à l'exécution des travaux qui peut être faite dans les mêmes conditions que les réparations urgentes visées à l'article 1724 du Code Civil.

Dans ce dernier cas, le locataire n'a pas droit à l'aide personnalisée au logement et le bailleur est admis à demander une révision de ses engagements contractuels ou le report de leurs effets dans les conditions prévues à l'article L. 353-7.

**Article 13 : Prise d'effet de la convention pour les logements soumis à la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 :**

L'occupant de bonne foi pouvant se prévaloir des dispositions de la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948 dispose du même délai de six mois à compter de la réception du projet de bail pour accepter ce bail conforme à la convention.

Celui-ci, et notamment la clause relative au montant du loyer, n'entre en vigueur qu'à compter de la date d'achèvement des travaux prévus par la présente convention et concernant la tranche dans laquelle est compris le logement concerné.

Les travaux font l'objet d'une attestation d'exécution conforme, établie par le préfet ou son représentant, et dont une copie est remise contre décharge à l'occupant.

Jusqu'à la date d'achèvement des travaux ainsi constatée, l'occupant de bonne foi continue à occuper les lieux aux conditions de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948.

Les dispositions de ladite loi cessent d'être applicables au logement considéré à l'expiration du délai de six mois susvisé ou à la date de signature du bail proposé à l'occupant de bonne foi, sous réserve des dispositions de l'article L.353-9 applicables aux personnes âgées dans les conditions précisées à l'article 15 ci-après.

*h*

**Article 14 : Prise d'effet de la convention pour les logements financés avec des primes et prêts à la construction et faisant l'objet de travaux de sécurité, salubrité ou de mise aux normes minimales d'habitabilité :**

Pour les logements financés en application du titre I du livre III et de l'article 269 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation, conformément à l'article L. 353-8 et, dans le cas où ces travaux sont justifiés par des considérations de salubrité, de sécurité ou de mise aux normes minimales d'habitabilité, les dispositions de la présente convention, et notamment celle relative au montant du loyer après travaux tel que fixé dans le projet de bail, s'appliquent de plein droit à compter de la date d'achèvement des travaux prévus par la présente convention et concernant la tranche dans laquelle est compris le logement.

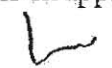
Ces travaux font l'objet d'une attestation d'exécution conforme établie par le préfet ou son représentant et dont une copie est remise contre décharge au locataire.

Le projet de bail, auquel seront joints une copie de la présente convention, une notice d'information relative à l'aide personnalisée au logement et des éléments relatifs au barème de cette aide, doit reproduire en caractères très apparents les dispositions de l'article L. 353-8.

Il fait l'objet d'une notification aux intéressés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou pour les locataires déjà dans les lieux d'une remise contre décharge.

**Article 15 :**

Pour les logements régis par les dispositions de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 et faisant l'objet de la présente convention, les dispositions de ladite loi, exceptées celles relatives au loyer, sont à nouveau applicables à la date d'expiration de la convention ou, en cas de résiliation, à la date prévue pour son expiration, au locataire ou à l'occupant de bonne foi dans les lieux lors de la signature de la convention à la double condition:

- qu'il soit âgé d'au moins soixante-cinq ans ou d'au moins soixante ans en cas d'incapacité au travail ou lorsqu'à cet âge, il bénéficie d'une retraite et que ses ressources annuelles n'excèdent pas le montant visé à l'article 22 bis de la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948;
  - que les dispositions de la législation de 1948 soient encore applicables soit au logement, soit au locataire ou occupant en vertu de mesures particulières prises en application de ladite législation.
- 

Le locataire peut continuer à bénéficier de l'aide personnalisée et le loyer exigible et son mode de révision sont ceux fixés par la convention.

Dans un but d'information du locataire, le projet de bail visé à l'article 12 doit reproduire en caractères très apparents le texte de l'article L.353-9 du code de la construction et de l'habitation.

**Article 16: Proposition aux candidats locataires d'un bail conforme à la convention:**

Le bailleur s'engage à proposer à tout candidat locataire un projet de bail auquel sont joints une copie de la présente convention et des éléments relatifs au barème de l'aide personnalisée au logement.

Au moins quinze jours avant la date de signature du bail, le bailleur s'engage à adresser au futur locataire une lettre portant attribution et réservation d'un logement pendant un délai minimum de quinze jours et attestant que le logement fait l'objet d'une convention susceptible d'ouvrir droit à l'aide personnalisée au logement. Dans le cas où le logement est disponible à plus brève échéance ce délai peut être ramené à huit jours francs.

Dans cette lettre, doivent figurer notamment la référence de la convention (année et numéro), la localisation, le type de logement, la surface habitable et le montant du loyer.

Une notice d'information relative à l'aide personnalisée au logement est annexée à cette lettre.

**Article 17: Information des locataires en cas de changement de propriétaire:**

Conformément à l'article L.353-4, la convention s'applique de plein droit à tout nouveau propriétaire en cas de mutation à titre gratuit et onéreux des logements faisant l'objet de cette convention.

En cas de mutation, et en vue de l'information des locataires et des organismes liquidateurs de l'aide personnalisée au logement, le ou les nouveaux propriétaires leur font connaître leur identification dans les conditions conformes soit à l'article 5, soit à l'article 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise contre décharge dans un délai d'un mois à compter de ladite mutation.

h



**Article 18: Information des locataires en cas de modification, de résiliation de la convention ou à la date d'expiration de celle-ci:**

Le bailleur s'engage à tenir informés les locataires de toute modification apportée à la convention.

Il s'engage à leur faire connaître les droits que leur confère l'article L.353-6 en cas de résiliation à ses torts de la convention.

Il s'engage à les informer des droits que leur confère l'article L.353-9 en cas de résiliation de la convention ou à la date prévue pour son expiration.

**CONDITIONS DE LOCATION**

**Article 19: Durée du bail et délai -congé:**

X Le bail est conclu pour une durée de trois ans. Toutefois, s'il est conclu au cours des trois premières années de la convention, sa durée est limitée à la durée restant à courir jusqu'au 30 juin suivant la troisième année de la date de prise d'effet de la convention.

Pendant la durée de la convention en cours au moment de la conclusion du bail, sous réserve des dispositions de l'article 5 de l'annexe à l'article R 353-59, il est reconduit tacitement, sauf dénonciation expresse du locataire, pour des périodes également de trois ans, dans la mesure où ce dernier se conforme aux obligations de l'article 1728 du code civil rappelées dans le bail.

Au cours de chaque période triennale, le locataire peut résilier le bail à tout moment sous réserve d'un préavis de trois mois, ramené à un mois en cas de changement de résidence pour raisons familiales graves ou raisons professionnelles.

Le congé est donné par lettre recommandée, le préavis partant de la date d'envoi et le cachet de la poste faisant foi. Lorsque le délai de préavis vient à expiration dans le courant d'un mois, le bail produit effet jusqu'au dernier jour du mois.

En cas de vacance intervenant en cours de période triennale, le nouveau locataire est substitué de plein droit au précédent locataire jusqu'à l'expiration de ladite période. Une information sur les modalités de révision et de rajustement du loyer susceptibles d'intervenir au cours de la période restant à courir doit être donnée au futur locataire.

**Article 20: Modalités de paiement du loyer:**

h.

Le loyer est payé par fraction mensuelle à terme échu.

Le bailleur s'engage à remettre au preneur un document faisant clairement apparaître le montant du loyer, des sommes accessoires et, en cas de versement de l'aide personnalisée au bailleur, également celui de cette aide.

Il est tenu de remettre sur la demande du locataire, et après paiement intégral du loyer et des sommes accessoires, une quittance ou un reçu des sommes versées.

#### **Article 21: Dépôt de garantie:**

Le locataire verse lors de la signature du bail un cautionnement au plus égal à un mois de loyer principal, révisable en fonction de l'évolution du loyer.

Ce cautionnement lui sera restitué dans un délai maximum de trois mois à compter de son départ, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur.

Les réparations locatives concernant les parties privatives des locaux d'habitation auxquelles est tenu le locataire, en application des principes posés par les articles 1754 et 1755 du code civil, sont celles figurant sur la liste établie par l'accord de décembre 1975 de la commission permanente pour l'étude des charges locatives et des rapports entre propriétaires, gestionnaires et usagers créée par arrêté du 13 mai 1974.

#### **Article 22: État des lieux:**

Un constat de l'état du local, dressé contradictoirement à l'entrée dans les lieux, doit être annexé au bail.

A la sortie, un constat est également établi dans les mêmes conditions.

#### **Article 23: Charges locatives:**

Les charges récupérables correspondant à des prestations, taxes locatives et fournitures individuelles et doivent être limitativement énumérées dans le bail; elles sont au plus celles fixées par les accords de la commission permanente.

Les charges peuvent faire l'objet de provisions et doivent, en ce cas, donner lieu à régularisation annuelle. Les demandes de provisions doivent être justifiées par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation annuelle ou par celle de budgets prévisionnels.

h.

Quinze jours avant l'échéance du remboursement ou de la régularisation annuelle des charges, le bailleur en communique le décompte, par nature de charges ainsi que le mode de répartition entre tous les locataires de l'immeuble.

Pendant un délai d'un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires ou de leurs représentants. Lorsqu'ils en font la demande, toutes explications utiles sur les dépenses de gestion leur sont présentées.

### III - ENGAGEMENTS À L'ÉGARD DES ORGANISMES CHARGÉS DE LA LIQUIDATION ET DU PAIEMENT DE L'AIDE PERSONNALISÉE AU LOGEMENT.

#### **Article 24: Obligations à l'égard des organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement:**

Le bailleur s'engage à l'égard du ou des organismes liquidateurs aux obligations suivantes:

- De produire dès l'entrée en vigueur de la présente convention:

- pour les locataires déjà dans les lieux, une attestation sur laquelle doivent figurer, notamment, la référence de la convention ( année et numéro), la localisation, le type de logement, la surface habitable, le loyer principal ainsi que la date de prise d'effet du bail attestée par la photocopie d'attestation d'exécution conforme des travaux établie par le préfet ou son représentant;

- pour les nouveaux locataires, une attestation précisant la date de prise d'effet de la location et à laquelle est annexée photocopie de la lettre de réservation définie à l'article 16;

- De fournir, au plus tard le 15 mai de chaque année, le montant du loyer applicable à compter du 1er juillet;

- De signaler immédiatement tout départ de locataire bénéficiant de l'aide personnalisée au logement;

- De fournir annuellement toute justification concernant le paiement du loyer et, en cas de non-paiement de deux échéances consécutives, d'en aviser immédiatement les organismes liquidateurs, ainsi que la commission départementale de l'aide personnalisée au logement en indiquant les démarches entreprises auprès du locataire défaillant;

- D'indiquer toutes modifications dans la composition familiale portées à sa connaissance par le locataire;

*h.*



- De produire toutes les pièces nécessaires à la mise en place du système de tiers payant, tel que défini par les directives du conseil de gestion du fonds national de l'habitation, et plus généralement d'établir avec les organismes liquidateurs en tant que de besoin toutes les liaisons nécessaires;
- De faire apparaître sur la quittance toute modification sur le montant de l'aide personnalisée.

h.

## RENOI IN FINE

Pour les besoins de la publicité foncière il est ici précisé :

- Concernant la dénomination du bailleur :

S.A D'ECONOMIE MIXTE POUR L'AMENAGEMENT DE BASTIA ET DE SA REGION , " SEMAB " , DITE BASTIA AMENAGEMENT .

Siège social : 4 avenue Emile SARI 20200 Bastia ; RCS BASTIA B 389 548 314 .

- Concernant l'état civil du vendeur :

L'Etat ( Ministère du Travail , de l'Emploi , et de la Formation Professionnelle ) représenté par Mr le Directeur des services Fiscaux de la Haute Corse dont les bureaux sont à 20402 Bastia Cedex - 11 Boulevard du Fango- agissant en exécution du Code du Domaine de l'Etat et en vertu de la délégation de signature donnée par le préfet du Département de la Haute Corse , aux termes d'un arrêté du 31 Juillet 1995 .

- Concernant la désignation des biens :

La superficie des parcelles cadastrées sous les numéros 403 et 404 de la section AO est respectivement de 3 ares 72 centiares et de 2 ares 90 centiares .

Ce bien est inscrit au tableau général des propriétés de l'Etat sous le numéro 2B0/308 et recensé à la rubrique Travail-Services extérieurs- .

L'immeuble a fait l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété établi par Maître BRONZINI le 15 Novembre 1956 publié au bureau des hypothèques de Bastia le 23 Janvier 1957 volume 494 N° 75 ,et modificatifs des :

- 6 Mai 1959 , publié le 21 Mai 1959 volume 533 N° 39

- 4 Avril 1966 publié le 16 Mars 1967 volume 751 N° 30

- 28 Février 1967 publié le 16 Mars 1967 volume 751 N° 31

- et l'état descriptif de division modificatif établi par Maître CRUCIANI le 14 Janvier 1994 publié le 7 Février 1994 volume 94 P N° 868 .

Concernant les biens et droits immobiliers qui comprennent :

- Le LOT NUMERO ONZE constitué par un appartement de trois pièces au 1er étage et les 98 / millièmes de la propriété du sol et et des parties communes .

- Le LOT NUMERO DOUZE constitué par un appartement de trois pièces au 1er étage et les 98 / millièmes de la propriété du sol et et des parties communes .

- Le LOT NUMERO TREIZE constitué par un appartement de cinq pièces au 1er étage et les 98 / millièmes de la propriété du sol et et des parties communes .

- Le LOT NUMERO QUATORZE constitué par un appartement de cinq pièces au 1er étage et les 98 / millièmes de la propriété du sol et et des parties communes .

Concernant l'origine de propriété :

Par acte reçu par le préfet du département de la Haute Corse le 6 Octobre 1995 et publié au bureau des hypothèques de Bastia le 30 Novembre 1995 volume 95 P N° 5935 la S.A D'ECONOMIE MIXTE POUR L'AMENAGEMENT DE BASTIA ET DE SA REGION , " SEMAB " , DITE BASTIA AMENAGEMENT Siège social : 4 avenue Emile SARI 20200 Bastia ; RCS BASTIA B 389 548 314 a acquis de l'Etat ( Ministère du Travail , de l'Emploi , et de la Formation Professionnelle ) représenté par Mr le Directeur des services Fiscaux de la Haute Corse dont les bureaux sont à 20402 Bastia Cedex - 11 Boulevard du Fango- agissant en exécution du Code du Domaine de l'Etat et en vertu de la délégation de signature donnée par le préfet du Département de la Haute Corse , aux termes d'un arrêté du 31 Juillet 1995 , les biens ci dessus désignés et titulaire du droit de propriété selon les termes de l'acte reçu par Maître BRONZINI le 13 Décembre 1957 publié au bureau des hypothèques de Bastia le 14 Décembre 1957 volume 508 N° 24 .

Dont convention sur six pages y compris un renvoi spécial in fine .

Le Préfet , soussigné , certifie la présente copie exactement collationnée et conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité .

Il certifie , en outre , que l'identité de la Société Anonyme d'économie mixte Bastia Aménagement , telle qu'elle est désignée en tête des présentes lui a été régulièrement justifiée au vu de l'Extrait du Registre du Commerce .

Le Préfet du Département de

Haute Corse

Pour le Préfet  
& Secrétaire Général

  
Arnaud COCHET

h.



**SANCTIONS MAXIMALES APPLICABLES POUR LE NON RESPECT  
DES REGLES D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS (Art. L. 451-2-1 CCH)**

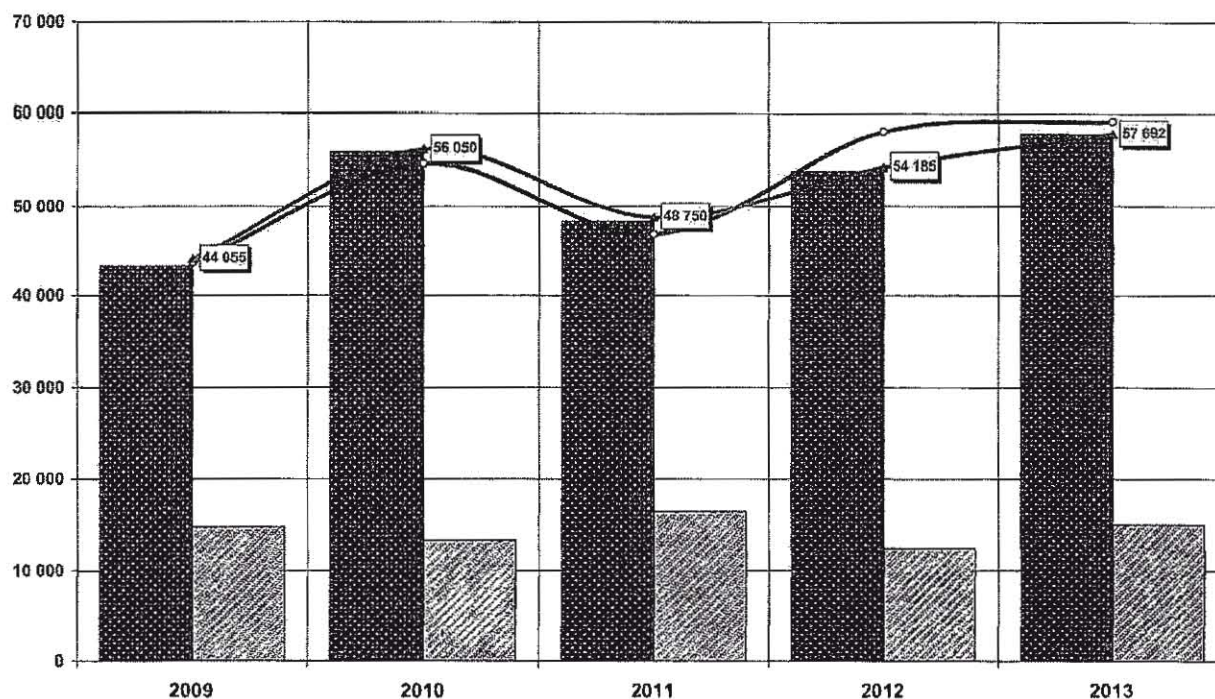
| CODE<br>LOGEMENT | NOM DU<br>PROGRAMME         | DATE<br>DECISION CAL | DATE DE<br>SIGNATURE<br>DU BAIL | MOTIF                                                  | loyers<br>(€) | Sanctions<br>pécunière<br>maximale (€) |
|------------------|-----------------------------|----------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------|----------------------------------------|
| 2009-0001        | 13 rue Colonella            | 31/01/2013           | 14/03/2013                      | Absence de<br>justificatif d'identité<br>réglementaire | 447,73        | 8.059,14                               |
| 2049-0004        | 23 bis rue Saint-<br>Joseph | 31/01/2013           | 13/03/2013                      | Absence de<br>justificatif d'identité<br>réglementaire | 476,83        | 8.582,94                               |
| <b>TOTAL</b>     |                             |                      |                                 |                                                        |               | <b>16.642,08</b>                       |

| SEM BASTIA AMENAGEMENT<br>OP 5801-5899 |                                     | Période du<br>au | 01/01/13<br>31/12/13 | 01/01/12<br>31/12/12 | 01/01/11<br>31/12/11 | 01/01/10<br>31/12/10 | 01/01/09<br>31/12/09 |
|----------------------------------------|-------------------------------------|------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 614000                                 | CHARGES LOCATIVES & DE COPROPRIETE  |                  | 30 687,72 €          | 32 143,29 €          | 29 157,76 €          | 30 001,22 €          | 31 949,48 €          |
| 615000                                 | ENTRETIEN & REPARATIONS SUR BIENS I |                  | 3 119,54 €           | 1 633,08 €           | 1 301,42 €           | 6 204,82 €           | 4 507,47 €           |
| 615211                                 | ENTRETIENS-P.PRIVATIVES             |                  | 32 683,29 €          | 19 792,24 €          | 9 544,43 €           | 13 319,50 €          | 9 845,13 €           |
| 615212                                 | ENTRETIENS-P.COMMUNES               |                  | 1 877,26 €           | 3 776,54 €           | 2 825,98 €           | 1 912,67 €           | 838,03 €             |
| 615220                                 | GROSSES REPARATIONS SUR BIENS IMMOB |                  | 11 810,87 €          | 0,00 €               | 0,00 €               | 0,00 €               | 0,00 €               |
| 615231                                 | GROS ENTRETIENS-P.PRIVATIVES        |                  | 49 347,41 €          | 50 975,36 €          | 79 816,02 €          | 31 049,30 €          | 36 252,31 €          |
| 615232                                 | GROS ENTRETIENS-P.COMMUNES          |                  | 28 028,68 €          | 38 652,12 €          | 18 536,64 €          | 8 189,01 €           | 4 579,30 €           |
| 615600                                 | MAINTENANCE                         |                  | 2 390,72 €           | 2 338,08 €           | 2 421,80 €           | 11 240,56 €          | 2 470,03 €           |
| 616800                                 | PRIMES D'ASSURANCES - AUTRES        |                  | 12 662,11 €          | 10 905,93 €          | 10 824,76 €          | 10 012,73 €          | 11 114,16 €          |
| 618800                                 | AUTRES FRAIS ANNEXES                |                  | 0,00 €               | 0,00 €               | 5 683,29 €           | 0,00 €               | 27 884,90 €          |
| 621401                                 | PERSONNEL INTERNE REFACTURE GI      |                  | 50 967,09 €          | 52 977,66 €          | 52 808,32 €          | 54 443,11 €          | 55 430,25 €          |
| 622600                                 | HONORAIRES                          |                  |                      |                      |                      |                      | 2 154,00 €           |
| 622700                                 | FRAIS D'ACTES ET DE CONTENTIEUX     |                  | 1 975,57 €           | 2 565,38 €           | 81,40 €              | 8 877,78 €           | 4 549,51 €           |
| TOTAL                                  |                                     |                  | 225 550,26 €         | 215 759,68 €         | 183 844,06 €         | 175 250,70 €         | 191 574,57 €         |
| 703000                                 | RECUPERATION DES CHARGES LOCATIVES  |                  | 14 058,29 €          | 15 313,85 €          | 15 644,96 €          | 20 300,60 €          | 15 689,27 €          |

Annexe n°

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

| SEM BASTIA AMENAGEMENT                                                                                                                   | 2009          | 2010          | 2011          | 2012          | 2013          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Loyers et charges logements quittancés : (A)                                                                                             | 304 752       | 312 623       | 459 149       | 512 576       | 503 461       |
| Correction éventuelle (à saisir avec son signe):                                                                                         | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| <b>MONTANT DES CREANCES DOUTEUSES (C/416 brut)</b>                                                                                       | <b>43 676</b> | <b>54 565</b> | <b>46 896</b> | <b>53 733</b> | <b>57 645</b> |
| Ajouter montant des admissions en non valeur (C/654)                                                                                     | 0             | 1 568         | 1 389         | 0             | 0             |
| Déduire recouvrements sur admissions en non valeurs (C/7714) (à saisir ligne 118 des Produits)                                           | 394           | 427           | 0             | 0             | 0             |
| <b>CREANCES DOUTEUSES (C/416) corrigées des A.N.V.</b>                                                                                   | <b>43 282</b> | <b>55 706</b> | <b>48 285</b> | <b>53 733</b> | <b>57 645</b> |
| En jours de quittancement                                                                                                                | 51,8 jours    | 65,0 jours    | 38,4 jours    | 38,3 jours    | 41,8 jours    |
| % locataires douteux par rapport aux produits (A)                                                                                        | 14,20%        | 17,82%        | 10,52%        | 10,48%        | 11,45%        |
| P.M.:<br>DOTATION A LA PCD                                                                                                               | 15 420        | 14 598        | 300           | 12 856        | 12 962        |
| REPRISE SUR LA PCD                                                                                                                       | 887           | 3 709         | 7 969         | 1 813         | 11 797        |
| PROVISION POUR CREANCES DOUTEUSES (C/491)                                                                                                | 43 676        | 54 565        | 46 896        | 57 939        | 59 104        |
| <b>MONTANT DES LOCATAIRES SIMPLES (C/4111)</b>                                                                                           | <b>14 773</b> | <b>13 344</b> | <b>16 465</b> | <b>12 452</b> | <b>15 047</b> |
| Correction éventuelle (à saisir avec son signe):                                                                                         | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| <b>VOLANT DE RETARD (C/411) corrigé :</b>                                                                                                | <b>14 773</b> | <b>13 344</b> | <b>16 465</b> | <b>12 452</b> | <b>15 047</b> |
| En jours de quittancement                                                                                                                | 17,7 jours    | 15,6 jours    | 13,1 jours    | 8,9 jours     | 10,9 jours    |
| % locataires simples par rapport aux produits (A)                                                                                        | 4,85%         | 4,27%         | 3,59%         | 2,43%         | 2,99%         |
| <b>TOTAL RETARDS LOGEMENTS (C/411+C/416+ C/654-C/7714) :</b>                                                                             | <b>58 055</b> | <b>69 050</b> | <b>64 750</b> | <b>66 185</b> | <b>72 692</b> |
| Termes échu total de décembre (créances non exigibles) :<br>(C/4112 Annexe Ventilation des C/ locataires, à saisir ligne 136 de l'Actif) | 14 000        | 13 000        | 16 000        | 12 000        | 15 000        |
| Correction éventuelle (à saisir avec son signe):                                                                                         |               |               |               |               |               |
| <b>TOTAL DES RETARDS LOGEMENTS Corrigés terme-échu</b>                                                                                   | <b>44 055</b> | <b>56 050</b> | <b>48 750</b> | <b>54 185</b> | <b>57 692</b> |
| En jours de quittancement (corrigé terme échu)                                                                                           | 55,3 jours    | 68,3 jours    | 40,2 jours    | 39,5 jours    | 43,1 jours    |
| % retards totaux par rapport aux produits (A) (corrigé terme échu)                                                                       | 15,15%        | 18,71%        | 11,00%        | 10,82%        | 11,81%        |
| <b>FLUX ANNUEL DES RETARDS corrigé:</b>                                                                                                  |               | <b>11 601</b> | <b>-6 159</b> | <b>6 824</b>  | <b>3 507</b>  |



CREANCES DOUTEUSES (C/416) corrigées des A.N.V.  
 VOLANT DE RETARD (C/411) corrigé ;  
 PROVISION POUR CREANCES DOUTEUSES (C/491)



Annexe N°

| 1 - BILAN FONCTIONNEL                                                                                                                                                         |                    |                    |                   |                   |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| SEM BASTIA AMENAGEMENT                                                                                                                                                        | 2009               | 2010               | 2011              | 2012              | 2013              |
| Capital et réserves (SA)                                                                                                                                                      | 2 700 732          | 2 700 732          | 2 700 732         | 2 700 732         | 2 700 732         |
| Dotations et réserves (OP)                                                                                                                                                    | 0                  | 0                  | 0                 | 0                 | 0                 |
| Report à nouveau                                                                                                                                                              | -168 802           | -168 802           | -130 250          | -81 365           | -63 000           |
| Résultat de l'exercice                                                                                                                                                        | 39 209             | 29 339             | 36 851            | 5 355             | 9 020             |
| <b>Situation nette</b>                                                                                                                                                        | <b>2 541 136</b>   | <b>2 570 473</b>   | <b>2 609 336</b>  | <b>2 617 732</b>  | <b>2 627 552</b>  |
| Subventions d'investissement                                                                                                                                                  | 2 084 109          | 2 059 294          | 2 703 780         | 2 783 803         | 2 421 793         |
| Provisions réglementées                                                                                                                                                       | 0                  | 0                  | 0                 | 0                 | 0                 |
| Titres participatifs (SA)                                                                                                                                                     | 0                  | 0                  | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>Capitaux propres</b>                                                                                                                                                       | <b>5 525 325</b>   | <b>5 528 767</b>   | <b>5 393 129</b>  | <b>5 401 535</b>  | <b>6 049 315</b>  |
| Provisions pour risques et charges                                                                                                                                            | 1 187 757          | 1 075 188          | 1 365 583         | 2 213 870         | 1 883 144         |
| Amort. et Provisions pour dépréciation de l'actif immobilisé                                                                                                                  | 4 444 045          | 4 497 870          | 5 159 338         | 5 438 471         | 6 020 185         |
| Emprunts et dettes financières (hors I.C.N.E., intérêts compensateurs et débits)                                                                                              | 1 921 593          | 4 313 774          | 4 178 357         | 4 044 586         | 3 065 886         |
| Coûts d'acquisition accrus                                                                                                                                                    | 34 149             | 34 137             | 63 599            | 94 870            | 82 225            |
| Dépôts et cautionnements reçus                                                                                                                                                | 0                  | 0                  | 0                 | 0                 | 0                 |
| Droits sur immobilisations                                                                                                                                                    | 0                  | 0                  | 0                 | 0                 | 0                 |
| Emprunts et dettes financières diverses (hors I.C.N.E.)                                                                                                                       | 0                  | 0                  | 0                 | 0                 | 0                 |
| Intérêts compensateurs                                                                                                                                                        | 0                  | 0                  | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>Ressources stables</b>                                                                                                                                                     | <b>13 113 469</b>  | <b>16 522 744</b>  | <b>16 189 937</b> | <b>17 464 532</b> | <b>17 010 467</b> |
| Immobilisations incorporelles (VI)                                                                                                                                            | 211 000            | 211 000            | 211 000           | 211 000           | 225 529           |
| Immobilisations corporelles (VI)                                                                                                                                              | 9 850 200          | 9 782 113          | 13 284 748        | 13 327 952        | 13 913 274        |
| Immobilisations en Location-Vente                                                                                                                                             | 0                  | 0                  | 0                 | 0                 | 0                 |
| Immobilisations corporelles en cours (VI)                                                                                                                                     | 901 941            | 2 707 027          | 277 572           | 223 874           | 89 485            |
| <b>Immobilisations d'exploitation</b>                                                                                                                                         | <b>10 993 848</b>  | <b>12 700 748</b>  | <b>13 754 226</b> | <b>13 763 474</b> | <b>13 925 270</b> |
| Immobilisations financières                                                                                                                                                   | 0                  | 0                  | 0                 | 0                 | 25 000            |
| Prêts accrus                                                                                                                                                                  | 0                  | 0                  | 0                 | 0                 | 0                 |
| Autres prêts, dépôts et caution. versés (sauf I.C.N.E. Actif)                                                                                                                 | 86                 | 86                 | 86                | 86                | 86                |
| <b>Immobilisations financières</b>                                                                                                                                            | <b>86</b>          | <b>86</b>          | <b>86</b>         | <b>86</b>         | <b>25 086</b>     |
| Autres actifs immobilisés (Charges à répartir hors intérêts compensateurs, primes de remboursement, indemnités)                                                               | 0                  | 0                  | 0                 | 0                 | 0                 |
| Charges différées: intérêts compensateurs                                                                                                                                     | 0                  | 0                  | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>Fonds de roulement net global (FRNG)</b>                                                                                                                                   | <b>19 535 136</b>  | <b>23 822 801</b>  | <b>23 934 713</b> | <b>24 007 122</b> | <b>23 085 113</b> |
| Stocks d'approvisionnement et autres stocks                                                                                                                                   | 12 785 981         | 12 633 830         | 13 476 010        | 14 403 434        | 8 827 888         |
| Fournisseurs débiteurs                                                                                                                                                        | 0                  | 0                  | 5 054             | 1 788             | 385               |
| Créances clients et locataires                                                                                                                                                | 105 845            | 130 082            | 336 488           | 124 714           | 102 391           |
| Autres créances d'exploitation (sauf I.C.N.E. Actif)                                                                                                                          | 32 574 015         | 25 427 421         | 1 487 980         | 862 316           | 2 168 633         |
| Charges constatées d'exploitation                                                                                                                                             | 3 938              | 3 943              | 13 571            | 4 334             | 6 655             |
| Dépenses à classer ou à régulariser d'exploitation                                                                                                                            | 0                  | 0                  | 0                 | 0                 | 0                 |
| Provisions d'actif circulant (hors provisions financières)                                                                                                                    | -84 058            | -184 947           | -189 589          | -128 580          | -174 835          |
| <b>Actifs d'exploitation nets</b>                                                                                                                                             | <b>45 385 721</b>  | <b>38 090 519</b>  | <b>14 990 090</b> | <b>12 287 995</b> | <b>11 011 317</b> |
| Avances et acomptes reçus sur commandes                                                                                                                                       | 0                  | 0                  | 0                 | 52 480            | 479 205           |
| Dettes sur achats d'exploitation                                                                                                                                              | 7 179 815          | 2 649 109          | 2 952 377         | 1 948 711         | 1 845 184         |
| Dettes fiscales et sociales                                                                                                                                                   | 572 354            | 455 225            | 485 178           | 778 087           | 484 273           |
| Produits constatés d'avances d'exploitation                                                                                                                                   | 75 259             | 0                  | 0                 | 36 000            | 15 000            |
| Recettes à classer ou à régulariser d'exploitation                                                                                                                            | 0                  | 0                  | 0                 | 0                 | 0                 |
| Emprunts accrus relatifs et préfinancement, opérations d'aménagement                                                                                                          | 8 573 951          | 11 488 719         | 8 285 743         | 7 175 178         | 6 835 249         |
| <b>Dettes d'exploitation</b>                                                                                                                                                  | <b>17 491 590</b>  | <b>14 560 052</b>  | <b>10 826 296</b> | <b>9 215 466</b>  | <b>8 771 921</b>  |
| <b>Besoin de Fonds de Roulement d'Exploitation</b>                                                                                                                            | <b>-27 464 224</b> | <b>-23 530 367</b> | <b>-4 163 794</b> | <b>-2 927 530</b> | <b>-2 339 396</b> |
| Créances diverses                                                                                                                                                             | 480                | 480                | 6 034 529         | 7 384 679         | 8 468 082         |
| Charges constatées d'avance hors exploitation                                                                                                                                 | 4 724              | 3 050              | 2 254             | 0                 | 2 688             |
| Dépenses à classer ou à régulariser hors exploitation                                                                                                                         | 0                  | 0                  | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>Créances diverses Hors Exploitation</b>                                                                                                                                    | <b>5 204</b>       | <b>3 538</b>       | <b>6 036 783</b>  | <b>7 384 679</b>  | <b>9 469 238</b>  |
| Dettes diverses sur immobilisations                                                                                                                                           | 0                  | 0                  | 0                 | 0                 | 0                 |
| Autres dettes diverses                                                                                                                                                        | 20 050 331         | 21 315 285         | 9 090 443         | 7 181 889         | 8 720 893         |
| Intérêts courus non échus (sauf compensateurs)                                                                                                                                | 154 002            | 149 710            | 104 794           | 191 476           | 140 525           |
| Produits constatés d'avance hors exploitation                                                                                                                                 | 28 840             | 14 473             | 0                 | 0                 | 0                 |
| Recettes à classer ou à régulariser hors exploitation                                                                                                                         | 0                  | 0                  | 0                 | 0                 | 0                 |
| Différences d'imputation Passif                                                                                                                                               | 0                  | 0                  | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>Dettes diverses Hors Exploitation</b>                                                                                                                                      | <b>29 233 279</b>  | <b>21 476 476</b>  | <b>9 194 237</b>  | <b>7 333 356</b>  | <b>8 861 418</b>  |
| <b>Besoin de Fonds de Roulement Hors Exploitation</b>                                                                                                                         | <b>-29 228 075</b> | <b>-21 472 938</b> | <b>-157 454</b>   | <b>-28 572</b>    | <b>-607 820</b>   |
| <b>Besoin en Fonds de Roulement</b>                                                                                                                                           | <b>-29 585 544</b> | <b>-20 575 529</b> | <b>-1 006 340</b> | <b>-3 143 853</b> | <b>-2 947 216</b> |
| Values mobili. de placement (nettes des provis. financières)                                                                                                                  | 1 781 925          | 2 375 000          | 128 000           | 20 800            | 309 000           |
| Disponibilités (Monnaie nette)                                                                                                                                                | 1 853 751          | 783 349            | 1 420 549         | 909 836           | 1 443 287         |
| <b>Trésorerie active</b>                                                                                                                                                      | <b>3 415 676</b>   | <b>3 158 349</b>   | <b>1 548 549</b>  | <b>928 936</b>    | <b>1 743 287</b>  |
| Emprunts bancaires et soldes créditeurs de banque                                                                                                                             | 52 287             | 1 381 214          | 17 783            | 671 807           | 1 534 427         |
| <b>Trésorerie passive</b>                                                                                                                                                     | <b>52 287</b>      | <b>1 381 214</b>   | <b>17 783</b>     | <b>671 817</b>    | <b>1 534 427</b>  |
| <b>Trésorerie nette</b>                                                                                                                                                       | <b>3 363 389</b>   | <b>1 837 135</b>   | <b>1 528 056</b>  | <b>257 119</b>    | <b>208 860</b>    |
| <b>RECAPITULATION EQUILIBRE FINANCIER DU BILAN</b>                                                                                                                            | <b>19 535 136</b>  | <b>23 822 801</b>  | <b>23 934 713</b> | <b>24 007 122</b> | <b>23 085 113</b> |
| Fonds de roulement net global (FRNG) (SA)                                                                                                                                     | 19 535 136         | 23 822 801         | 23 934 713        | 24 007 122        | 23 085 113        |
| Ressources en Fonds de Roulement (VI)                                                                                                                                         | 13 113 469         | 16 522 744         | 16 189 937        | 17 464 532        | 17 010 467        |
| Besoin en Fonds de Roulement (SA)                                                                                                                                             | -29 585 544        | -20 575 529        | -1 006 340        | -3 143 853        | -2 947 216        |
| <b>Trésorerie FRNG (FRNG - SA) (SA)</b>                                                                                                                                       | <b>3 415 676</b>   | <b>3 158 349</b>   | <b>1 548 549</b>  | <b>928 936</b>    | <b>1 743 287</b>  |
| NOTA: SI LE BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT EST NEGATIF, IL S'AGIT D'UNE RESSOURCE EN FONDS DE ROULEMENT QUI VIENT S'AJOUTER AU FONDS DE ROULEMENT NET POUR DONNER LA TRESORERIE |                    |                    |                   |                   |                   |
| P.M. MONTANT MOYEN DEPENSES MENSUELLES                                                                                                                                        | 810 872            | 880 555            | 723 781           | 273 484           | 219 769           |
| FRNG EN MOIS DE DEPENSES                                                                                                                                                      | 2,0 mois           | 5,8 mois           | 5,4 mois          | 12,4 mois         | 13,9 mois         |
| FRNG PAR LOGEMENT CEDE                                                                                                                                                        | 30 270             | 54 588             | 34 785            | 48 585            | 38 201            |
| PART DU FRN DANS LA TRESORERIE (%)                                                                                                                                            | 63%                | 217%               | 170%              | 1320%             | 1483%             |
| TRESORERIE EN MOIS DE DEPENSES                                                                                                                                                | 4,1 mois           | 2,6 mois           | 2,0 mois          | 0,8 mois          | 1,0 mois          |

## RESULTATS PREVISIONNELS

[illegible]

\* les coûts de fonctionnement de gestion locative  
ont été déterminés par un ratio au logt  
==> ratio au logts (€/logt)                    750   775   800   830

## SEM BASTIA AMENAGEMENT - SUIVI DU PLAN CGLLS

**Loyers :** faire évoluer en valeur la masse des loyers entre 2007 et 2012, en tenant compte de l'IRL et au minimum de 1,8 % par an dans la limite des loyers plafonds de chaque programme.

Les augmentations effectives ont été de 1,71 % en moyenne sur les six années suivantes :

| 2007   | 2008   | 2009   | 2010 | 2011   | 2012   |
|--------|--------|--------|------|--------|--------|
| 3,23 % | 1,36 % | 2,83 % | 0 %  | 1,10 % | 1,73 % |

**Vacance :** maintenir les pertes de loyers dues à la vacance à 0,3 % maximum des loyers :

| 2007   | 2008   | 2009   | 2010   | 2011   | 2012   |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 4,01 % | 3,85 % | 3,88 % | 3,79 % | 4,29 % | 4,08 % |

Les pertes sont dues essentiellement aux travaux à réaliser dans les logements ou à des problèmes techniques liés aux parties communes et affectant les logements (ex : infiltrations). Pour les travaux sur parties communes l'organisme se heurte à l'inertie de syndicats (des procédures judiciaires sont en cours) ou à l'absence de syndicats sur certaines copropriétés.

**Impayés :** maintenir un taux maximal d'impayés de 1,6 %.

| 2007   | 2008    | 2009    | 2010    | 2011    | 2012    |
|--------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 9,54 % | 11,17 % | 13,38 % | 16,35 % | 15,80 % | 16,94 % |

Ces impayés relèvent surtout du recouvrement difficile suite à des procédures judiciaires sur locataires partis.

**Coûts de fonctionnement de la gestion locative :** procéder à un calcul exact des coûts relatifs à affecter qui doit être en-deçà de :

En K€

| 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|------|------|------|------|------|------|
| 78   | 80   | 83   | 85   | 87   | 89   |
| 95   | 59   | 56   | 54   | 53   | 53   |

**Maintenance, gros entretien et plan de travaux :** A engager un montant de dépenses de travaux, gros entretien et maintenance de 818 k€ sur la période d'aide soit 2 000 € par logement.

En k€

| 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|------|------|------|------|------|------|
| 55   | 84   | 125  | 279  | 163  | 171  |

Le total des travaux réalisés s'élève à 877 K€, montant supérieur aux engagements (818 k€)



## SOURCES ET SIGLES UTILISES

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

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

### Sources

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

## - SIGLES UTILISES

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