

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2014-158 Décembre 2016

Société d'économie mixte immobilière de la Saintonge (SEMIS)

Saintes (17)

Rapport définitif de contrôle n°2014-158 Décembre 2016

Société d'économie mixte immobilière

de la Saintonge (SEMIS)

Saintes (17)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2014-158

SEM IMMOBILIERE DE LA SAINTONGE – 17

Président : M. Jean-Michel Machon
 Directrice générale : Mme Christine Mounier
 Adresse : 52 cours Genêt – BP 171 – 17116 Saintes cedex

Au 31 décembre 2014	nombre de logements familiaux gérés :	3477
	nombre de logements familiaux en propriété :	3477
	nombre de places en résidences spécialisées en propriété :	293

Indicateurs	Organisme	Référence métropole.	Référence région	Source références
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	9,6 %			
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	62 %	50,6 %	59 %	(1)
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vacance technique (%)	1,27 %	1,6 %	1,6 %	(2)
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	5,0	5,4	5,0	(2)
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	4,51			
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	5,28	3,67	3,56	(3)
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	17,8	11,46	11,44	(3)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	8,9	13,14	13,11	(3)

(1) Enquête OPS 2012

(2) RPLS au 1/1/2015

(3) Bolero 2013 : ensemble des OPH

Présentation générale de l'organisme Le rapprochement de la SEMIS et de l'OPH de Saintes, engagé depuis plusieurs années, s'est achevé en 2013 par un transfert d'activité. La SEMIS est désormais propriétaire des logements de l'office, ce qui porte son patrimoine à près de 3 500 logements, soit environ 15 % du parc locatif social en Charente-Maritime.

Points forts

- Transfert d'activité mené efficacement qui a permis un bon fonctionnement immédiat de la structure
- Capacité à mener un programme de rénovation urbaine important au regard de la taille de la société
- Qualité des réhabilitations sur le quartier des Boiffiers
- Situation financière saine

Points faibles

- Niveau de vacance en augmentation
- Accessibilité économique du parc limitée
- Dispositif de proximité perfectible sur certains secteurs
- Absence de stratégie à moyen terme adaptée à la nouvelle configuration du parc

- Anomalies ou irrégularités particulières**
- Insuffisante implication du Président du conseil d'administration
 - Fonction de direction générale très partiellement assurée
 - Cumul de fonctions de direction générale de l'office et de direction de la SEMIS
 - Dépassements des plafonds des loyers conventionnels de quelques logements
 - Absence de mise en concurrence de prestations de nettoyage de halls

Conclusion

Avec un patrimoine d'environ 3 500 logements locatifs sociaux, aux deux tiers situés au droit de l'agglomération de Saintes, la SEM Immobilière de la Saintonge constitue le principal bailleur social du secteur. Le reste de son parc se situe sur les secteurs littoraux et de manière plus diffuse, sur les secteurs rétro-littoraux du département de la Charente-Maritime. Malgré la taille réduite de sa structure, la SEMIS a relevé avec succès au cours de ces dernières années les deux défis majeurs que constituaient d'une part le transfert d'activité de l'OPH de Saintes, aujourd'hui en phase extinctive avant dissolution, et la mise en œuvre d'un très ambitieux programme de renouvellement urbain ayant impacté une partie très significative de son patrimoine.

La SEMIS dispose globalement d'une organisation solide et efficace, ayant permis la réussite de ces deux démarches. Les processus liés à la gestion locative et, en particulier, à la gestion des impayés, à la maîtrise d'ouvrage et à la maintenance du patrimoine sont maîtrisés. La situation financière de l'organisme apparaît saine.

Des pistes de progrès sont néanmoins identifiées : le service de proximité en dehors de l'agglomération de Saintes apparaît perfectible, l'accessibilité économique du parc doit encore être améliorée, et la vacance, en augmentation sensible, quoique restant contenue à ce stade, doit faire l'objet d'une vigilance particulière. Le contrôle a, par ailleurs, révélé quelques anomalies et non-conformités appelant des actions correctives, pour partie déjà engagées par la société.

La définition d'une nouvelle stratégie à moyen terme, avec l'analyse financière prévisionnelle associée, constitue désormais un enjeu prioritaire pour la SEMIS, du fait de la profonde reconfiguration de son patrimoine ces dernières années. Cette démarche, engagée par la société fin 2014, devra intégrer les objectifs de la lutte contre la vacance, de poursuite de la réhabilitation du parc existant, et d'amélioration de la proximité pour les logements situés en dehors de l'agglomération de Saintes. Il apparaît indispensable pour la réussite de cette nouvelle étape que la présidence du conseil d'administration soit fortement impliquée et assume pleinement son rôle. Le schéma d'organisation et de fonctionnement de la direction générale de la société doit également être interrogé à cette occasion.

Précédent rapport de contrôle : n° 2007-084
Contrôle effectué du 10/06/2015 au 06/10/2015
Diffusion du rapport définitif : Décembre 2016

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2014-158

SEMIS DE LA SAINTONGE – 17

SOMMAIRE

1.	Préambule.....	2
2.	Présentation générale de l'organisme dans son contexte	2
2.1	Contexte socio-économique.....	2
2.2	Gouvernance et management.....	3
2.3	Train de vie de l'organisme	6
2.4	Conclusion	7
3.	Patrimoine.....	7
3.1	Caractéristiques du patrimoine.....	7
3.2	Accessibilité économique du parc	9
3.3	Conclusion	10
4.	Politique sociale et gestion locative.....	10
4.1	Caractéristiques des populations logées	10
4.2	Accès au logement.....	11
4.3	Qualité du service rendu aux locataires.....	12
4.4	Traitement des impayés.....	13
4.5	Conclusion.....	14
5.	Stratégie patrimoniale	14
5.1	Analyse de la politique patrimoniale	14
5.2	Évolution du patrimoine	15
5.3	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage.....	16
5.4	Maintenance du parc	16
5.5	Ventes de patrimoine à l'unité	18
5.6	Autres activités	18
5.7	Conclusion.....	18
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière	18
6.1	Tenue de la comptabilité.....	18
6.2	Analyse financière.....	20
6.3	Analyse prévisionnelle	25
6.4	Conclusion.....	25
7.	Conclusion générale	26
8.	Liste des Annexes au rapport.....	27

1. PREAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de la Société d'économie mixte immobilière de la Saintonge (SEMIS) en application de l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation : « l'agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique : le respect, par les organismes (...) des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ; l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'Etat ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ; 2° d'évaluer (...) l'efficacité avec laquelle les organismes s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2 (...), la gouvernance, l'efficacité de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...) ».

La SEM Immobilière de la Saintonge, créée en 1960 pour répondre à des besoins de logements sur la ville de Saintes, a élargi son activité à l'ensemble du département de la Charente-Maritime.

Le précédent contrôle de la Miilos, qui a fait l'objet du rapport n°2007-084 d'avril 2008, soulignait qu'un renforcement de la coopération entre la SEMIS et l'OPH de Saintes devait être envisagé pour assurer la cohérence des interventions des deux structures.

Leur rapprochement a été concrétisé en 2013 par un transfert d'activité de l'OPH à la SEMIS, dans le cadre d'un apport en nature rémunéré par une augmentation de capital (cf. infra). L'OPH ne possède désormais plus de logements ni de personnel, sa dissolution ainsi que celle du GIE constitué entre les deux structures doivent désormais intervenir à court terme.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME DANS SON CONTEXTE

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Le patrimoine de la SEMIS est constitué du patrimoine apporté par l'OPH en 2013, implanté sur l'agglomération de Saintes, et de son patrimoine historique, localisé non seulement sur ce même secteur mais aussi dans le reste du département de la Charente-Maritime.

La SEMIS, qui possède près de 3 500 logements dont un millier issu de l'office, soit environ 15 % du parc locatif social du département, est le principal bailleur social sur la ville de Saintes, où se situent deux tiers de son patrimoine. Outre le logement social, qui est sa principale activité, la société réalise également des aménagements, des programmes commerciaux et des prestations de services.

Il ressort des statistiques de l'INSEE que la population départementale a progressé de 3,8 % entre 2007 et 2012, pour atteindre 628 733 habitants. Le parc de logements, composé aux trois-quarts d'individuels, comprend 70,9 % de résidences principales dont un tiers de locatif. La ville de Saintes, dont la population a décliné de 2,9 % sur la même période, comprend 25 645 habitants. Les proportions d'immeubles collectifs et de logements locatifs y sont plus élevées. La proportion de logements individuels s'établit à 58,3 % et près de la moitié des résidences principales, qui constituent 87,4 % des logements, est en location.

Dans ce contexte, le développement de la SEMIS est orienté vers les zones littorales, dont le marché est plus tendu, et une part significative de son patrimoine sur Saintes a fait l'objet de requalification, sous forme de réhabilitations et de démolitions/reconstructions, dans le cadre d'un important programme de rénovation urbaine.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

Le capital social de la société, composé de 19 373 actions d'une valeur nominale de 100 €, est détenu à hauteur de 41,7 % par la ville de Saintes et 22,57 % par l'OPH. Cette répartition est récente ; l'assemblée générale extraordinaire du 31 octobre 2013 a approuvé l'apport en nature de l'OPH, qui se traduit notamment par une augmentation de capital correspondant à l'attribution à l'office de 4 373 actions d'une valeur nominale de 100 € (cf. annexe n° 2).

Son conseil d'administration est composé de 14 membres dont huit représentants de collectivités ou groupements et deux représentants des locataires. Depuis son entrée au capital de la SEMIS, l'office dispose de deux administrateurs (cf. annexe n° 3).

Lors de sa séance du 2 mai 2014, il a nommé Président directeur général, M. Jean-Philippe Machon, qui est, par ailleurs, maire de Saintes. Les trois vice-présidents, respectivement maire de la ville de Pons et adjoints aux maires de Saintes et de Saint-Jean-d'Angély, disposent à l'égard des tiers des mêmes pouvoirs que le Président directeur général et ont pour mission de présider les réunions du conseil en son absence. Le vice-président, adjoint au maire de Saintes, M. Jean-Claude Landreau, est aussi président de l'OPH, depuis mai 2014.

Le conseil d'administration s'est réuni cinq à six fois par an de 2010 à 2012, puis à un rythme plus soutenu, huit fois en 2013, année du transfert de l'activité de l'OPH, et sept fois en 2014, année de changement de gouvernance. Les procès-verbaux de ses séances sont détaillés et témoignent de la qualité de l'information qui lui est fournie pour prendre ses décisions. Par ailleurs, le rapprochement de la SEMIS et de l'OPH a été présenté de manière récurrente tout au long du processus de rapprochement.

Il a initié, en novembre 2014, le lancement d'une démarche stratégique, motivée notamment par l'évolution significative de son patrimoine, induite par l'apport des logements de l'OPH et par le programme de rénovation urbaine. Elle a pour objet l'élaboration d'un plan stratégique sur 10 ans (2016-2025), avec des objectifs quantifiés sur six ans, durée de la deuxième CUS, pour l'activité logements, et sur cinq ans pour les autres activités.

Depuis sa nomination, et jusqu'en 2016, le Président directeur général n'a été que très rarement présent lors des réunions du conseil d'administration.

Il n'exerce, par ailleurs, que très partiellement la fonction de direction générale lui incombant. Nommé lors de la séance du 2 mai 2014, le Président directeur général n'a pas assisté aux quatre réunions suivantes du conseil d'administration, tenues en mai, septembre, novembre et décembre 2014, ni à celles de janvier et de mai 2015; la présidence a été assurée par M. Jean-Claude Landreau. Il a uniquement participé partiellement à la séance du 19 mars 2015, pour partager ses réflexions sur les orientations stratégiques de la ville de Saintes et de l'agglomération, auxquelles la SEMIS pourrait être associée. Dans sa réponse écrite, la société indique que depuis la fin de son mandat de président de la communauté d'agglomération de Saintes, le président a assisté à trois séances du conseil sur les quatre qui se sont tenues au premier semestre 2016.

L'équipe de contrôle rappelle qu'une forte implication du président du conseil d'administration dans la gouvernance de la structure est nécessaire, d'autant plus que la société s'est engagée dans un processus de redéfinition de sa stratégie et de ses orientations pour les années à venir. Elle note par ailleurs que la société n'a pas apporté, dans sa réponse écrite, d'élément sur l'interrogation du schéma d'organisation actuel de la direction générale de l'office préconisé dans la conclusion du présent rapport.

2.2.2 Evaluation de l'organisation et du management

Mme Christine Mounier, qui exerce les fonctions de directrice de la SEMIS est aussi directrice générale de l'OPH. Sa connaissance des deux structures, OPH et SEMIS, sa mobilisation sur des missions techniques, telles que l'analyse de l'aspect financier des opérations, ainsi que l'exercice très partiel de la fonction de directeur général par le président, renforcent son rôle stratégique dans l'organisation et le bon fonctionnement de la société.

L'équipe de contrôle relève que la fonction de direction de la Semis est incompatible avec la direction générale de l'office.

La directrice de la SEMIS occupe cette fonction depuis septembre 2007. Le conseil d'administration de l'OPH l'a nommé directrice générale lors de sa séance du 18 novembre 2008. Son contrat de travail à l'office, du 26 novembre 2008, est établi sur la base d'un horaire mensuel de 40 heures. Il a fait l'objet d'avenants en 2010 et 2011, qui fixent notamment sa rémunération forfaitaire, dont le montant est proche de 40 % du plafond applicable. Depuis novembre 2013 et le transfert de l'activité de l'office à la Semis, la direction générale est exercée sans rémunération.

Un avenant à son contrat de travail à la Semis, de novembre 2013, fixe sa nouvelle rémunération qui inclut l'équivalent de la rémunération qu'elle percevait auparavant de l'OPH.

Les directeurs généraux d'OPH, qui ont la qualité d'agents contractuels de droit public, sont soumis aux dispositions de l'article 25 de la loi n° 83-634 du 13 juillet 1983 et du décret n° 2007-658 du 2 mai 2007, relatifs aux conditions de cumul d'activité. Elles fixent le principe de l'interdiction de l'exercice à titre professionnel d'une activité privée lucrative, assorti de dérogations dont ne relève pas la situation actuelle.

Par ailleurs, la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (Loi ALUR), complète l'article L. 421-12 du CCH et autorise un directeur général d'office à occuper une autre fonction, dès lors qu'elle n'est qu'accessoire et ne donne lieu à aucune rémunération supplémentaire. Cet article ne trouve pas à s'appliquer ici, puisque la fonction de direction de la Semis est principale et rémunérée, et que c'est la direction générale de l'office dans sa phase extinctive, qui est non rémunérée et accessoire.

Cette organisation a participé à la réussite du transfert d'activité de l'office (cf. infra) et les montants des rémunérations, adaptés à l'activité de direction générale de l'OPH et de direction de la SEMIS, n'ont pas porté préjudice aux deux structures. Il n'en demeure pas moins que cette situation de cumul de la direction de la SEMIS et de la direction générale de l'OPH qui est irrégulière, ne peut perdurer et doit faire l'objet d'une régularisation dans les meilleurs délais.

Dans sa réponse écrite, la société prend acte de cette remarque et précise que cette situation cessera de fait lors de la future dissolution de l'OPH, qui ne pourra être engagée qu'à partir de 2017, après le changement de collectivité de rattachement.

La société est organisée en quatre pôles (administration générale, relation clientèle, finances, développement et patrimoine). Au 31 décembre 2014, son effectif comprend 72 salariés dont 3 gardiens, 13 employés d'immeubles et 6 ouvriers. En 2012, il comptait 53 salariés; l'augmentation est en grande partie due au transfert du personnel de l'office, représentant 12 fonctionnaires détachés et 5 salariés de droit privé.

Ses grands groupes de logements sont principalement implantés à Saintes, alors que les programmes situés en dehors de l'agglomération sont plus dispersés. La société n'a pas créé d'agence extérieure à cette ville, mais dispose d'une agence et d'une régie de travaux, localisées dans la ZUS de Bellevue à Saintes. Le service de proximité, dans les locaux de l'agence, est réparti en cinq secteurs géographiques, dont l'un regroupe les logements apportés par l'OPH. Les gérants de parc, les gardiens et la plupart des agents d'entretien de ce secteur sont d'anciens personnels de l'office, ce qui permet de bénéficier de leur connaissance de ce patrimoine.

2.2.3 Gouvernance financière

La procédure d'engagement et de paiement des dépenses doit être sécurisée.

Il a été noté l'absence de délégation de signature, hormis pour les vice-présidents, la directrice, son adjointe et le responsable du pôle relations clients.

Une note de procédure interne, intitulée « gestion des réclamations », prévoit que les gérants de secteur peuvent émettre des bons de commande auprès des entreprises. Dans le domaine technique, les chargés d'opération engagent dans les faits financièrement la SEMIS auprès de fournisseurs.

Si dans le cadre de leurs missions, il est souhaitable que certains salariés de la SEMIS puissent passer des commandes auprès des entreprises, ils doivent disposer d'une délégation de signature fixant un montant plafond d'engagement. Une action corrective a été engagée et a fait l'objet d'une décision du conseil d'administration préalablement à la clôture du contrôle. En outre, un contrôle des bons de commande et des factures a révélé, dans certains cas, l'absence de signature sur le bon, ou le fait qu'une seule et même personne signait ce bon, attestait le service fait et apposait le « bon à payer » sur la facture. Ceci constitue une situation à risque qu'il convient de corriger en fixant des procédures plus strictes et en contrôlant régulièrement leur respect.

Le guide de procédures, initialement rédigé en 1991, n'est plus à jour. Le rapprochement avec l'office est l'occasion de procéder à une actualisation. Par ailleurs, les informations financières du rapport annuel d'activité et du rapport de gestion sont très détaillées et présentées dans un souci de pédagogie. L'information délivrée au conseil d'administration de la SEM, globalement satisfaisante, pourrait utilement inclure des éléments concernant l'autofinancement (rentabilité de l'exploitation) et le bilan de la société (trésorerie nette, FRNG...).

Dans sa réponse écrite, la SEMIS précise que la procédure de validation des factures validée par le conseil d'administration du 2 octobre 2015 est désormais opérationnelle. Le CA bénéficie en outre maintenant d'informations sur l'autofinancement et le bilan, et sera tenu informé des résultats de l'analyse financière prévisionnelle dans le cadre du PSP.

2.2.4 Évaluation de la concentration

L'OPH de Saintes et la SEMIS intervenaient tous les deux sur le même territoire dans le domaine du logement social. Afin de faciliter le fonctionnement général en regroupant les moyens et les compétences et d'aboutir à une simplification de la cartographie des organismes de gestion du patrimoine locatif social sur le territoire saintongeais, la collectivité de rattachement de la SEMIS et ses actionnaires ont envisagé le regroupement du patrimoine locatif dans une même structure, en l'occurrence la SEMIS. Ce choix au détriment de l'OPH a été réalisé en raison de l'existence d'autres activités au sein de la SEMIS incompatibles avec le statut d'un office.

Préalablement au transfert de patrimoine, la SEMIS et l'OPH ont entrepris, depuis 1997, une démarche de coopération qui les a amenés à créer un GIE de moyens et à se regrouper dans les mêmes locaux. La société assure l'administration et la gestion du GIE. Elle a mis des salariés à sa disposition, dont le responsable du pôle relation locataire, un agent d'accueil, le responsable du service informatique et, en 2013, quatre salariés du service commercialisation, moyennant des redevances correspondants aux salaires et charges patronales.

Leurs conseils d'administration ont décidé, en 2008, d'engager l'étude d'un rapprochement entre les deux structures. Le rapprochement a abouti au transfert de l'activité de l'OPH à la SEMIS, qui fait l'objet d'un traité d'apport en nature, signé par les deux parties le 14 novembre 2013, et d'un acte notarié le 25 novembre 2013 (cf. annexe n° 4).

Le personnel de l'OPH a été transféré à la SEMIS, par voie de détachement pour 12 fonctionnaires et par la signature d'un contrat de travail pour 5 salariés de droit privé, deux agents restant employés

de l'OPH, l'un en longue maladie et l'autre en maladie professionnelle. La société s'est appuyée sur un audit social externalisé pour mener à bien cette réorganisation.

Le regroupement s'est effectué par apport du patrimoine immobilier de l'OPH à la SEMIS, rémunéré par une augmentation du capital de cette société.

Une valorisation du patrimoine de l'OPH, constitué de terrains nus, d'un immeuble à usage de bureaux et du patrimoine locatif (en cours de construction, de réhabilitation ou achevé), a été établie pour un montant de 20,08 M€. Déduction faite du montant du passif transféré, l'apport à rémunérer s'élève à 4,930 M€. Il se décompose en une augmentation de capital s'élevant à 437 300 €, soit 4 373 actions au nominal de 100 € attribuées à l'OPH et une prime d'apport de 4 492 700 €. Ces éléments sont détaillés dans le rapport du Commissaire aux Apports du 21 octobre 2013.

Cette valorisation du patrimoine privilégie la valeur de rendement à la valeur marchande. La première est calculée à partir des autofinancements sur les 20 prochaines années. La pondération retenue (90/10) s'explique par la commercialité réduite des patrimoines locatifs conventionnés. Toutefois, pour tenir compte de la possibilité de cession du patrimoine aux occupants, la valeur de marché (valeur vénale) est prise en compte à hauteur de 10 %.

La SEMIS assure toujours l'administration et la gestion du GIE, mission désormais réduite, dont la redevance fixée à 12 244,65 € en 2012 n'est plus estimée qu'à 3 931,20 € pour l'année 2015.

Depuis 2014, le GIE assure la gestion et l'administration de l'OPH (préparation des CA, missions comptables...) par l'intermédiaire des moyens humains de la SEMIS. Une première convention, établie pour la période du 1^{er} novembre 2013 au 31 décembre 2014, estime le montant de la prestation à 59 805 € HT. La convention, pour l'année 2015, n'estime plus le coût des missions administratives, juridiques, comptables, sociales et fiscales qu'à 10 800 € HT.

Le nombre de logements de la SEMIS a augmenté de 47 % entre 2012 et 2014, en particulier, grâce à l'apport des logements de l'office, et au programme de rénovation urbaine en voie d'achèvement. Au sortir de ces événements marquants, la nouvelle stratégie de la société reste à définir ; le conseil d'administration a engagé son élaboration en 2014 (cf. supra).

Différents facteurs ont participé à la réussite du transfert d'activité, en termes d'organisation et de fonctionnement, dont notamment :

- le rapprochement préalable des deux structures qui disposaient de la même direction, étaient installées dans les mêmes locaux et utilisaient le même logiciel métier ;
- la mise en commun de moyens, via le GIE, dont le responsable du pôle relation location et l'ensemble du personnel du service commercialisation en 2013 ;
- les modalités du rapprochement définies avec l'aide d'un cabinet d'expertise-comptable, d'avocats et en lien avec les services locaux et centraux de l'Etat.

La dissolution d'un OPH intervient à la demande de sa collectivité de rattachement. Conformément à l'article 210-B-1-a du code général des impôts, l'OPH s'est engagé dans le traité d'apport à conserver les titres de la SEMIS pendant trois ans (article 14), ce qui permet à cette dernière de bénéficier d'un régime favorable en matière d'impôt sur les sociétés. La dissolution n'est prévue qu'à l'expiration de ce délai.

2.3 TRAIN DE VIE DE L'ORGANISME

Un contrôle, portant sur un échantillon de factures relatives à l'exercice 2014, n'a pas révélé de dysfonctionnement particulier en ce qui concerne le train de vie de l'organisme. Le contrôle a en particulier porté sur les frais de réception, de déplacement, et sur les véhicules.

2.4 CONCLUSION

Le transfert d'activité de l'OPH de Saintes à la SEMIS, qui succède à 2013 un processus de rapprochement initié de longue date, a été efficacement réalisé. La démarche sera totalement achevée après dissolution de l'OPH, et du GIE commun aux deux structures.

La société dispose d'une nouvelle gouvernance et d'un conseil d'administration renouvelé, qui a engagé une redéfinition de sa stratégie. Dans ce contexte, une forte implication du président du conseil d'administration, en charge par ailleurs des fonctions de direction générale, paraît indispensable.

3.PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

En décembre 2014, la SEMIS est propriétaire de 3 477 logements familiaux dont 86 non conventionnés et donne en gestion un patrimoine de 293 équivalents logements (FPA, FJT...).

	Places en foyers			
	Logements familiaux	Unités autonomes pour lesquelles l'équivalence est égale à 1 pour 1	Places et chambres pour lesquelles la règle d'équivalence est égale à 1 pour 3	Total
Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme	3 477	0	0	3 477
Nombre de logements en propriété non gérés par l'organisme	0	280	38	293
Nombre de logements gérés pour le compte d'un autre organisme	0	0	0	0
Total	3477	280	38	3 770

Les logements sont localisés à hauteur de 72 % sur l'agglomération de Saintes dont 66 % sur la ville centre. Il est à noter que l'apport en 2013 du patrimoine de l'OPH, qui était intégralement situé dans l'agglomération, a renforcé l'implantation de la société sur Saintes. En dehors de l'agglomération, à l'exception de deux secteurs que sont l'île d'Oléron (263 logements) et Royan (107 logements), le patrimoine de la SEMIS est dispersé sur une soixantaine de communes.

Le parc comprend 70 % de logements collectifs mais, sur la ville de Saintes, où sont regroupés les grands programmes collectifs de la société, le taux atteint 85 %. Il comprend près de 21 % de T1 et T2, 38 % de T3 et 41 % de T4 et plus. La comparaison avec les caractéristiques de la demande (cf. infra) fait apparaître un manque de petits logements et d'individuels.

Le nombre de logements en ZUS est limité à 604 (secteur de Bellevue), mais le PRU, qui a fortement mobilisé la société, dépasse largement ce seul quartier (cf. infra).

L'âge moyen du patrimoine est en moyenne de 28 ans. Un logement sur quatre est construit avant 1970, dont ceux situés dans les quartiers de Bellevue et des Boiffiers, qui sont les programmes les plus importants en nombre de logements.

Les conventions de construction, d'acquisition ou de réhabilitation, passées avec les collectivités locales, ne préservent pas au mieux les intérêts de la société.

De nombreux programmes font l'objet de conventions liant la SEMIS aux communes d'implantation, qui apportent leur garantie aux emprunts (cf. annexe n° 5). Les conventions fixent leurs conditions d'exploitation et d'entretien et les conditions de dévolution des logements aux communes ;

des comptes de résultat annuel sont établis et déterminent un solde débiteur ou créditeur des programmes (cf. annexe n° 6).

Le précédent contrôle de la Miilos avait notamment pointé les clauses relatives à la rémunération de la SEMIS, fixée arbitrairement sans aucune correspondance avec la réalité économique, ainsi que l'impact financier défavorable des indemnités versées en contrepartie de la non-dévolution de programmes.

La situation a évolué favorablement ; la forme des conventions plus récentes a été modifiée et la ville de Saintes a abandonné, depuis 2010, l'indemnité qui lui était versée pour la non-dévolution des programmes de Bellevue et des Boiffiers. Par ailleurs, la SEMIS a profité de la réhabilitation d'un programme à Dolus d'Oléron, pour négocier la fin de la dévolution du programme, qui a fait l'objet d'un avenant à la convention initiale. La société, qui se doit de faire son possible pour poursuivre son action dans cette voie, s'est engagée à proposer aux collectivités de mettre fin à ces conventions dès que les comptes d'engagements conventionnels seront apurés.

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

L'analyse de la vacance et des pertes financières qu'elle génère, fait l'objet d'un suivi et d'une présentation annuelle au conseil d'administration, en nombre de logements au 31 décembre et en moyenne sur l'année.

La vacance progresse entre les 31 décembre 2013 et 2014 ; de 100 unités en 2013, (2,99 % du parc), elle atteint 144 logements en 2014, (4,14 % du parc). La vacance commerciale suit la même tendance, de 87 logements (2,60 %) à 122 (3,51 %). La livraison d'un bâtiment de 24 logements en décembre, sur le secteur des Boiffiers, participe à cette évolution à hauteur de 19 logements non encore loués, sinon, l'augmentation est essentiellement localisée sur le quartier de Bellevue où la vacance passe de 15 logements en 2013 à 28 en 2014. La vacance commerciale de plus de trois mois représente 1,27 % des logements.

L'analyse en moyenne de vacance mensuelle lisse les fluctuations dues aux livraisons de logements. En 2014, première année pour laquelle la Semis regroupe son patrimoine historique et celui qui appartenait à l'OPH, la vacance moyenne s'établit à 95 logements.

	Nbre de logements	Vacance moyenne	% nbre de logements
Saintes	2 274	59	2,60 %
Agglomération	219	6	2,50 %
Littoral	596	17	2,90 %
Nord Saintonge	209	9	4,30 %
Sud Saintonge	179	4	2,50 %

Le niveau sur le secteur littoral, bien que ce secteur soit porteur, est expliqué par la présence de six logements sur des programmes en réhabilitation énergétique (Felix Reutin et La Grenette) et de trois logements gelés à la location pour des travaux de réhabilitation. La ZUS de Bellevue (604 logements), concentre un tiers de la vacance de la société sur la ville de Saintes.

Les pertes financières, loyers et charges, dues à la vacance des logements, sont estimées à 480 295 € en 2014. La société se doit donc d'être particulièrement vigilante quant à ce phénomène et inclure la lutte contre la vacance dans sa stratégie en cours d'élaboration.

Le taux de rotation mensuel moyen en 2014 s'établit à 10,64 %, il est plus élevé au nord et Sud Saintonge (respectivement 13,88 % et 15,64 %) que sur Saintes et la CDA (respectivement 10,11 % et 11,42 %) et sur le littoral (8,39 %).

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

La société pratique des augmentations de loyers annuelles uniformes et alignées sur l'IRL, qui se sont élevées à 2,15 % en 2013, 0,90 % en 2014 et 0,57 % en 2015.

L'analyse du quittancement de mars 2015 montre que les taux de loyers pratiqués par la Semis sont similaires à ceux établis par l'enquête RPLS 2014 au niveau départemental.

	Nombre de logements	Loyer mensuel en € par m ² de surface habitable		
		1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^{ème} quartile
Organisme	3 477	4,4	5,0	5,5
Références locales		4,4	5,0	5,7
Références France métropole		4,7	5,4	6,3

Les loyers pratiqués pour les logements conventionnés préservent une marge théorique pour les logements les plus anciens.

Taux (€/m ²)	Taux pratiqué	Taux plafond	Marge théorique
SC	2,92	3,27	10,7%
SU	5,22	5,38	1,1%

Les logements de la société présentent une accessibilité économique limitée, au regard des loyers plafonds pris en compte pour le calcul de l'APL.

Le parc de la société ne comprend que 70 % de logements quittancés sur la base de la surface corrigée, patrimoine ancien qui permet de proposer des loyers modérés, alors que le ratio résultant de l'enquête RPLS 2014 s'élève à 79 % dans le département. L'analyse du loyer des T3 est représentative ; il s'élève en moyenne à 305 € pour les logements quittancés sur la base de la surface corrigée, tandis qu'il atteint 377 € pour les logements quittancés sur la base de la surface utile et s'avère ainsi supérieur au loyer plafonds pris en compte pour l'APL, qui est proche de 325 € pour un couple avec un enfant. La taille des logements participe aussi à cet écart, elle est en moyenne de 63 m² pour les premiers et de 69 m² pour les seconds.

Pour les T4, le constat est le même. Les loyers sont respectivement de 357 € (base surface corrigée) et 468 € (base surface utile), pour des surfaces habitables moyennes de 79 m² et 88 m².

La société dispose ainsi de logements moyennement accessibles financièrement ; 47,6 % des loyers sont supérieurs aux plafonds pris en compte pour le calcul de l'APL, sur la base d'une occupation théorique², quand le ratio s'élève à 37,3 % au niveau département et 42,4 % au niveau national. Elle se doit donc de renforcer sa vocation sociale en maîtrisant au mieux les loyers de sortie de ses constructions, qui sont en particulier impactés par la surface des logements.

Il est à noter que les logements les plus accessibles proviennent du transfert du patrimoine de l'OPH, ainsi le ratio de loyers supérieurs aux plafonds APL calculé uniquement pour ces logements n'est que de 30,6 %. Ce patrimoine, dont l'âge moyen est de 34 ans (hors les logements des Boiffiers réhabilités), est plus ancien que le patrimoine historique de la Semis, dont l'âge moyen est de 26 ans.

Les loyers de quelques logements dépassent les plafonds conventionnels, en méconnaissance des dispositions de [l'article L. 353-2 du CCH].

Une erreur dans le calcul d'actualisation des taux plafonds des conventions APL a amené la société à pratiquer des loyers excédentaires pour six logements. Les sommes indues s'élèvent en moyenne à 17 €

² L'étude réalisée optimise l'occupation des logements avec un nombre de personnes logées correspondant à la typologie : T1, une personne, T2, deux personnes...

par mois et par locataire pour cinq logements du programme Dolus Fontaine et à 10 € par mois pour un logement situé rue Saint-Pallais à Saintes.

Cette situation est susceptible d'exposer la société aux sanctions pécuniaires prévues à l'article L. 353-2 du CCH, et précisées à l'article 22 de la convention type (annexe 1 à l'article R. 353-1 CCH), représentant un montant maximum de 9 mois de loyers pour chaque logement concerné, soit 21 414,05 €. Elle est néanmoins entièrement régularisée à ce jour.

A la suite du constat effectué durant le contrôle, la société a en effet immédiatement rectifié sa base de quittancement. Les baux des locataires concernés ont fait l'objet d'avenants qui indiquent les taux de loyer modifiés et les montants remboursés, qui correspondent aux trop-perçus depuis la mise en service des logements en 2011, pour le premier programme, et l'entrée dans les lieux du locataire, en 2008, pour le second (cf. annexe n° 7).

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

La SEMIS applique un SLS à partir de 20 % de dépassement du plafond de ressources, calculé en application des dispositions de l'article R. 441-21 du CCH.

Les résultats des enquêtes et les montants annuels perçus sont présentés au conseil d'administration. Pour l'année 2014, le supplément de loyer de solidarité a concerné 83 locataires, pour un montant de 35,8 k€.

3.2.3 Charges locatives

Les charges locatives sont provisionnées sur l'année civile, régularisées en milieu de l'année suivante, et le niveau des provisions est alors réajusté. Leur niveau, qui est correct, s'élève globalement à 6,65 €/m² de surface habitable, hors chauffage collectif, ECS et EF.

Il est à noter que la mise en œuvre de la redevance incitative sur l'agglomération de Saintes, qui tient compte de la quantité d'ordures ménagères produite par chaque ménage, complexifie l'estimation du montant des charges locatives.

Le précédent rapport avait signalé des charges de chauffage particulièrement élevées sur certains programmes (Bellevue, Boiffiers semis, Royan). Les travaux menés ces dernières années ont permis de les réduire pour les programmes situés à Saintes.

Le chauffage collectif s'élève en moyenne à 6,45 €/m². Le programme situé à Royan, qui présentait encore des charges de chauffage élevées en 2014 (10 €/m² de SH) a bénéficié récemment de travaux importants, dont la mise en place d'une nouvelle chaufferie qui devrait permettre de baisser ce poste. La société se doit d'être vigilante quant à l'évolution réelle des charges sur la saison de chauffe 2015-2016.

3.3 CONCLUSION

Le patrimoine de la société, complété récemment par l'apport du patrimoine de l'OPH de Saintes, est majoritairement situé sur cette commune. Il présente un niveau d'accessibilité économique limité, dû à ses caractéristiques d'âge et de surface des logements. Il subit un phénomène de vacance, encore mesuré mais en augmentation, dont l'évolution concerne principalement le quartier de Bellevue à Saintes.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Les caractéristiques des populations logées par la société, issues de l'enquête OPS 2014, qui porte sur l'ensemble du patrimoine de la société, après apport du patrimoine de l'OPH, sont comparées ci-dessous aux résultats de l'enquête OPS 2012, au niveau départemental et régional.

En %	Personnes isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles mono-parentales	Revenu < 20% *	Revenu < 60% *	Bénéficiaires d'APL+AL	Bénéficiaires minima sociaux
Enquête OPS 2014	46,7 %	7,3 %	29,6 %	32,8 %	72,3 %	62 %	30,1 %
Département OPS 2012	42,7 %	6,2 %	22,0 %	24,0 %	67,2 %	55,9 %	26,1 %
Région OPS 2012	46,4 %	6,7 %	21,9 %	24,5 %	66,4 %	59,0 %	26,4 %

* Revenus des locataires en comparaison du plafond de ressources pour l'accès au logement social.

Ces données font ressortir la part importante des personnes isolées, qui représentent près d'un locataire sur deux. Le faible niveau de ressources est aussi mis en évidence par la proportion significative des ménages logés qui disposent de ressources inférieures à 20 % des plafonds PLUS.

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

Le fichier départemental commun de la demande, géré par l'AFIPADE, recense 13 184 demandes en cours en décembre 2014, dont 4 214 locataires HLM (32 %).

L'analyse du fichier contemporain, réduit aux demandes portant sur les secteurs d'implantation de la SEMIS, compte 9 552 demandes dont 5 975 pour la communauté d'agglomération de La Rochelle, où la société ne compte que peu de logements. En dehors de ce secteur, le stock est limité à 3 577 demandes, dont 1 142 pour l'agglomération Royan Atlantique, 981 pour la communauté d'agglomération de Saintes et 280 pour la communauté de communes de l'île d'Oléron.

Sur ces 3 557 demandes, la proportion de demandes de ménages déjà logés en HLM sur l'agglomération de Saintes est proche de celle constatée au niveau départemental, en revanche, pour les autres secteurs, elle n'atteint que 20,5 %. Cette demande porte à hauteur de 32,3 % sur des maisons individuelles, 17,4 % sur des appartements et la moitié n'exprime pas de choix. Pour l'agglomération de Saintes, les proportions s'établissent respectivement à 25,2 % et 24,5 %, soit une proportion moins élevée pour la demande de pavillons mais qui reste nettement supérieure à la part de ce type de logement dans le patrimoine de la société.

Les personnes seules représentent 42,4 % des demandeurs, ce qui oriente la demande vers les petits logements, ainsi 40 % des demandeurs recherchent des logements T1 ou T2, qui ne composent que 21 % du parc de la SEMIS.

La proportion des demandes datant de moins de six mois est de 16 % et celle de moins d'un an 28 % ; la part de plus de 24 mois est de 8,4 %.

4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Le règlement intérieur de la commission d'attribution a été validé le 2 mai 2014 par le conseil d'administration.

Il fixe les règles de fonctionnement (modifiées le 27 mai 2014) et les critères de priorité des demandes. Il reprend les critères généraux qui résultent de la loi et fixe des critères propres à la SEMIS. En particulier, les pavillons sont attribués en priorité aux ménages déjà locataires et ayant des enfants à charge ou un membre de leur famille handicapé.

La proportion de mutations internes s'élève à 23,8 % en 2013 et 22,8 % en 2014.

4.2.3 Gestion des attributions

4.2.3.1 Analyse de la gestion des attributions

Avant le transfert d'activité, les commissions d'attribution de la SEMIS et de l'OPH se réunissaient le même jour, à un rythme mensuel. La commission d'attribution de la SEMIS, composée régulièrement de six administrateurs, se réunit désormais une à deux fois par mois. Il appartient à la société de

mesurer, dans le cadre de sa démarche stratégique, l'impact de la fréquence des réunions de la commission sur la rapidité des relocations et donc sur la lutte contre la vacance.

Les agents du service accueil et commercialisation préparent les dossiers de trois candidats, quand la demande existe, et les soumettent à la commission d'attribution qui les analyse et les classe par ordre de priorité.

Le bilan de son activité est présenté annuellement au conseil d'administration. Le rapport de mars 2015, sur l'activité de l'année 2014, précise les caractéristiques des 439 ménages attributaires de l'année. Il est relevé, notamment, que 35 % sont des personnes seules, 44,7 % des familles monoparentales et que la proportion de bénéficiaires de l'APL s'établit à 82,7 %.

L'examen du fichier des entrants de l'année 2014, d'une dizaine de dossiers de locataires en relocation et de 28 locataires entrés dans des programmes neufs, n'a pas mis en évidence d'attribution en dépassement des plafonds de ressources injustifiée.

4.2.3.2 Gestion des contingents

La convention de réservation préfectorale du patrimoine, d'octobre 2011, établit un traitement en stock du contingent. Lors de la mise en service ou de la remise en location des logements réservés, les services de la SEMIS informent la préfecture qui lui propose des candidats. L'avenant n° 3 à la convention, de juin 2015, fixe le nombre de logements réservés à 753 unités, soit 22,34 % du patrimoine.

L'analyse présentée par la DDCS 17, lors de la réunion avec les bailleurs sociaux du département, le 30 juin 2015, fait état globalement de 23,20 % de logements mis à disposition du contingent préfectoral, ratio proche de celui de la SEMIS.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

La société est organisée en fonction de la localisation prédominante de son patrimoine à Saintes. Elle est implantée dans trois bâtiments, son siège est au centre-ville, l'agence et la régie de travaux sont sur le quartier de Bellevue. Le conseil d'administration a approuvé, en mars 2015, la mise en place d'un système d'astreinte s'appuyant sur une plateforme téléphonique externalisée.

Il est à noter que le site internet de la société, qui n'était pas opérationnel lors du contrôle, devrait l'être courant septembre 2016.

Le public est accueilli dans l'agence de Bellevue, où sont situés les postes des gérants de secteurs, qui traitent notamment des états des lieux et des réclamations. Le territoire est réparti en cinq secteurs (Littoral et Oléron, CDA nord et sud Saintonge, Bellevue, ex-secteurs OPH, Saintes et Boiffiers) qui leur sont rattachés.

Le dispositif de proximité de la société et la veille patrimoniale, en dehors de l'agglomération de Saintes, méritent d'être améliorés.

La proximité est assurée par les gérants, qui se déplacent sur leurs secteurs, et par du personnel d'entretien et des ouvriers de la régie, qui n'interviennent pour leur part que sur l'agglomération de Saintes. En dehors de l'agglomération de Saintes, la présence de la société est donc limitée.

Pour renforcer la qualité de service sur l'île d'Oléron, la société avait mis en place, en 2013, une permanence mensuelle à titre expérimental; elle n'a toutefois pas été maintenue, faute de fréquentation par les locataires. Les visites de patrimoine, sur ce secteur, ont cependant généré plusieurs interpellations de la société par les locataires, qui mettent en évidence un manque de contact avec le bailleur. Par ailleurs, des lacunes en termes de maintenance, telles que des boîtes aux lettres très abimées et des murets négligés lors de ravalements de façades, ont été constatées. Elles témoignent d'un manque de connaissance, de prise en considération des besoins et de réactivité de la société.

L'enquête de satisfaction triennale, menée en 2014 auprès de 812 locataires, conclut à un bon niveau de satisfaction globale, en particulier, pour ce qui concerne les logements. La qualité de l'accueil et des contacts recueille 83 % de satisfaction ; le ratio est supérieur sur Saintes et le Pays Santon, mais inférieur sur le littoral et le sud de la Saintonge.

Il appartient donc à la société de mener une réflexion visant à améliorer son organisation, et le fonctionnement de son dispositif de proximité sur les secteurs éloignés de l'agglomération de Saintes. Dans sa réponse écrite, la société indique avoir d'ores et déjà engagé le recrutement d'un poste dédié à la proximité et à la veille patrimoniale, qui devrait être pourvu avant la fin de l'année.

Les réclamations des locataires sont enregistrées dans le progiciel Estia et donnent lieu à un courrier d'information aux locataires, auquel est jointe une copie du bon de travaux transmis aux entreprises. Les états des lieux sortants font l'objet d'une proposition systématique de pré-visite. Ils sont établis sur support informatique et chiffrés, et les travaux sont commandés par les gérants de secteur, sur la base d'un marché à bons de commande.

Le plan de concertation locative a été approuvé par le conseil d'administration en décembre 2012. Le conseil de concertation locative se réunit sur un rythme soutenu, une fois par mois.

La SEMIS, qui a rencontré des difficultés lors d'un premier marché relatif à la fourniture et à l'installation des détecteurs automatiques de fumées, a contractualisé, en septembre 2015, avec une nouvelle entreprise pour que la prestation soit achevée au 1^{er} janvier 2016.

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

La prévention et le traitement des impayés sont rattachés au pôle relation clientèle. Depuis janvier 2015, les trois personnes chargées de cette mission s'occupent à la fois du précontentieux et du contentieux.

Un premier rappel écrit est adressé au locataire vers le quinzième jour du premier mois d'impayé, un second, dix jours plus tard. Cette démarche s'accompagne par une relance téléphonique. Des visites à domicile sont régulièrement organisées, au moins deux fois par mois. Une commission interne examine la situation et décide de la suite à donner. En cas d'échec du recouvrement, la procédure contentieuse est lancée à partir du troisième mois avec le commandement de payer délivré par un huissier.

La mise en place d'un plan d'apurement est systématiquement recherchée. 266 ont été signés en 2014, correspondant à une dette totale s'élevant à 192 887 € et représentant une mensualité moyenne de 42 €. Le FSL est également sollicité.

Après un travail en étroite collaboration avec les collectivités locales et les services préfectoraux, la procédure peut exceptionnellement aller jusqu'à une expulsion. Il est à noter qu'un représentant de la SEMIS est présent aux audiences, ce qui permet de diminuer les frais de procédure et cela est plutôt bien perçu par les magistrats, grâce à la bonne connaissance des dossiers. 36 jugements d'expulsions ont été rendus en 2014 et 7 ont été effectuées la même année. Dans ce cadre, la SEMIS s'assure au préalable que toutes les solutions alternatives sont mises en œuvre : proposition de mutation, protocole Borloo... Un seul dossier a donné lieu au refus du concours de la force publique.

Dans le domaine de la prévention, une convention a été signée avec l'association Tremplin 17, qui intervient à Saintes pour accompagner les locataires en matière de suivi du budget familial et cela a donné de bons résultats, lorsque ces derniers sont de bonne foi. Cette association réalise également des missions de médiation.

La problématique des « impayés entrants » tend à se développer et elle est sérieusement prise en compte par la société. Ainsi, pour les entrants du 1^{er} janvier 2014 au 30 juin 2015, 40 locataires n'ont jamais réglé leur loyer ou au plus l'équivalent de cinq échéances. Cela s'explique en partie par l'absence de prélèvement automatique du loyer tant que l'APL n'est pas versée, ce qui laisse au

locataire l'initiative du paiement pendant cette période. Le prélèvement du loyer résiduel dès l'entrée des lieux devrait être mis en place prochainement.

En outre, on constate une augmentation des départs « à la cloche de bois » (14 en 2014). Il s'agit de locataires partis avec une dette, sans donner congé, et laissant souvent du mobilier sur place. Cela complique la reprise du logement car il faut une autorisation du juge pour y entrer.

Corrigés des admissions en non-valeur, les restes à recouvrer enregistrent sur la période du contrôle une hausse en passant de 7 jours en 2010 à 11 jours de quittance en 2014 (cf. annexe n° 8). Néanmoins, le taux d'impayés inscrit au bilan (pourcentage des loyers et des charges) est de 8 % en 2012, ce qui est sensiblement inférieur à la médiane des OPH de Province, à savoir 13,27 %.

Le suivi des locataires en situation d'impayés est réalisé avec un réel souci de parvenir au recouvrement des sommes dues à la société et permet d'obtenir de bons résultats.

L'augmentation des impayés au cours des deux dernières années, outre l'effet du rapprochement avec l'OPH, tient notamment à la suspension de l'APL en cas de non-signature d'un plan d'apurement ou en cas de non-respect de ce plan. La sortie des lieux explique également la hausse des dettes liées aux réparations locatives.

En ce qui concerne les dettes des locataires partis, une externalisation du recouvrement a été mise en place auprès de la société

4.5 CONCLUSION

La SEM Immobilière de la Saintonge assure correctement sa mission sociale, tant en termes d'attribution des logements que de suivi des locataires, notamment dans le traitement des impayés. Le dispositif de proximité, en dehors de l'agglomération de Saintes, est toutefois perfectible.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La politique patrimoniale des dernières années est fortement impactée par le programme de rénovation urbaine, dont la convention a été signée en 2007. Par ailleurs, les plans stratégiques de patrimoine de la SEMIS et de l'OPH datent de 2009.

Les opérations du PRU ont été menées soit par la société, soit par l'OPH, en fonction de la propriété des immeubles avant le transfert de patrimoine. Elles touchent, en termes de construction et de réhabilitation, près de la moitié du patrimoine de la société, et les deux-tiers de son patrimoine à Saintes. Les quartiers suivants ont été impactés : Le Vallon (80 logement de la SEMIS démolis), La Fenêtre (132 démolitions et 166 réhabilitations), Bellevue (604 réhabilitations de logements SEMIS), Boiffiers (150 démolitions et 554 réhabilitations dont 219 de logements SEMIS).

Les démolitions, qui concernent 362 logements, sont réalisées et la construction de 265 logements est en cours d'achèvement en 2015. Le parc réhabilité dans le cadre de cette opération comprend 1 324 logements, ce qui représente 58% du patrimoine actuel de la société à Saintes.

La CUS de la SEMIS, pour la période 2011-2016, fixe un objectif de 360 mises en service sur la période, dont 77 dans le cadre de l'opération ANRU et recense 533 logements, soit 26 % du parc, classés en E, F ou G, en termes de DPE. Celle de l'office, pour la même période, prévoit la production de 108 logements, qui entrent tous dans le cadre de l'opération ANRU. Le patrimoine classé en E, F ou G, est limité à 35 logements, soit 3 % du parc.

L'évolution du contexte, liée au transfert du patrimoine de l'OPH et l'achèvement du programme de rénovation urbaine, impose à la société de redéfinir sa politique.

Le CA du 17 novembre 2014 a donc décidé d'initier la démarche d'un plan stratégique sur 10 ans (2016-2025) avec des objectifs quantifiés sur 6 ans pour l'activité logement (durée de la 2^{ème} CUS) et sur 5 ans pour les autres activités. Un comité de pilotage a été créé et un prestataire extérieur a été choisi pour assister la société en termes d'actualisation du PSP, d'élaboration de la prochaine CUS et d'élaboration du plan stratégique pour les autres activités. Le planning prévisionnel de réalisation est fixé à 6 mois pour ce qui concerne le plan stratégique de patrimoine et 9 mois pour la CUS.

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Offre nouvelle

Le parc de la société a connu une évolution sensible, due au transfert du patrimoine de l'OPH et aux mises en service réalisées dans le cadre du PRU, détaillée dans le tableau ci-dessous :

	Parc au 1 ^{er} janvier	construction	Acquisition VEFA transformat°	Dont ANRU	Transfert OPH	Réhabilités OPH	Parc au 31 déc.	Evolution annuelle
2010	2 201	44	4	0			2 249	2,18 %
2011	2 249	39	8	0			2 296	2,09 %
2012	2 296	61		5			2 357	2,66 %
2013	2 357	45	26	42	873	46	3 347	42 %
2014	3 347	28	13	40		89	3 477	3,88 %
Total		217	51	87	873	135		
Prév 2015	3 477	50	28	74		30	3 555	3,23 %

Il est à noter que le transfert du patrimoine de l'OPH porte notamment sur 873 logements en location en 2013 et 165 dans des immeubles vacants dans le secteur des Boiffiers, intégrés au fur et à mesure de leur remise en location après réhabilitation dans le cadre du PRU. Par ailleurs, ont été mis en service un EHPAD, le foyer de Recouvrance, de 90 logements en 2011, et une résidence sociale de 12 logements gérée par l'association Emmaüs en 2014.

Les mises en service au cours des deux dernières années sont essentiellement réalisées sur l'agglomération de Saintes, dans le cadre du PRU, alors que les années précédentes la SEMIS se développait particulièrement sur le littoral, secteur plus tendu en termes de demande locative.

5.2.2 Réhabilitations

La société a engagé d'importantes réhabilitations dans le cadre du PRU, dans le quartier Bellevue situé en ZUS et par dérogation dans les quartiers des Boiffiers, de La Fenêtre et du Vallon. (cf. stratégie) :

- la réhabilitation et résidentialisation sur le secteur de Bellevue (604 logements) pour un montant prévisionnel de 12,4 k€ au logement, dont 2,7 k€ de fonds propres ;
- la réhabilitation de La Fenêtre (166 logements) pour un montant de 24,5 € au logement, dont 6,6 k€ de fonds propres ;
- le quartier des Boiffiers a fait l'objet d'importantes démolitions, reconstructions et réhabilitations. Les logements des Boiffiers 1 et 3 (219 logements) ont été traités pour un montant prévisionnel de 15,2 k€ au logement, dont 3,7 k€ de fonds propres et ceux des Boiffiers « anciens » (170lgs) pour un montant de 34,8 k€ au logement dont 8 k€ de fonds propres. La réhabilitation des Boiffiers « nouveaux » (165lgs) qui s'apparente à une remise à neuf, avec ajout d'ascenseurs et création de 15 logements par restructuration du bâti, s'élève à 67 k€ au logement dont 14 k€ de fonds propres.

Ces opérations de réhabilitation touchent 1 324 logements, plus d'un tiers du parc de la société. Si la réhabilitation des Boiffiers « nouveaux » est remarquable, les travaux ont été limités sur le secteur de Bellevue, qui présente des besoins d'amélioration du bâti et des espaces extérieurs. Par ailleurs, ce quartier souffre d'une vacance importante, notamment sur les T4 des immeubles sans ascenseur.

Elles ont permis le reclassement de 105 logements des Boiffiers de la catégorie E à D en termes de DPE. La SEMIS, fortement mobilisée par le PRU, n'a mené que peu d'opérations de réhabilitation

thermique en dehors de ce cadre. Le programme Les Embruns à Dolus d'Oléron (14 logements) a fait l'objet d'une amélioration énergétique pour un montant de 32 k€ au logement dont 11 k€ de fonds propre, avec la création d'une chaufferie bois, et une opération similaire est en cours pour 39 logements (La Grenette à St-Pierre d'Oléron).

Avec l'achèvement du PRU, l'activité de la société en termes de réhabilitation, est désormais recentrée sur les réhabilitations thermiques ; des projets sont à l'étude ou engagés pour environ 140 logements.

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAITRISE D'OUVRAGE

5.3.1 Engagement et suivi des opérations

Le pôle développement et patrimoine, composé de sept personnes, traite la maintenance du patrimoine (contrats d'entretien et d'exploitation, gros entretien, remplacements de composants, réhabilitations) et des constructions. Il est placé sous la responsabilité d'un salarié venant de l'OPH. Il est à noter que l'étude financière des projets est réalisée par la directrice de la société.

Un salarié de ce pôle est chargé de la gestion administrative des marchés, dans le respect de la procédure des achats, et des règlements de la commission d'appel d'offres et de la commission des marchés.

Les opérations font l'objet d'une étude de faisabilité et d'une étude financière prévisionnelle présentée au conseil d'administration, qui autorise leur engagement et la sollicitation des financements. Leurs prix de revient et financements définitifs lui sont ultérieurement présentés.

Cette organisation lui a permis de mener à bien les réhabilitations et constructions de ces dernières années, en faisant appel en tant que de besoin à des VEFA et à une procédure de conception-réalisation pour deux opérations (8 logements Le vallon et 12 à Chermignac).

L'examen de quatre opérations n'a pas mis en évidence d'irrégularités en termes de commande publique.

5.3.2 Analyse d'opérations

L'examen de l'engagement et du déroulement de plusieurs opérations récentes, n'a pas révélé d'anomalie significative. Par ailleurs, les coûts de production sont maîtrisés et la typologie des logements est adaptée aux caractéristiques de la demande de logements du fichier commun.

L'examen des programmes de logements familiaux neufs, livrés de 2010 à 2014, montre que leur coût est raisonnable, il s'élève à 1 698 €/m² SH TTC dont 1 367 € pour le bâtiment. Le financement est globalement constitué de 62 % d'emprunts, 24 % de subventions et de 14 % de fonds propres, qui représentent 15k € au logement. Le prix de revient des opérations mises en service à Saintes, qui sont récentes, est plus élevé ; il s'élève à 1 914 €/m² SH TTC. Les acquisitions et VEFA, sur la même période, essentiellement localisées à Saintes, présentent un coût similaire, de 1 958 €/m² SH.

La production, sur la même période, comprend une proportion de 52 % de logements individuels. Par ailleurs, elle compte 31 % de logements T1 et T2, 48 % de T3 et 21 % de T4 et plus. Ces caractéristiques assurent une meilleure adéquation des logements à la demande (cf. infra), sans toutefois parvenir complètement à réduire l'écart (la demande étant estimée à 40 % sur les T1 et T2).

5.4 MAINTENANCE DU PARC

5.4.1 Entretien du patrimoine

L'entretien du patrimoine est partagé entre les gérants de secteurs, qui traitent les états des lieux, et le pôle développement et patrimoine, chargé du gros entretien et des renouvellements de composants.

La SEMIS a mis en place un marché à bons de commande, pour la remise en état des logements à la relocation, décomposé en six lots techniques (menuiserie, plomberie, électricité, peinture, revêtements

de sol, nettoyage) et huit secteurs géographiques. Il est conclu en 2013, pour une durée d'un an, reconductible trois fois. La régie de travaux, interne à la société, intervient aussi dans les logements.

Le montant des travaux d'entretien courant non récupérables et de gros entretien, qui s'élève en moyenne annuelle à 610 € par logement en 2013 et 2014, est légèrement supérieur au ratio de l'année 2013 pour les OPH et les ESH de province qui est de 563 €. En mars 2015, le conseil d'administration a approuvé le plan pluriannuel de gros entretien, 2015-2017, qui prévoit 1,75 M€ de travaux sur cette période, et le plan réhabilitation et renouvellement de composants 2014-2019, qui comprend en moyenne annuelle 1,4 M€ de travaux sur les logements.

Les visites de patrimoine effectuées lors du contrôle ont permis de constater l'état général correct du patrimoine de la SEMIS. Toutefois, des lacunes sont apparues, notamment pour ce qui concerne l'état de logements et de boîtes aux lettres sur l'île d'Oléron (cf. § 4.3). Il appartient donc à la société d'améliorer sa veille patrimoniale, pour définir ses interventions et améliorer sa réactivité.

Un accord-cadre a été conclu en 2013, en groupement avec d'autres bailleurs sociaux du département, pour le repérage des matériaux et le complément des dossiers techniques amiante. La SEMIS a passé deux marchés subséquents, en 2014 et 2015, portant sur la réalisation des diagnostics pour les matériaux de la liste B des DTA et sur les DAPP de tous les logements concernés.

5.4.2 Exploitation du patrimoine

Le pôle développement et patrimoine, qui est chargé de l'élaboration des contrats d'entretien et d'exploitation du patrimoine, se fait assister pour les prestations les plus techniques. Les contrats sont globalement correctement tenus et la société s'est engagée dans un processus de regroupement, lors de leur renouvellement, pour en simplifier la gestion.

La SEMIS, qui est propriétaire de 25 ascenseurs dans ses logements familiaux (dont cinq aux Boiffiers après réhabilitation) plus quatre équipements dans des foyers, fait appel à une AMO pour établir les contrats d'entretien et suivre leur exploitation. Leur entretien faisait l'objet jusqu'en 2013 de plusieurs contrats, de dates et durées différentes. En 2014, les équipements ont été regroupés dans une consultation unique qui a permis de désigner un prestataire pour une durée de cinq ans. Le parc d'ascenseurs est géré en conformité avec la réglementation.

L'entretien des chaudières individuelles fait l'objet de plusieurs contrats, selon l'origine du patrimoine (SEMIS ou OPH), qui arriveront à l'échéance en 2018 en vue de grouper la prochaine consultation.

L'exploitation des chaufferies collectives (principalement sur les quartiers de Bellevue et de Boiffiers) a été attribuée en 2013 pour une durée de cinq ans. Dans ce domaine technique, la société est aussi assistée par une AMO pour le suivi et le contrôle des prestations.

La société gère de nombreux contrats d'entretien des parties communes avec l'objectif de les regrouper en 2015.

Des prestations de nettoyage de halls d'immeubles ont été commandées sans respecter la procédure des achats établie par la société.

Le contrôle a permis de constater que des prestations de nettoyage étaient confiées à une régie de quartier sans mise en concurrence, en contradiction avec les dispositions de la procédure des achats. De plus, la formalisation de la commande, sous forme d'un accord sur le devis proposé, ne fixait aucune limitation de durée. A la suite de ce constat, les contrats ont été revus en cours de contrôle et leur échéance fixée au 31 décembre 2015, pour pouvoir être remis en concurrence. La société, qui se doit de mettre en place des dispositifs visant à éviter à l'avenir un tel dysfonctionnement, a indiqué dans sa réponse écrite avoir recruté, en janvier 2016, un salarié chargé du suivi des marchés et des contrats de maintenance.

5.5 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITE

La SEMIS a décidé de ne pas vendre de patrimoine locatif. Cette politique est expliquée dans la CUS par la propriété foncière des programmes, dont seulement 6 % sont en pleine propriété, 40 % sont en bail emphytéotique et 54 % font l'objet de conventions de dévolutions aux communes (cf. § 3.1.1).

5.6 AUTRES ACTIVITES

La société mène deux opérations en accession à la propriété :

- l'opération « La Garenne », réalisée dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain, qui comprend 30 logements à Saintes, sera livrée en fin d'année 2015 ;
- l'opération « Quartier Fontaine », à Dolus d'Oléron, est composée de 11 logements. Depuis 2011, quatre ventes ont été conclues, pour un prix moyen de 164 k€ au T3. La difficulté rencontrée, en termes de commercialisation, doit conduire la société à se montrer extrêmement vigilante lors du montage éventuel d'autres opérations d'accession à la propriété dans ce secteur.

Outre le logement social, qui est sa principale activité, la société réalise notamment des aménagements, des programmes commerciaux, des prestations de services (cf. § 2.1).

5.7 CONCLUSION

Le parc de l'organisme a connu durant les dernières années une évolution notable due, d'une part, au transfert de patrimoine de l'OPH de Saintes et, d'autre part, à un important programme de rénovation urbaine qui a impacté la moitié de son patrimoine.

Son organisation lui a permis de mener efficacement ses opérations de démolitions, réhabilitations et constructions.

A l'issue de ces évolutions, qui ont considérablement modifié son parc, il lui reste à élaborer une nouvelle stratégie patrimoniale.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La directrice financière est en fonction depuis 1987. Son service comprend deux adjointes, dont une est issue de l'OPH et sept comptables (dont deux ex-OPH). En outre, une personne chargée du contrôle de gestion est rattachée au pôle administration générale. Cette dernière a également réalisé des études ponctuelles, sur la régie et sur la comptabilité séparée hors logement social.

La mission de commissariat aux comptes est exercée, pour la période 2012-2017, par le cabinet
La consultation pour le marché correspondant a été réalisée de façon régulière.

En outre, la SEMIS a confié au cabinet sur une durée de trois ans, une mission d'examen des comptes annuels, ainsi que des missions complémentaires, telles que l'assistance en matière fiscale, juridique, sociale et financière.

La présentation des comptes, conformément aux obligations comptables des SEM issues de la loi « ALUR », est l'une des missions du cabinet. En effet, l'article L. 481-1 du CCH précise que pour les SEM, les activités d'intérêt général (qui relèvent de l'agrément social) font l'objet d'une comptabilité distincte. Cette dernière doit être mise en place à compter de l'exercice 2015, après la publication d'un décret d'application en Conseil d'Etat.

Ces dispositions sont en lien avec la directive européenne 2012/21 qui indique, dans son article 5, que lorsqu'une entreprise exerce des activités qui se situent à la fois dans le cadre du service d'intérêt économique général (SIEG) et en dehors de celui-ci, sa comptabilité interne indique séparément les coûts et les recettes liés à ce service et ceux liés aux autres services, ainsi que les paramètres de répartition des coûts et des recettes.

Les coûts liés à d'éventuelles activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général englobent tous les coûts directs, une contribution adéquate aux coûts communs, ainsi qu'un rendement des capitaux propres approprié. Aucune compensation n'est octroyée pour ces coûts.

Actuellement la SEMIS tient une comptabilité analytique par programme alimentée par la comptabilité générale qui comprend tous les produits et charges directs liés au programme. Les charges de structure non affectables à un programme sont regroupées dans une activité spécifique dite « société-administration générale ». Elles incluent notamment les frais de personnel à l'exception du personnel d'entretien, des agents de la régie et des espaces verts, ainsi que des honoraires de maîtrise d'ouvrage qui sont immobilisés ou répartis dans les programmes concernés. Elles comprennent également les primes d'assurance multirisque, les honoraires des commissaires aux comptes, les frais de déplacement, la cotisation CGLLS et les dotations aux amortissements des immobilisations de structure. Les produits indirects incluent principalement les refacturations de charges au GIE, les produits financiers de placement de trésorerie et des prestations de service (rémunérations de gestion).

Un bilan par activité est également tenu.

Dans l'attente de dispositions précisant la manière de tenir la comptabilité séparée, en cours de validation, une simulation du « bilan des activités agréées » a été réalisée au titre de l'exercice 2014. Ce travail est prospectif, il a été considéré que les bénéfices mis en réserve jusqu'au 31/12/2014 sont entièrement affectés à l'activité de SIEG et ne pourront donc que financer cette activité.

L'affectation des charges et produits de l'activité « administration générale », donc indirects, est réalisée selon un critère fiscal. Certains produits et charges sont fiscalisables à 100 %, d'autres sont complètement exonérés. Les autres produits et charges indirects sont fiscalisés à hauteur d'une quote-part définie à 8,42 % en 2014, correspondant à la quote-part des produits fiscalisables sur les produits totaux.

Hormis les éléments indirects ci-dessus, les autres charges et produits sont directement imputés aux programmes immobiliers et leur répartition entre activités agréées ou non agréées, sauf quelques cas particuliers (logements non conventionnés), est réalisée selon le même schéma que celui qui a permis la détermination du résultat fiscalisable. Les programmes immobiliers non conventionnés ont été affectés aux « activités autres ». A l'inverse, au sein de l'activité « locations commerciales », des bureaux ou commerces de pied d'immeuble sont exonérés d'impôt sur les sociétés car d'utilité publique. Les charges et produits des programmes concernés ont été affectés à l'activité agréée.

Au total, la détermination du résultat des activités agréées et des autres activités a été calculée à partir du périmètre de l'instruction fiscale du 25 janvier 2006 et se répartit de la façon suivante :

Activité (montant en k€)	Résultat 2014	Activité agréée	Activité non agréée
Administration générale	-2 441	-2 262	-179
Location Habitation	3 530	3 372	158
Régie-Espaces verts	-15	-15	0
Location commerciale/Crédit-bail	392	56	336
Vente d'immeubles	-73	0	-73
Vente de terrains	36	0	36
Résultat comptable SEMIS	1 429	1 150	279

Le résultat de l'activité agréée s'élèverait donc à 1,15 M€ en 2014 et celui des autres activités à 279 k€. De ce fait, l'activité « hors SIEG » de la SEMIS ne s'est pas réalisée au détriment de celle du logement locatif social.

Par ailleurs, la SEMIS a signé jusqu'en 1993, avec des communes, des conventions d'équilibre comprenant un engagement de celles-ci de couvrir en fin de contrat les déficits d'exploitation pour 36 programmes. Au 31/12/2014, 26 affichaient un solde débiteur, soit des déficits nets d'exploitation cumulés. La situation de tous les engagements est déficitaire à hauteur de 1,439 M€. Toutefois, le résultat est positif en 2014 pour plus de 96 k€. Si aucune convention n'est venue à échéance, dans les faits, l'enregistrement comptable de ces engagements ne s'est jamais traduit par un flux financier, alors que les conventions prévoient un versement annuel par la commune, à concurrence des éventuelles pertes portées au débit de cette dernière. La SEMIS doit a minima s'assurer du caractère certain des créances qu'elle détient vis-à-vis des collectivités signataires des conventions, et en cas de doute, opérer un provisionnement de tout ou partie des sommes concernées.

Au cours de l'année 2014, les factures ont été réglées dans un délai de 45 jours aux fournisseurs pour un montant de 1,63 M€. Les autres factures qui représentent 740 k€ ont été payées après l'échéance légale, en raison d'une réception tardive. Enfin, certaines factures restant à régler au 30/04/2015 sont en litiges (108 k€).

6.2 ANALYSE FINANCIERE

6.2.1 Analyse de l'exploitation

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Marge sur accession	110	45	-127	70	134
Loyers	10 242	10 559	11 360	12 504	15 721
Coût de gestion hors entretien	-2 137	-2 395	-2 710	-3 232	-3 661
Entretien courant	-507	-789	-775	-860	-1 210
GE	-1 187	-1 300	-1 421	-1 513	-1 391
TFPB	-514	-889	-1 010	-1 148	-1 902
Flux financier	222	299	254	172	189
Flux exceptionnel	-220	-84	-225	284	309
Autres produits d'exploitation	712	980	1 223	1 218	1 161
Pertes créances irrécouvrables	-49	-49	-52	-147	-61
Intérêts opérations locatives	-1 938	-2 161	-2 550	-2 444	-2 279
Remboursements d'emprunts locatifs	-3 405	-2 526	-2 644	-2 818	-4 093
Autofinancement net²	1 327	1 692	1 322	2 085	2 917
% du chiffre d'affaires	11,67%	14,94%	9,96%	15,69%	17,81%

Évolution de l'autofinancement net de l'organisme

L'autofinancement net permet de mesurer la rentabilité d'exploitation, sachant que la SEMIS tire la grande majorité de ses produits d'exploitation de l'activité de gestion locative, commerces compris.

Sur les cinq années du contrôle, il est en moyenne de 14 %, un niveau qui peut être qualifié d'élevé, au-dessus de la médiane des offices de province à savoir 10,42 % en 2012. Corrigé de l'impact du prélèvement sur le potentiel financier, l'autofinancement net serait de 16,12 % en 2011 et 11,2 % en 2012.

² L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés).

Le principal élément contribuant à cet autofinancement élevé est le produit locatif. Ce dernier est élevé, avec un chiffre de 4 012 € par logement en 2014, plus proche de la médiane des SA de province (4 150 €), que de celle des OPH (3 525 €). Outre la structure du patrimoine, plutôt récent, la SEMIS bénéficie d'impayés faibles et d'une vacance restant modérée malgré une tendance à l'augmentation.

Les coûts de gestion sont maîtrisés (voir tableau ci-après). Ils s'élèvent à 1 053 € par logement en 2014, ce qui est proche de la médiane des organismes comparables soit 1 030 €. D'une façon générale, l'année 2013 n'est pas représentative car les ratios sont calculés par logement, en intégrant tous ceux de l'OPH, alors que l'impact du rapprochement dans les comptes de la SEMIS n'a été effectif, dans presque tous les domaines, qu'au 31 octobre.

L'évolution des éléments composant les coûts de gestion est variable (cf. annexe n° 9).

Les charges de personnels sont raisonnables, à hauteur de 18 % des loyers sur la période contrôlée pour une médiane de 19 %. La SEMIS n'a en effet qu'une seule agence, avec en contrepartie la limite induite sur le service de proximité en dehors de l'agglomération de Saintes, qui apparaît perfectible, et le rapprochement avec l'OPH n'a pas eu jusqu'à présent d'impact dans ce domaine.

En ce qui concerne les frais généraux, il existe un écart faible entre le montant total des charges locatives récupérables et celui des charges récupérées. En 2014, ce taux de récupération de 96,4 % contribue à minorer le coût de gestion. En revanche, il est à noter, outre l'effet mécanique du transfert de patrimoine de l'OPH, l'augmentation importante à partir de 2013 de la cotisation « Assurances Dommages aux biens ». Les charges liées à ces assurances sont passées de 56 k€ en 2012 à 250 k€ en 2014.

De même, l'année 2014 est marquée par le versement de subventions importantes à deux associations Le Tremplin 17 pour 47 000 € (voir partie impayés supra) et 37 438 € pour Le Logis.

Les travaux de maintenance incluent l'entretien courant et le gros entretien (GE). Ce dernier comprend essentiellement des travaux de peinture des menuiseries extérieures, de démoussage de toiture, de nettoyage de façade et de ravalement sans amélioration.

La provision sur gros entretien (PGE) est calculée à partir d'un plan de travaux établi sur trois ans pour un montant d'un peu plus de 2 M€ au 31/12/2014 (foyers compris). Pour cet exercice, les travaux ont été provisionnés sur 58 programmes et la provision consommée à hauteur de 47 %, soit 301 k€.

Outre le GE, la maintenance regroupe l'entretien courant, y compris les travaux de remise en état avant relocation, qui représentent 637 k€ en 2014.

D'une façon générale, le coût de maintenance au logement s'élève à 620 € en 2014, un chiffre assez proche de la médiane 2013 des offices de province (563 €).

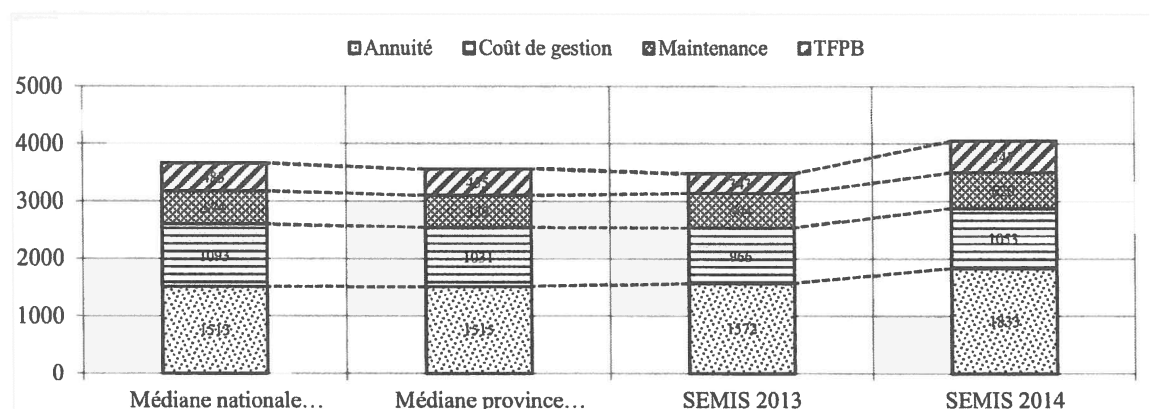
La régie est composée de 8 personnes dont 6 ouvriers. Ses missions se concentrent sur l'entretien courant, notamment dans les parties communes et la remise en état des logements. Après des interrogations sur son avenir, eu égard à des problèmes d'organisation, de positionnement et une communication difficile avec les gérants de secteur (agence), la situation s'est améliorée et le champ d'intervention de la régie a été clarifié.

Il n'existe pas de rapport d'activité de la régie au sens strict mais celui de la SEMIS intègre des éléments en ce qui la concerne. Ainsi l'exercice 2014 s'est traduit par un déficit de 15 k€. Ce déficit est en diminution, il était de 27 k€ l'année précédente.

Même si sa zone de compétence géographique est limitée, la réactivité et la polyvalence de la régie sont appréciées par les locataires et elles constituent un atout pour la SEMIS. Elles contribuent également au respect du délai de trois semaines fixé pour la remise en état des logements.

Enfin, la TFPB représente 428 € par logement en 2012, un ratio légèrement inférieur à la médiane des offices de province (455 €). Toutefois, l'intégration du patrimoine de l'office a conduit à une augmentation importante pour atteindre 547 € par logement en 2014. Cela s'explique par un patrimoine plus ancien pour l'ex-OPH, dont 76,3 % des logements sont intégralement soumis à la TFPB, alors que ce chiffre n'est que de 55 % pour le patrimoine historique de la SEMIS. De plus, ce dernier bénéficie d'un abattement pour 517 logements du quartier Bellevue situés en ZUS.

En €/logement	Médiane nationale OPH 2012	Médiane province OPH 2012	SEMIS 2013	SEMIS 2014
Annuité	1513	1515	1572	1833
Coût de gestion	1093	1031	966	1053
Maintenance	574	559	604	620
TFPB	483	455	343	547



Le résultat par activité est le suivant :

Montant en k€	2010	2011	2012	2013	2014	Total
Administration générale	-1 102	-1 439	-1 733	-1 789	- 2 441	- 8 503
Location-Régie-Espaces verts	2 051	1 565	1 403	1 580	3 514	10 114
Accession logements-	44	-22	50	-30	-73	-32
Accession lotissements	60	-1	64	8	36	167
Location commerces-Usines	318	296	332	306	393	1 645
Foire Exposition	3	-	-	-	-	3
Résultat comptable SEMIS	1 374	399	116	74	1 429	3 393

On peut constater que les charges de structure sont couvertes par le résultat de l'activité locative. Seule l'activité de promotion immobilière connaît une perte de 32 k€ sur les 5 années, dont l'opération « Village d'entreprises » qui y contribue pour beaucoup (- 111 k€). L'activité « Foire exposition » a été arrêtée en 2010. Les autres activités « hors SIEG » ont un résultat positif, de façon très importante pour les locations de commerces avec une moyenne annuelle de 329 k€.

6.2.1.1 Gestion de la dette

Rapporté à chaque logement, l'annuité locative est assez élevée, 1 833 € en 2014, sensiblement supérieur à la médiane des OPH de province, qui est de 1 515 €, mais largement inférieure à celle des SA, à savoir 2 349 €.

Cette annuité a connu une hausse importante en 2014. Au cours de cet exercice, les montants réalisés ont augmenté de 10,8 M€, alors que les remboursements s'élèvent à 5,2 M€. Cela correspond au financement de nouveaux programmes, y compris hors logement social, notamment la résidence La Garenne à Saintes (2,2 M€), la résidence Arena et le programme Haut Berlingue.

D'autres emprunts d'un montant important ont été contractés au cours des dernières années. C'est notamment le cas pour des opérations de réhabilitations (Boiffiers pour 7,86 M€).

Le montant des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit s'élève à plus de 108 M€ fin 2014, dont plus de 91 % auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. Ce montant a augmenté de plus de 20 millions d'euros en 2013 correspondant au financement des opérations transférées de l'OPH à la SEMIS.

Le profil d'extinction de la dette montre que l'encours va diminuer de façon quasi-linéaire jusqu'en 2030, plus lentement après. De 109,4 M€ en 2015, il va diminuer à 64 M€ en 2025 et 33 M€ en 2035.

La société ne détient pas d'emprunts structurés ou produits de couverture.

Les intérêts locatifs sont assez élevés mais en baisse sensible pour arriver à 656 € par logement, un chiffre un peu supérieur à la médiane des organismes comparables, soit 625 € en 2012.

Plus précisément, les frais financiers diminuent de 490 k€ en 2014 pour les emprunts de la CDC d'origine SEMIS. Cela résulte de la baisse du taux moyen d'intérêts (2,27 % en 2014, contre 2,89 % en 2013), sachant que les produits de la CDC sont indexés sur le livret A.

6.2.1.2 Gestion de la trésorerie

La gestion de la trésorerie est notamment assurée au travers de placements rémunérateurs. Au 31/12/2014, le compte courant du Crédit Mutuel fait l'objet de placements en SICAV, comptes à terme et livret social pour un montant total de 6,637 M€. La gestion de ces comptes, pour laquelle cette banque bénéficie d'un mandat de gestion, a généré un produit financier de 74 k€ en 2014. Les revenus des valeurs mobilières de placement s'élèvent à 43 k€ pour ce même exercice.

6.2.2 Structure financière

Le fonds de roulement net global (FRNG) qui résulte de la différence entre les emplois et les ressources stables permet l'analyse de la structure financière.

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Capitaux propres	27 510	28 694	29 552	39 394	40 998
Provisions pour risques et charges	1 249	1 399	1 492	1 992	2 378
<i>Dont PGE</i>	<i>833</i>	<i>950</i>	<i>1 034</i>	<i>1 532</i>	<i>2 053</i>
Amortissements. et provisions (actifs immobilisés)	48 190	52 072	55 943	60 759	66 284
Dettes financières	83 306	84 503	84 686	105 217	110 720
Actif immobilisé brut	- 141 875	- 150 431	- 157 028	- 188 752	- 204 668
Fonds de Roulement Net Global	18 380	16 237	14 645	18 610	15 712
FRNG à terminaison des opérations³					13 431
Stocks (toutes natures)	4 569	5 266	3 935	4 114	5 079
Autres actifs d'exploitation	8 186	7 569	6 619	13 668	10 237
Provisions d'actif circulant	- 422	- 488	- 495	- 593	- 785
Dettes d'exploitation	- 2 892	- 2 814	- 2 565	- 4 053	- 3 955
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	9 442	9 533	7 493	13 135	10 576
Créances diverses (+)	269	348	411	487	921
Dettes diverses (-)	3 141	3 404	3 418	4 306	4 070
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	- 2 872	- 3 057	- 3 007	- 3 819	- 3 148
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	6 569	6 477	4 486	9 316	7 427
Trésorerie nette	11 811	9 760	10 159	9 294	8 284

³ 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.

La diminution du FRNG de 2,67 M€ sur la période contrôlée tient essentiellement à l'augmentation des actifs immobilisés, elle-même le résultat de l'intégration du patrimoine de l'office et de la livraison de nouveaux programmes. En effet, le patrimoine de la SEMIS s'est accru de 117 logements locatifs sociaux en 2013 et de 130 logements, ainsi que d'une résidence sociale en 2014. Le FRNG remonte en 2013 grâce aux capitaux propres. Pour mémoire, la différence entre la valeur de l'apport de l'OPH et le montant du passif transféré a été valorisée par une augmentation du capital à hauteur de 4,930 M€. Cet exercice a, en outre, été marqué par d'importantes subventions d'investissement, en provenance de la région et de l'Etat, qui ont augmenté également les capitaux propres. Ces subventions ont principalement concerné les programmes des Boiffiers et des Tilleuls.

D'une façon générale, l'excédent des ressources longues sur les emplois longs est une constante de la période. Le FRNG représente en 2014 l'équivalent de 5,28 mois de dépenses (4,68 mois en 2013), un chiffre sensiblement supérieur à la médiane des organismes comparables (3,9 mois).

6.2.2.1 Indépendance financière

L'indépendance (ou autonomie) financière de la SEM, traduite par le rapprochement des ressources internes (capitaux propres et provisions) avec l'ensemble des capitaux permanents (ressources internes, emprunts, dettes financières – hors intérêts compensateurs – et dépôts) est en progression. En 2014, ce ratio est de 28,2 %, il est toutefois inférieur à la médiane des OPH de Province (36,5 %).

6.2.2.2 Fonds de roulement net global et à terminaison

Pour mémoire, le FRNG fin 2014 est de 15,7 M€. Compte tenu du décalage entre les dépenses restant à régler et les financements à encaisser sur les opérations en cours, le FRNG à terminaison s'élève à 13,4 M€.

Hors amortissements courus non échus et ressources semi-permanentes (dépôts de garantie et PGE), le potentiel financier disponible pour l'offre nouvelle et l'amélioration du patrimoine s'élève, fin 2014, à un peu moins de 10 M€ et peut être estimé à 7,6 M€ à terminaison des opérations.

6.2.2.3 Variations du FRNG

La variation du fonds de roulement sur les exercices 2011 à 2014 s'explique comme suit :

En k€	Flux de trésorerie	Fonds de roulement
Fonds de roulement fin 2010		18 380
Autofinancement de 2011 à 2014	8 016	
Dépenses d'investissement	-66 189	
Financements comptabilisés	60 682	
Autofinancement disponible après investissements	2 509	
Remboursement anticipé d'emprunts locatifs	-231	
Cessions d'actifs	943	
Autres ressources (+) ou emplois (-)	-5 889	
Flux de trésorerie disponible	-2 668	-2 668
Fonds de roulement fin 2014		15 712

Ce tableau met en évidence l'évolution du FRNG sur la période contrôlée. Il enregistre une diminution de presque 2,7 M€, qui outre l'augmentation des actifs, s'explique notamment en raison d'une progression plus importante des emplois, marquée en 2013 par des remboursements d'emprunts non locatifs pour un montant de 3,5 M€.

6.2.2.4 Fonds de roulement d'exploitation et hors exploitation

Concernant le bas de bilan, sur l'ensemble de la période, les créances d'exploitation sont supérieures aux dettes correspondantes et font émerger un besoin en fonds de roulement d'un montant annuel moyen de 10 M€. Elles comprennent notamment des subventions de l'Etat à recevoir pour presque 3,2 M€ en 2014 et de la région Poitou-Charentes pour 1,8 M€, ainsi que les créances sur les communes liées aux conventions d'équilibre d'exploitation. En 2013 sont également comprises des créances sur

l'OPH, dans le cadre du traité d'apport (fonds propres, reversement de subventions pour des travaux en cours, dépôts de garantie des locataires...) qui ont été soldées en 2014.

6.2.2.5 Trésorerie

Le niveau de la trésorerie suit mécaniquement l'évolution du FRNG sur la période. Tendanciellement en diminution, elle est d'un niveau supérieur à 8 M€ en 2014, ce qui représente 2,78 mois de dépenses, un chiffre inférieur à la médiane des OPH (3,87 mois en 2012).

Pour quatre programmes, la SEMIS utilise une ligne de trésorerie auprès de la Banque Postale, au titre du préfinancement. D'un montant global de 3,36 M€, pour une durée inférieure à un an, la société bénéficie d'un taux d'intérêt inférieur à 1 %.

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

La société ne dispose pas d'une stratégie claire à moyen terme, adaptée à la nouvelle configuration de son patrimoine ; néanmoins celle-ci est en cours d'élaboration.

Si les plans stratégiques de patrimoine des deux organismes existaient préalablement au rapprochement pour la période 2007-2017, ils ne sont plus adaptés à la SEM dont le patrimoine a augmenté d'environ 40 %. De plus, ces documents ne prenaient pas en compte la modification du PRU (moins de démolitions), ainsi que les évolutions réglementaires (traitement de l'amiante, réglementation thermique, accessibilité...).

De ce fait, il n'existe plus, depuis 2014, de document stratégique adapté à la situation actuelle de la SEMIS et c'est pourquoi le conseil d'administration, du 17 novembre 2014, a décidé d'initialiser la démarche ayant pour objet l'élaboration d'un plan stratégique de patrimoine sur 10 ans (2016-2025). Ce dernier comprendra des objectifs quantifiés sur six ans pour l'activité logement, ce qui correspond à la durée de la seconde CUS et de cinq ans pour les autres activités.

En mai 2015, le cabinet « SEMAPHORES » a été chargé de cette élaboration avec pour mission de rédiger un document permettant à la SEMIS d'avoir un développement réaliste de ses activités, notamment de logement social, tout en maintenant les équilibres financiers garants de sa pérennité.

Il s'agit d'élaborer plusieurs scénarios pour déterminer la stratégie de développement du patrimoine (en fonction des PLH, du contexte financier, de la demande...), la stratégie d'entretien et de vente des logements, afin d'aboutir à un scénario final de stratégie pluriannuelle chiffré, accompagné des propositions d'actions à mettre en place.

A partir de ce PSP et du scénario retenu devra être réalisée une analyse prévisionnelle sur le plan financier comprenant l'évolution de l'autofinancement et du potentiel financier à terminaison.

Dans sa réponse écrite, la société précise que la partie « diagnostic du patrimoine » est réalisée et que la prévisionnelle financière, qui est en cours, devrait être présentée au conseil d'administration en fin d'année 2016.

6.4 CONCLUSION

Même si son annuité locative est assez élevée, la SEMIS présente une structure financière saine alimentée par une bonne rentabilité d'exploitation. Le rapprochement avec l'office a contribué à cette situation.

Les activités hors logement social n'ont pas d'impact défavorable sur le service d'intérêt économique général.

7. CONCLUSION GENERALE

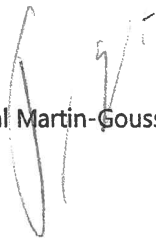
Avec un patrimoine d'environ 3 500 logements locatifs sociaux, aux deux tiers situés au droit de l'agglomération de Saintes, la SEM Immobilière de la Saintonge constitue le principal bailleur social du secteur. Le reste de son parc se situe sur les secteurs littoraux et de manière plus diffuse, sur les secteurs rétro-littoraux du département de la Charente-Maritime. Malgré la taille réduite de sa structure, la SEMIS a relevé avec succès au cours de ces dernières années les deux défis majeurs que constituaient d'une part le transfert d'activité de l'OPH de Saintes, aujourd'hui en phase extinctive avant dissolution, et la mise en œuvre d'un très ambitieux programme de renouvellement urbain ayant impacté une partie très significative de son patrimoine.

La SEMIS dispose globalement d'une organisation solide et efficace, ayant permis la réussite de ces deux démarches. Les processus liés à la gestion locative et, en particulier, à la gestion des impayés, à la maîtrise d'ouvrage et à la maintenance du patrimoine sont maîtrisés. La situation financière de l'organisme apparaît saine.

Des pistes de progrès sont néanmoins identifiées : le service de proximité en dehors de l'agglomération de Saintes apparaît perfectible, l'accessibilité économique du parc doit encore être améliorée, et la vacance, en augmentation sensible, quoique restant contenue à ce stade, doit faire l'objet d'une vigilance particulière. Le contrôle a, par ailleurs, révélé quelques anomalies et non-conformités appelant des actions correctives, pour partie déjà engagées par la société.

La définition d'une nouvelle stratégie à moyen terme, avec l'analyse financière prévisionnelle associée, constitue désormais un enjeu prioritaire pour la SEMIS, du fait de la profonde reconfiguration de son patrimoine ces dernières années. Cette démarche, engagée par la société fin 2014, devra intégrer les objectifs de la lutte contre la vacance, de poursuite de la réhabilitation du parc existant, et d'amélioration de la proximité pour les logements situés en dehors de l'agglomération de Saintes. Il apparaît indispensable pour la réussite de cette nouvelle étape que la présidence du conseil d'administration soit fortement impliquée et assume pleinement son rôle. Le schéma d'organisation et de fonctionnement de la direction générale de la société doit également être interrogé à cette occasion.

Le Directeur général,


Pascal Martin-Gousset

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2014-158 SEMIS DE LA SAINTONGE – 17

8. LISTE DES ANNEXES AU RAPPORT

1. Fiche gestion locative et patrimoine
2. Liste des principaux actionnaires de la SEMIS
3. Liste des membres du conseil d'administration de la SEMIS
4. Traité d'apport pour le rapprochement de l'OPH de Saintes à la SEMIS
5. Conventions de constructions à Chaniers et à Vaux-sur-Mer
6. Bilan financier suite aux conventions de constructions
7. Calcul de la sanction maximum pur dépassement de loyers plafonds
8. Evolution du montant des impayés locatifs de 2010 à 2014
9. Coûts de fonctionnement de 2010 à 2014
10. Sources et sigles utilisés

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2014-158
SEMIS DE LA SAINTONGE – 17

ANNEXES AU RAPPORT

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	32,8	40	7,3	62	31,1	29,6	7,3
moyenne nationale	20.4	46	6.2	46.7	14.3	19.2	10.4
moyenne régionale	23.6	45.8	4.4	55.8	13.8	20.6	6.9

Contingent de réservation (logements familiaux gérés)

% de logements réservés par le préfet	% de logements réservés par les collectivités	% de logements réservés par le 1% Logement
21.35	0	0

Vacance et mobilité (en %)	moyenne nationale	moyenne régionale	2014	2013	2012
taux de rotation externe	-	-	7.9	nc	nc
taux de vacance global	4.4	5	4.14	nc	nc
taux de vacance >3 mois hors vacance technique	nc	nc	1.27	nc	nc

Loyers	moyenne nationale	moyenne régionale	2015	2014	2013
taux d'augmentation (logements sociaux) (%)	-	-	0,57	0,90	2,15
taux d'augmentation recommandé (HLM) (%)	-	-	nc	nc	nc
loyer mensuel moyen à la surface corrigée (€/m² SC)	3.2	2.85	2,92	nc	nc

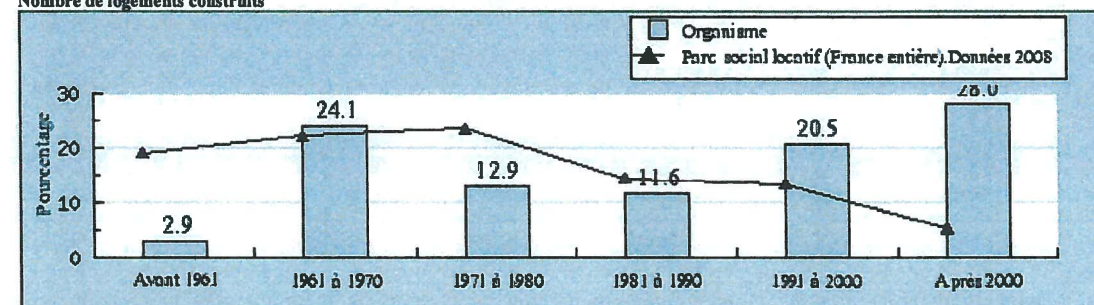
Impayés	médiane nationale	2014	2013	2012
Taux d'impayés inscrit au bilan en % des loyers et charges	nc	8.9	10.6	8
Evolution des impayés (%)	nc	0.9	3.9	1.3

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
3523	292	69.40	97.53	zone III	35.40	17.37	28 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
19/10/2009	10 ans	44	10	208	0	0	0	0

Maintenance du parc	médiane nationale	2014	2013
Coût de maintenance au logement (€/logement)	nc	620	604

LISTE DES PRINCIPAUX ACTIONNAIRES DE LA SEMIS A LA DATE DU CONTRÔLE

Nombre total d'actions : 19 373			Nombre total d'actionnaires : 23			
Valeur de l'action : 100€						
Personnes morales : dénomination Personnes physiques : Nom et Prénom	Nombre d'actions détenues	% du capital	Nom du représentant pour les personnes morales	Fonction au sein du C.A.	Collège 1, 2, 3, 4	Date de prise de capital
VILLE DE SAINTES	8 079	42%		Président	Public	17/02/1960
OPH de la Ville de Saintes	4 373	23%		Vice-président	Privé	31/10/2013
CREDIT MUTUEL OCEAN	1 536	8%		Administrateur	Privé	01/01/1982
COFISA	1 535	8%			Privé	04/07/1995
VILLE DE PONS	1 070	6%		Vice-président	Public	29/10/1990
VILLE DE SAINT JEAN D'ANGELY	1 070	6%		Vice-président	Public	29/10/1990
Cie DES EAUX DE ROYAN	500	3%			Privé	24/07/1985
DALKIA	500	3%			Privé	31/10/1986
COLAS SUD OUEST	232	1%			Privé	24/06/2004
Caisse d'Epargne et de Prévoyance Aquitaine Poitou-Chtes	200	1%		Administrateur	Privé	01/01/1982
ENTREPRISE ALLAIN	100	1%			Privé	24/07/1985
COOP ATLANTIQUE	80	0%		Administrateur	Privé	24/07/1985
LA SOCIETE BIARDEAU	62	0%			Privé	21/02/1966
ARIM POITOU-CHARENTES	10	0%			Privé	24/07/1985
CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES	10	0%		Administrateur	Privé	17/02/1960
ENTREPRISE BEAUFILS	5	0%			Privé	24/07/1985
INDIVISION JOSSE	2	0%			Privé	24/07/1989
Les héritiers de	2	0%			Privé	27/06/1972
	2	0%			Privé	07/11/1988
	2	0%			Privé	02/03/1964
ASSOCIATION SPORTIVE Golf de Saintonge	1	0%			Privé	07/02/1994
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINTES	1	0%		Administrateur	Public	21/04/1997
	1	0%			Privé	07/11/1988

Liste des membres du conseil d'administration de la SEMIS à la date du contrôle

Dénomination personnes morales	Nom et prénom du représentant ou de la personne physique	Profession et mandat électif	Fonction exercée au sein				Entrée dans fonction	Dates	
			du CA	Bureau	appel d'offres	Commission attribution logements		Origine	Fin
Ville de Saintes		Maire	Président		X		02/05/2014	2014	élection 2020
Ville de Saint Jean d'Angély		Adjoint au Maire	Vice Président				02/05/2014	2014	élection 2020
Ville de Pons		Maire					02/05/2014	2014	élection 2020
Ville de Saintes		Conseiller municipal	Vice Président		X		02/05/2014	2014	élection 2020
Ville de Saintes		Adjointe au Maire	Administrateur		X	X	02/05/2014	2014	élection 2020
Ville de Saintes		Adjoint au Maire	Administrateur		X		02/05/2014	2014	élection 2020
Ville de Saintes		Conseiller municipal	Administrateur		X	X	02/05/2014	2014	élection 2020
CA de Saintes		Vice-président	Administrateur				27/05/2014	2014	élection 2020
OPH de Saintes			Administrateur		X		02/05/2014	2014	élection 2020
OPH de Saintes		Administrateur	Administrateur			X	02/05/2014	2014	élection 2020
CA de Saintes		Député	Administrateur				20/05/2014	21/06/2011	élection 2016
CA de Saintes		Dirigeant	Administrateur				20/05/2014	28/06/2012	élection 2016
CA de Saintes		Administrateur	Administrateur			X	17/11/2014	22/06/2010	élection 2016
CA de Saintes		Dirigeant	Administrateur				17/11/2014	17/11/2014	élection 2016
CA de Saintes		Dirigeant	Administrateur				12/12/2006	13/12/2014	élection 2016

1^{ère} Partie – Le traité d'apport

Le rapprochement a reposé sur :

- **La volonté politique de disposer d'un organisme local à dimension humaine, à compétence élargie pour mener à bien les projets :**
 - ❖ de logement social, vocation traditionnelle des 2 organismes,
 - ❖ d'aménagement du territoire,
 - ❖ de promotion immobilière et d'immobilier d'entreprise.
- **Le parti pris d'effectuer un regroupement local :**
 - ❖ la conjoncture actuelle dans le secteur du logement social tend à un rapprochement et/ou une mutualisation des organismes au niveau départemental, voir régional et national dans certaines familles de l'UESH.
- **Le regroupement des moyens et des compétences au sein d'un seul organisme :**
 - ❖ la taille de l'organisme après regroupement, livraison 2013 de programmes et mise en service des programmes « PRU » en cours sera de 3 872 équivalents logements.
- **La consolidation et le développement des compétences pour répondre aux enjeux stratégiques :**
 - ❖ *à court terme* : l'achèvement du programme de rénovation urbaine sur Saintes, le développement de l'offre locative sociale sur les secteurs tendus en Charente Maritime,
 - ❖ *à moyen terme* : urbanisation de zones, requalification du Site Saint Louis (Saintes), projets communautaires à l'échelle de la CDA de Saintes.
- **Une coopération déjà préparée entre les deux structures :**
 - ❖ Depuis 1997 : la mise en commun des moyens avec la création du GIE.
 - ❖ Regroupement du personnel des 2 structures dans les locaux de l'OPH cours Genet, mise en place d'une seule et même personne au poste de direction pour assurer la gouvernance des 2 entités.

I.1. Ce projet de rapprochement s'est déroulé en plusieurs étapes :

- **Décembre 2008** : décision des 2 conseils d'administration de lancer la démarche de rapprochement, de faire réaliser les études de faisabilité sociales juridiques et fiscales (dans le cadre du GIE).
- **Juillet 2009** : Choix des cabinets conseils.
- **Novembre 2010** : démarrage de l'audit social.
- **Année 2011 - Audit social : Travail avec RPCA-**
 - ❖ Etat des lieux des modes de fonctionnement respectifs des entités sous forme d'interview du personnel
 - ❖ Identification points forts et points faibles sur l'ensemble des activités des deux structures
 - ❖ Mise en place et accompagnement de groupes de travail : proposition d'une organisation où les forces de chacun pourront être valorisées dans un objectif commun
 - ❖ Inventaire des attendus et compétences requises dans la nouvelle organisation.
 - ❖ 5 décembre 2011 : présentation de l'organigramme cible
 - ❖ De Janvier à Juin 2012 : Réflexion et modification de l'organisation du travail - Travail avec RPCA Finalisation des procédures

- **26 octobre 2012** : approbation de la convention cadre pour le transfert d'activité entre l'OPH et la SEMIS.
- **30 novembre 2012** : présentation des conditions de transfert du personnel au personnel de l'OPH.
- **Décembre 2012** : délibérations des collectivités territoriales sur la convention cadre (collectivités actionnaires et autres), sur les transferts des baux emphytéotiques, sur le transfert des garanties d'emprunts.
- **Mai 2013** : Adoption des comptes de l'année 2012 par les conseils d'administration OPH et SEMIS.
- **En juillet 2013** : Présentation des calculs définitifs sur les montants sur les valeurs respectives des patrimoines OPH et SEMIS permettant de fixer l'apport de l'OPH, le nouveau capital et les actions de la SEMIS.

❖ **Les modalités du rapprochement :**

- Réalisation du transfert d'activité dans le seul cadre d'un apport en nature de l'activité locative sociale de l'OPH à la SEMIS rémunéré par une augmentation de capital dans le respect des règles de répartition du capital social applicables aux SEMI.

❖ **La valorisation de l'apport de l'OPH :**

- Les opérations en cours (6 programmes) sont apportées à leur coût de revient prévisionnel à terminaison déduction faite des subventions et emprunts attendus.
- Les terrains nus (2 programmes) sont apportés à titre gratuit, les opérations pour lesquelles ils ont été acquis ayant été abandonnées, car non réalisables techniquement et financièrement.
- L'ensemble immobilier à usage de bureaux situé 52 cours Genet à Saintes est valorisé selon l'estimation de France Domaines.
- Le patrimoine locatif achevé, en service de l'OPH est apporté pour un montant correspondant à la différence entre la valeur estimée des ensembles immobiliers et la reprise du passif les concernant.

❖ **La méthode d'évaluation des biens apportés :**

- La méthode de la valeur vénale du patrimoine, calculée en fonction du prix au m2 et d'un taux de capitalisation appliqué aux loyers.
- La méthode d'actualisation des autofinancements sur les 20 prochaines années.

Ces deux valeurs ont été pondérées pour tenir compte :

- de la commercialité réduite des patrimoines locatifs à usage social,
- de la réglementation et notamment de la règle de réemploi des plus-values issues de la cession des patrimoines conventionnés dans des opérations locatives sociales (art. L 443 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation),

Il en résulte que pour le patrimoine locatif à usage social, la pondération retenue a consisté en l'application d'un coefficient 1 (1/10) pour la valeur vénale et un coefficient 9 (9/10) pour la valeur «autofinancement».

Compte tenu de l'application de ces méthodes d'évaluation, la valeur de l'OPH a été établie comme suit :

➤ Valeur totale :	20 080 000 €
➤ Passif transféré :	15 150 000 €
➤ Apport net à rémunérer :	4 930 000 €

❖ *La valorisation de l'action SEMIS :*

La valorisation des actions sur la base de la valeur mathématique, du rendement (dividende distribué) ou sur le résultat comptable dégagé n'apparaît pas pertinente compte tenu de la prépondérance de l'activité « Logement Social ».

La valorisation a été faite sur la base des éléments suivants :

- La situation nette à fin 2012, retenue par préférence aux capitaux propres,
- la valeur actuelle nette de l'autofinancement du patrimoine locatif social,
- Les plus-values éventuelles sur les ventes des autres biens immobiliers ou autres activités de la société.

Sur ces bases, la valorisation de la SEMIS ressort à 16 910 000 euros (Situation nette au 31/12/2012 plus les plus-values potentielles sur les opérations en accession plus l'autofinancement de l'activité locative), soit une valeur de l'action à 1 127 euros (16 910 000 €/15 000 actions).

❖ *La rémunération de l'apport de l'OPH :*

L'apport de l'activité de l'OPH a été consenti moyennant l'attribution à l'apporteur de 4 373 actions au nominal de cent euros (100 €), entièrement libérées, qui ont été créées par la SEMIS à titre d'augmentation de capital d'un montant de 437 300 euros pour le porter de 1 500 000 euros à 1 937 300 euros. La prime d'émission s'élève à 4 492 700 euros.

✓ **Septembre et Octobre 2013 :**

- ❖ Approbation du traité d'apport par les conseils des collectivités locales, de la SEMIS et de l'OPH.
- ❖ Réception des accords des partenaires sur les modifications.
- ❖ Réception des avis des salariés de l'OPH sur leurs propositions de contrat.
- ❖ Avis favorable du centre de gestion de la fonction publique.
- ❖ Avis favorable du commissaire aux apports.
- ❖ Assemblée Générale à caractère mixte approuvant l'apport en nature de l'activité locative sociale de l'OPH à la SEMIS et l'augmentation de capital qui en résulte.

✓ **Novembre et décembre 2013 :**

- ❖ Signature de l'acte authentique contenant traité d'apport et formalités.
- ❖ Désignation par le conseil d'administration de 2 représentants de l'OPH au conseil d'administration de la SEMIS.



SEMIS

SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE IMMOBILIERE DE LA SAINTONGE
PLACE SAINT-PIERRE - 17100 SAINTES
TÉL. 46.93.79.51 - FAX 46.93.40.98

CONVENTION DE CONSTRUCTION

CHANIER

5 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

DONT UN DESTINE A LOGER UNE FAMILLE DEFAVORISEE

Entre les soussignés :

Monsieur Maire de la Commune de CHANIERES, stipulant au nom et comme représentant de la Commune, en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 3 juin 1991 et 28 février 1992.

dénommée ci-après "La Commune"

D'une part,

Et,

Monsieur Président du Conseil d'Administration de la SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE IMMOBILIERE DE LA SAINTONGE (SEMIS) stipulant au nom et comme représentant de cette Société en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 3 février 1982.

dénommée ci-après "La Société"

D'autre part,

Il a tout d'abord été exposé ce qui suit :

En raison de l'intérêt général que présente pour la Commune de CHANIERES la réalisation sur son territoire de logements locatifs sociaux,

Compte tenu que la SEM qui a été créée pour agir dans un but d'intérêt général et en dehors de tout esprit de spéculation, a accès, de par la réglementation en vigueur et dans les meilleures conditions, aux prêts aidés par l'Etat,

Et qu'elle est par ailleurs soumise au contrôle de la Commune dans les conditions prévues par la loi N° 83.597 du 7 Juillet 1983,

La Commune de CHANIERES a décidé de confier à la SEMIS la construction de 5 logements locatifs sociaux, objet du présent contrat.

Ceci exposé, il a été arrêté et convenu ce qui suit :

TITRE I

OBJET . DESCRIPTION . AUTORISATIONS.

ARTICLE 1.1. - OBJET

La présente Convention a pour objet de définir les rapports entre les contractants à l'occasion de la réalisation du programme de construction décrit ci-dessous à réaliser sur le territoire de la Commune de CHANIERES.

ARTICLE 1.2. - DESCRIPTION

- . Désignation du programme : CHANIERES
- . Construction de 5 logements locatifs sociaux dont 1 destiné à loger une famille défavorisée.
- . Implantation : Avenue des Charentes
- . Références cadastrales : Section AZ n° 391, d'une contenance de 4 ares 30 centiares

16

- . Nombre et types de logements prévisionnels :
 - 3 type 3 d'une superficie moyenne de 68 m²
 - 1 type 4 d'une superficie moyenne de 81 m²
 - 1 type 2 d'une superficie moyenne de 52 m²
- . Prix de revient prévisionnel : 1 588 542 francs.

ARTICLE 1.3. - AUTORISATIONS

La Société prend l'engagement de réaliser le programme décrit ci-dessus sous réserve qu'elle obtienne le permis de construire et la décision favorable de financement et éventuellement les accords prévus ci-dessous :

Monsieur BARON, représentant la SEMIS déclare :

- S'engager à louer par bail emphytéotique, à la commune de CHANIER, le terrain ci-dessus désigné
- S'engager à déposer une demande de financement dans un délai de 6 mois à compter des présentes.
- Que la Société d'Economie Mixte Immobilière de la Saintonge a des statuts conformes aux dispositions de la loi N° 83.597 du 7 Juillet 1983.
- qu'il a été autorisé à signer la présente convention par délibération du Conseil d'Administration en date du *3 février 1992*.

TITRE II

MAITRISE D'OUVRAGE

ARTICLE 2.1. - MISSION DE LA SOCIETE

La Société sera le Maître d'Ouvrage et, à ce titre, réalisera ou fera réaliser, après accord de la Commune, les études techniques de toute nature et assurera ou fera assurer la direction des travaux avec les concours extérieurs qu'elle jugera nécessaires ; elle effectuera les opérations administratives, juridiques, financières et comptables concernant le programme et d'une manière générale, assurera la coordination indispensable à la bonne fin de l'opération.

En particulier, elle signera les contrats d'études et de travaux, elle paiera lesdits contrats et réceptionnera les ouvrages.

Elle demandera l'exonération de la taxe foncière (15 ans pour la construction neuve).

ARTICLE 2.2. - MODALITES

Pour l'exécution de cette mission, après accord de la Commune, la Société mettra tout en oeuvre pour réaliser l'opération dans les meilleures conditions financières et de qualité tant par le choix de ses co-contractants que par l'organisation rationnelle du chantier et par la recherche des moyens financiers les plus appropriés.

ARTICLE 2.3. - MISSION DE LA COMMUNE

La Commune de CHANIERES mettra tout en oeuvre dans le domaine administratif pour faciliter la réalisation de la mission confiée à la SEM.

- . Elle louera par bail emphytéotique à la S.E.M.I.S. le terrain ci-dessus désigné.
- . S'agissant de logement sociaux elle demandera le dégrèvement de la Taxe Locale d'Equipement au profit de la S.E.M.I.S.

TITRE III. MODALITES DE REALISATIONCHAPITRE 3.1. MODALITES ARCHITECTURALES ET TECHNIQUESARTICLE 3.1.1. - ETABLISSEMENT DES PROJETS

Les projets d'exécution seront établis à la demande de la SEM par tous architectes, ingénieurs et organismes techniques qu'elle choisira.

Les projets et devis seront communiqués au Maire de la Commune de CHANIERES dans les meilleurs délais.

Les cahiers des charges devront se référer pour toute clause non expressément énumérée au cahier des conditions et charges générales applicables aux travaux de bâtiment (norme française PO 3001 homologuée en Avril 1982).

La Société exigera des architectes et techniciens qu'ils établissent un tableau prévoyant par corps d'état, l'échelonnement et la coordination dans le temps des diverses opérations.

Les dispositions qui précèdent seront communiquées aux techniciens ou organismes visés au premier alinéa du présent article au moment de leur désignation.

ARTICLE 3.1.2. - DESIGNATION DES ENTREPRENEURS . EXECUTION ET CONTROLE DES TRAVAUX

Les travaux de toutes catégories feront l'objet d'un appel d'offres.

La Société assurera la maîtrise d'ouvrage et réglera les travaux de toutes natures qu'elle fera exécuter en vertu de la présente convention.

Le Maire de la Commune de CHANIERES pourra toutefois faire contrôler les travaux par les services techniques de la commune.

Toutefois, ceux-ci ne pourront faire d'observations qu'aux représentants de la SEM et ne pourront en aucun cas donner de directives aux entreprises.



CHAPITRE 3.2. MODALITES ADMINISTRATIVES ET FINANCIERES

ARTICLE 3.2.1. - FINANCEMENT

Le financement sera assuré de la façon suivante :

1) Pour les 4 logements P.L.A. : par une subvention de l'Etat et par un Prêt Locatif Aidé dans les conditions prévues par le décret 87.1112 du 24 décembre 1987.

2) Pour le logement destiné à loger une famille défavorisée : par des subventions de l'Etat et du Conseil Général, par un prêt dans le cadre du 1 % patronal et par un prêt de la Caisse des Dépôts et Consignations.

ARTICLE 3.2.2. - BUDGET PREVISIONNEL D'INVESTISSEMENT ET COUT DE REVIENT

La Société établira un budget d'investissement qui sera soumis à l'approbation du Maire de CHANIERES. Il comprendra :

- En recettes : les financements énumérés ci-dessus ainsi que le montant des recettes accessoires de toute nature.
- En dépenses : le coût des fondations, des branchements, des espaces verts, les dépenses prévisionnelles afférentes à la construction, les honoraires prévisionnels des architectes, techniciens et autres, la somme dont la Société sera autorisée à se créditer pour couvrir son coût de fonctionnement, les charges diverses éventuelles (frais financiers échus pendant la période de construction, assurances, impôts, taxes et droits divers).

Les modifications éventuelles de ce budget prévisionnel seront présentées à Monsieur le Maire de CHANIERES jusqu'à l'achèvement des travaux.

Après la réception des travaux et le règlement définitif des dépenses, la Société établira un coût de revient qu'elle communiquera à la Commune de CHANIERES.

Ce coût comprendra les rubriques fixées ci-dessus.

ARTICLE 3.2.3. - GARANTIE D'EMPRUNTS

La Commune de CHANIERES s'engage à apporter sa garantie totale et inconditionnelle aux organismes prêteurs en renonçant expressément au bénéfice de division et de discussion pour le paiement aux échéances convenues des annuités d'amortissement de ces prêts éventuellement majorées des intérêts moratoires, des impôts et taxes de toutes natures et en général, de toutes les sommes qui pourraient être dues au titre des contrats de prêt et pour l'exécution de toutes les clauses de ces contrats dont la Commune prendra connaissance.

La Société s'engage à accorder une hypothèque de 1er rang à la Commune de CHANIERES sur les immeubles construits au titre du programme financé par l'emprunt garanti obligatoirement, sans qu'aucune discussion ne puisse s'instaurer à ce sujet, à la première demande de la Commune et notamment au 1er versement que la Commune serait amenée à effectuer aux lieu et place de la Société en vertu de sa caution.

1

ARTICLE 3.2.4. - COMPTE D'AVANCES

Dans le cas où la garantie consentie par la Commune aurait à jouer en application des dispositions de l'article 3.2.3., un compte d'avances communales sera ouvert dans les écritures de la Société.

Il comportera :

- Au crédit : Le montant des versements effectués par la Commune en application de la garantie prévue audit article majoré des intérêts supportés par celle-ci si elle a dû faire face à des avances au moyen de fonds d'emprunts.
- Au débit : Le montant des remboursements effectués par la Société.

ARTICLE 3.2.5. - ASSURANCES

La Société devra souscrire une assurance dommages-ouvrage conformément aux dispositions de la loi N° 78.12 du 4 Janvier 1978.

ARTICLE 3.2.6. - COUT DE FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

Pour couvrir les frais généraux de la Société engendrés par la mission de construction définie à l'article 2.1., celle-ci est autorisée à se créditer d'une somme égale à 2.5 % du coût TTC des travaux et 1.6 % du prix de revient définitif de l'opération.

TITRE IVEXPLOITATION ET ENTRETIEN DU PROGRAMMEARTICLE 4.1.

La Société établira un budget prévisionnel de gestion qui sera soumis à l'approbation de la Commune. Ce budget fera ressortir l'hypothèse retenue pour le montant des premiers loyers et la prévision des hausses annuelles ultérieures ainsi que celle relative à la hausse des charges d'exploitation. Ce budget prévisionnel sera actualisé chaque année et fourni à la Commune.

ARTICLE 4.2.

La Société assurera la gérance de l'immeuble dès son achèvement et à cet effet, accomplira librement tous actes d'administration et de gestion en se conformant aux stipulations de la présente Convention.

1) Choix des locataires

La Société procédera aux locations sur propositions de la Commune, étant précisé que le logement réservé à une famille défavorisée sera attribué à un candidat sous le respect des conventions de réservation intervenues (Etat, Conseil Général, C.I.L.).

10

Elle se conformera aux dispositions de la Convention type qui interviendra pour chaque programme entre la Société et l'Etat, ouvrant droit pour certains locataires à l'aide personnalisée au logement ainsi qu'il résulte de la loi N° 77.1 du 3 Janvier 1977 et des textes pris pour son application ainsi qu'aux dispositions des conventions à signer avec le Conseil Général et le C.I.L.).

La Société informera en temps utile le Maire de la Commune de la date prévisionnelle de la mise en location et du niveau des loyers proposés de telle sorte que la Société puisse recevoir trois mois avant cette date, la liste des candidats à qui devront être attribués les logements.

La Société aura le droit de refuser la location à des candidats dont la solvabilité ou la moralité apparaîtrait douteuse après avoir pris l'avis de la Commune. La SEMIS devra tenir compte de cet avis pour tout ce qui concerne l'affectation des logements ou les modifications de locataires.

Si un mois avant la date prévue pour la location, la Commune n'a pas pu fournir de candidats en nombre suffisant pour que la totalité des logements ait été louée, la Société pourra louer à d'autres candidats les logements restés disponibles.

Les baux devront respecter les conditions de rédaction imposées par la réglementation.

2) Montant des loyers

Suivant l'étude financière fournie par la S.E.M.I.S., le montant des loyers d'habitation sera fixé avec la Commune sur proposition de la Société, établi sur la base du budget prévisionnel de gestion, en application de la réglementation afférente au type de financement principal utilisé. Ils devront être établis de façon à assumer au mieux l'équilibre financier du compte de résultat de l'opération.

Les modalités de révision ou de majoration des loyers seront celles fixées par la Convention signée avec l'Etat, par la loi n° 86.1290 du 23 décembre 1986 et par les textes ou accords subséquents.

ARTICLE 4.3. - TRAVAUX D'ENTRETIEN DE REPARATION OU DE REFECTION

La Société sera responsable de l'entretien des immeubles qu'elle devra maintenir en bon état de réparation et de propreté tant à l'intérieur qu'à l'extérieur dans la mesure où l'équilibre du compte de résultat du programme le permet.

La Société effectuera toutes les réparations nécessaires autres que locatives conformément à la réglementation en vigueur.

La Société présentera chaque année au Maire de la Commune un programme détaillé et estimatif des travaux de grosses réparations qu'elle propose d'exécuter l'année suivante. Ce programme sera arrêté en accord avec le Maire de la Commune.

Les dépenses effectuées au titre des grosses réparations seront couvertes :

- Par des prélèvements de même montant opérés sur la provision pour grosses réparations indiquée à l'article 4.4. lorsqu'elles constituent des charges d'exploitation.

12

- Par reprises de la même provision fractionnées au rythme des amortissements lorsqu'elles constituent des investissements.

Des travaux complémentaires d'investissement concernant la réalisation d'ouvrages ou de dispositifs nouveaux destinés essentiellement à compléter ou améliorer la qualité, le confort ou la sécurité des immeubles pourront être proposés par la Société à la Commune. Les travaux précités devront faire l'objet de programmes détaillés et estimatifs et seront accompagnés de propositions de moyens financiers à mettre en oeuvre en vue de couvrir le coût correspondant.

Ces programmes ainsi que les moyens financiers seront arrêtés avec la Commune.

ARTICLE 4.4. - PROVISIONS POUR GROSSES REPARATIONS

La Société devra pratiquer à partir de la cinquième année suivant la première mise en location, une dotation au compte de provisions pour grosses réparations fixée à 0.5 % au moins et 1 % au plus du prix de revient desdites constructions actualisée en fonction des variations de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE.

La constitution de cette provision forfaitaire ne saurait remettre en cause la possibilité pour la Société de constituer une provision pour grosses réparations selon le régime de droit commun, notamment dans le cas où la provision forfaitaire se révélerait insuffisante pour assurer le financement des travaux projetés.

Pendant les cinq premières années de mise en exploitation, la dotation sera facultative.

ARTICLE 4.5. - ASSURANCES

La Société devra assurer les immeubles contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux et contre le risque responsabilité civile pour les accidents causés à un tiers.

Les polices devront être contractées en temps utile pour qu'elles aient effet au plus tard à la mise en exploitation des immeubles.

Elles devront à tout moment être modifiées à la diligence de la Société pour tenir compte des variations qui pourraient se produire dans la valeur des constructions afin que la totalité des immeubles soit toujours assurée pour une somme correspondant à leur coût de reconstruction.

La Commune recevra la copie de ces assurances.

ARTICLE 4.6. - COMPTE DE RESULTATS

La gestion des immeubles réalisés au titre de la présente Convention donnera lieu à l'établissement d'une comptabilité qui sera ouverte à partir de la mise en exploitation des immeubles et qui sera adressée chaque année à la Commune.

12

ARTICLE 4.7. - GARANTIE D'EXPLOITATION - SOLDE CREDITEUR OU DEBITEUR DU PROGRAMME

Le solde débiteur éventuel du compte de résultat sera porté au débit de la Commune. La Société inscrira à son bilan une créance d'un montant équivalent correspondant à l'engagement de la Commune.

Le solde créditeur du compte de résultat sera d'abord porté au crédit du compte que la Société ouvrira dans ses livres au nom de la Commune, les fonds portés à ce compte seront affectés en priorité à l'apurement du solde débiteur de celle-ci et au remboursement des avances visées à l'article 4.8. ci-après.

Si le programme dégage un solde cumulé créditeur pendant la durée de la convention, le solde sera affecté en priorité, dans les limites fixées à l'article 4.4., aux provisions pour grosses réparations.

A l'échéance de la convention, le crédit restant éventuellement sera considéré comme un produit de la Société.

Lors de l'établissement du compte de résultat annuel de la Société, un détail du compte de résultat de l'immeuble sera remis à la Commune.

ARTICLE 4.8.- TRESORERIE

Pour permettre à la Société de faire face aux besoins de trésorerie de l'exploitation du programme, la Commune consentira des versements annuels à concurrence des pertes portées au débit de la Commune en application de l'article ci-avant.

ARTICLE 4.9. - COUT DE FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE DANS LE CADRE DE LA GESTION DE L'IMMEUBLE

Pour couvrir les frais généraux de la Société engendrés par la gestion du programme, celle-ci imputera au coût de revient de gestion du programme, par exercice, une somme égale à 6,6 % du montant des émissions de toute nature.

TITRE V

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 5.1. - DUREE

La présente Convention est passée pour une durée de 35 ans à compter de la date de prise d'effet du bail emphytéotique lié à l'opération.

Elle pourra être prorogée d'un commun accord entre les parties notamment dans le cas où la créance inscrite à l'encontre de la Commune, en application de l'article 4.7., ne serait pas complètement apurée ou si la garantie prévue à l'article 3.2.3. viendrait à intervenir et ne serait pas apurée dans les termes de l'article 3.2.4.

1/2

ARTICLE 5.2. - DEVOLUTION DU PROGRAMME

A l'expiration de la présente Convention, les immeubles qu'elle concerne deviendront, sans indemnité, la propriété de la Commune, (terrains et constructions de toute nature), qui sera ainsi substituée dans tous les droits et obligations de la Société relatifs aux immeubles, les frais de transfert étant à la charge de la Commune.

La Commune entrera en possession du montant de la réserve spéciale pour grosses réparations.

En revanche, la Commune prendra en charge le paiement des annuités des emprunts contractés par la Société en vue de l'amélioration, de la réfection et de la transformation des immeubles, dans la mesure où ces emprunts n'auraient pas encore été complètement amortis.

Deux ans avant la date prévue pour l'expiration de la présente Convention, il sera dressé contradictoirement un état des lieux des immeubles sur lequel il sera fait mention de la vétusté et de l'usure normale.

Pour assurer la continuité dans la gestion et d'un commun accord entre les parties, la Commune pourra confier à la SEM, au terme d'une Convention, la gestion du programme.

ARTICLE 5.3. - RESILIATION . DECHEANCE

La présente Convention ne pourra être dénoncée par l'une des parties qu'en cas de faute de l'autre partie ; elle pourra également être dénoncée par la Commune en cas de mise en liquidation judiciaire de la SEM.

En cas de résiliation à la demande de la Commune, celle-ci devra verser à la Société une somme égale à la partie non amortie du programme en question et devra indemniser la Société des frais à sa charge qui résulteront de la résiliation jusqu'à l'apurement des comptes.

La Commune entrera en possession du montant de la réserve spéciale pour grosses réparations.

ARTICLE 5.4. - RACHAT

Pour un motif d'intérêt général et moyennant le respect d'un préavis de douze mois, la Commune pourra notifier à la SEM, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de racheter le programme objet de la présente Convention. Dans cette hypothèse :

- . Les terrains et les immeubles construits par la Société dans le cadre de la convention feront l'objet d'un droit de reprise par la Commune moyennant un prix égal à la valeur nette comptable desdits biens.
- . La Commune entrera également en possession du montant de la réserve spéciale pour grosses réparations.
- . En revanche, la Commune devra apurer le compte visé à l'article 4.7. si celui-ci fait apparaître une créance à son encontre.

1
K

- . La Commune devra en outre à la SEM une indemnité égale à 5 % du prix de revient de l'opération actualisé s'il y a lieu en fonction des variations de l'indice INSEE du coût de la construction, l'indice de base étant le dernier indice connu au jour de l'achèvement de l'immeuble et l'indice de référence, le dernier indice connu au jour du rachat.

ARTICLE 5.5. - CONTROLE

La Commune aura le droit de faire faire par ses agents, toutes vérifications qu'elle jugera utiles pour s'assurer que les clauses de la présente Convention sont régulièrement observées et que ses intérêts sont sauvegardés.

La Société fournira également à la Commune chaque année les pièces justificatives, conformément aux textes de la comptabilité publique.

ARTICLE 5.6. - PENALITES

Dans la cas d'une défaillance ou de mauvaise exécution, c'est à dire faute de la SEM, et si la Commune ne souhaite pas demander la résiliation de la Convention, la SEM supportera les conséquences de ses fautes dans les conditions du droit commun.

ARTICLE 5.7 - CONTESTATIONS

Les contestations qui pourraient s'élever entre la Commune et la Société au sujet de l'exécution de la Présente Convention seront de la compétence du Tribunal Administratif dans le ressort duquel se trouve le siège de la Société, sauf recours devant le Conseil d'Etat.

ARTICLE 5.8. - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'élection des présentes, les parties élisent domicile :

- La Commune : à la Mairie CHANIERES.
- La Société : en son siège social, Mairie de SAINTES.

Pour La Commune
Le Maire



Fait à SAINTES, le 10 mars 1982

Pour la Société,
Le Président



CONVENTION
ENTRE LA COMMUNE DE VAUX SUR MER
ET LA SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE IMMOBILIERE DE LA SAINTONGE

CONSTRUCTION DE 2 LOGEMENTS SOCIAUX
VAUX SUR MER

NOVEMBRE 2010

Entre les Soussignés :

La Commune de VAUX SUR MER, représentée par Monsieur _____ agissant en qualité de maire et spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du conseil municipal en date du 15/12/2010 rendue exécutoire le 21/12/2010.

Dénommée ci-après « la Commune »

D'une part,

Et,

La SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE IMMOBILIERE DE LA SAINTONGE (S.E.M.I.S.), SAEM au capital de 1 500 000 euros, dont le siège social est à l'hôtel de Ville de SAINTES, immatriculée au RCS de SAINTES sous le numéro 60 B 2, représentée par Monsieur _____ Président du Conseil d'Administration et spécialement habilitée à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 6 octobre 2010.

Dénommée ci-après « la SEM »

D'autre part.

Lesquels préalablement aux conventions faisant l'objet des présentes ont exposé ce qui suit :

La Commune de VAUX SUR MER par délibération en date du 15/12/2010 a décidé de confier à la SEMIS la réalisation d'un ensemble immobilier de 2 logements locatifs sociaux, 21 boulevard de Gaulle sur un terrain cadastré section AP n° 21.

Ceci exposé, il a été arrêté et convenu ce qui suit :

TITRE I**OBJET - DESCRIPTION - AUTORISATIONS****ARTICLE I.1. - OBJET**

La présente convention a pour objet de définir les rapports entre les contractants à l'occasion de la réalisation du programme de construction décrit ci-dessous, sur le territoire de la Commune de VAUX SUR MER.

ARTICLE I.2. - DESCRIPTION

- Désignation du programme : Commune de VAUX SUR MER

Un ensemble immobilier de 2 logements locatifs sociaux à construire sur un terrain situé sur la Commune de VAUX SUR MER, après démolition du bâtiment existant.

21 boulevard de Gaulle

Le programme consiste en la construction de 2 logements locatifs sociaux. Les surfaces habitables des logements résultant de la phase d'esquisse du projet :

- 2 type 3 de 68.45 m² chacun.

Le prix de revient prévisionnel de l'ensemble de l'opération s'établit à 221 677 € sur la base de l'estimatif réalisé par le cabinet d'architecture au stade de la phase esquisse (170 000 € hors taxes de travaux).

ARTICLE I.3. – ENGAGEMENTS DE LA SEM

La SEM prend l'engagement de réaliser le programme décrit ci-dessus sous réserve de la faisabilité financière et de l'obtention :

- De la décision favorable de subvention de l'Etat,
- De la décision favorable de subvention de la CDA Royan Atlantique au titre du contrat de territoire Pays/ Région « Poitou-Charentes »,
- De la décision favorable de subvention de la CDA Royan Atlantique au titre du PLH,
- Du permis de construire,
- Du prêt locatif Social (PLUS) de la Caisse des Dépôts et Consignations et de la garantie de ce prêt par la commune de VAUX SUR MER,
- Et plus généralement de toutes autorisations administratives nécessaires à cette opération.

ARTICLE I.2. – ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE

La commune s'engage :

- A faire établir par un géomètre expert un plan de bornage si nécessaire et louer à la SEM par bail emphytéotique l'immeuble, objet du programme envisagé, sur une durée de 50 ans.
- A garantir les emprunts contractés par la SEM comme indiqué au titre III « Garantie des Emprunts ».
- A demander l'exonération de la Taxe Locale d'Equipement au profit de la SEM par une délibération générale sur les logements locatifs sociaux.

TITRE II

MODALITES ARCHITECTURALES ET TECHNIQUES

ARTICLE II.1. - ETABLISSEMENT DES PROJETS

Les projets d'exécution seront établis à la demande de la SEM par tous architectes, ingénieurs et organismes techniques qu'elle choisira conformément aux dispositions prévues par le décret numéro 2005-1742 du 30 décembre 2005 et décrets suivants pris en application de l'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005.

Elle communiquera à la Commune pour avis les plans du projet.

ARTICLE II.2. - CHOIX DES ENTREPRENEURS ET EXECUTION DES TRAVAUX

Les marchés de travaux de toutes catégories seront passés conformément aux procédures prévues par le décret numéro 2005-1742 du 30 décembre 2005 et décrets suivants pris en application de l'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005.

La SEM assurera la maîtrise d'ouvrage et réglera les travaux de toutes natures qu'elle fera exécuter en vertu de la présente convention.

ARTICLE II.3. - CONTROLE DE LA COLLECTIVITE

Comme condition essentielle de son engagement, afin de s'assurer de l'affectation des fonds empruntés par la SEM et garantis par la Commune, cette dernière pourra, dans le respect du programme de construction défini à l'article I.2., et de la structure du financement :

- faire contrôler les travaux ci-dessus prévus,
- se faire communiquer le coût de revient définitif.

TITRE III**MODALITES ADMINISTRATIVES ET FINANCIERES****ARTICLE III.1. - BUDGET PREVISIONNEL ET COUT DE REVIENT**

Le budget prévisionnel d'investissement figure dans l'étude prévisionnelle annexée à la présente convention. Il comprend :

- En recettes :
Les financements énumérés ci-dessus ainsi que le montant des recettes accessoires de toute nature.
- En dépenses :
 1. La charge foncière, le coût des espaces verts, les dépenses prévisionnelles afférentes à la construction, les honoraires prévisionnels des architectes, techniciens et autres, les charges diverses (frais financiers échus pendant la période de construction, assurances, impôts, taxes et droits divers).
 2. Les frais généraux liés à l'opération évalués à 2,50 % du montant des dépenses TTC des travaux pour la conduite d'opération et à 1,60 % du prix de revient TTC pour la direction de l'investissement.

Après réception des travaux et règlement définitif des dépenses, la SEM établira un coût de revient qu'elle communiquera à la commune. Ce coût comprendra les deux rubriques fixées ci-dessus, les frais généraux liés à l'opération étant évalués dans les mêmes conditions que ci-dessus indiqués, mais appliqués au montant définitif des dépenses de la rubrique 1.

ARTICLE III.2. - FINANCEMENT

Le financement sera assuré comme suit par :

- Une subvention de l'Etat pour 2 PLUS,

- Une subvention de la CDA Royan Atlantique au titre du contrat de territoire Pays/ Région « Poitou-Charentes »,
- Une subvention de la CDA Royan Atlantique au titre du PLH,
- Un prêt locatif Social (PLUS) de la Caisse des Dépôts et Consignations et de la garantie de ce prêt par la commune de VAUX SUR MER,
- Et à titre complémentaire par l'affectation de Fonds Propres de la société dans la limite de 10 % du prix de revient et tout moyen de financement autorisé par la réglementation sur le logement social (dont le 1 % logement).

Le plan de financement prévisionnel sera annexé à l'étude financière réalisée à partir de l'estimatif du Maître d'œuvre.

ARTICLE III.3. - GARANTIE DES EMPRUNTS NON OBLIGATAIRES

Après approbation par la Commune du projet et de son financement, cette dernière s'engage à accorder sa garantie totale et inconditionnelle aux organismes prêteurs en renonçant expressément au bénéfice de division et de discussion pour le paiement aux échéances convenues des annuités d'amortissement du Prêt Locatif à Usage Social, consenti par la Caisse des Dépôts et Consignations, éventuellement majorées des intérêts moratoires, des impôts et taxes de toute nature, et plus généralement de toutes les sommes qui pourraient être dues au titre du contrat de prêt et pour l'exécution de toutes les clauses dudit contrat.

Une convention de garantie spécifique de ces prêts sera établie ultérieurement et soumise à l'approbation de la Commune de VAUX SUR MER.

En contrepartie, la SEM s'engage à accorder une hypothèque de 1er rang à la Commune de VAUX SUR MER sur les immeubles réalisés au titre du programme financé par les emprunts garantis obligatoirement, sans qu'aucune discussion ne puisse s'instaurer à ce sujet, à la première demande de la Commune de VAUX SUR MER et notamment au 1^{er} versement que la Commune serait amenée à effectuer aux lieu et place de la SEM en vertu de sa caution.

TITRE IV

EXPLOITATION DU PROGRAMME

ARTICLE IV.1. - GERANCE DES IMMEUBLES

La SEM assurera la gérance des immeubles dès leur achèvement et, à cet effet, accomplira librement tout acte d'administration et de gestion en se conformant aux stipulations de la présente convention. Elle appliquera la législation en vigueur et se conformera aux dispositions de la convention type qui interviendra pour chaque programme entre la société et l'état, ouvrant droit pour certains locataires à l'aide personnalisée au logement ainsi qu'il résulte des articles L 351-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation. Les baux devront respecter les conditions de rédaction imposées par les conventions susvisées liant la SEM et les législations et réglementations en vigueur et

particulièrement les dispositions applicables de la loi n° 89.462 du 6 juillet 1989 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs, ou de tout texte qui lui serait substitué.

La commission d'attribution des logements de la SEMIS constituée conformément à la réglementation attribuera les locaux d'habitation. Le maire ou son représentant siège à la commission qui attribue les logements situés sur sa Commune.

TITRE V

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE V.1. - DUREE

La présente convention est passée pour une durée de 3 ans à compter de sa date de signature.

ARTICLE V.2. - CONTROLE

La commune aura le droit de faire procéder par ses agents à toutes les vérifications qu'elle jugera utiles pour s'assurer que les clauses de la présente convention sont régulièrement observées et que ses intérêts sont sauvegardés.

ARTICLE V.3. – RESILIATION ET DECHEANCE - PENALITES

La présente convention ne pourra être dénoncée par l'une des parties qu'en cas de faute de son cocontractant qui se serait poursuivie plus d'un mois après une sommation d'avoir à la faire cesser, signifiée par acte extrajudiciaire et visant le présent article. Elle pourra également être dénoncée par la commune en cas de mise en redressement judiciaire ou de liquidation de la SEM si les dispositions alors en vigueur ne s'y opposent pas.

En cas de défaillance de la société ou de mauvaise exécution du contrat, la société supportera les conséquences de ses fautes dans les conditions du droit commun, le montant des éventuelles pénalités étant fixé par le juge.

ARTICLE V.4. – PAIEMENT DES SOMMES ENGAGEES PAR LA SEM

Pour les frais engagés par la SEM dans le cadre des études de faisabilité de l'opération (frais de parution, honoraires de bureau d'études techniques, frais de géomètres, etc...) :

1. Si aucune suite n'est donnée au projet pendant toute la durée de la convention et quelle qu'en soit la cause, la Commune de VAUX SUR MER remboursera à la SEM toutes les dépenses engagées dans un délai de 45 jours à compter de la présentation d'une facture détaillée à laquelle seront joints les justificatifs.
2. Si les études se concrétisent par la réalisation du programme, les sommes engagées par la SEM seront intégrées dans le prix de revient du projet défini à l'article III.1.

ARTICLE V.5. - CONTESTATIONS

Les contestations qui pourraient s'élever entre la commune et la SEM au sujet de l'exécution de la présente convention seront de la compétence du tribunal dans le ressort du tribunal administratif de Poitiers.

ARTICLE V.6. - ELECTION DE DOMICILE

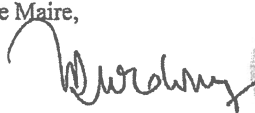
Pour l'élection des présentes, les parties élisent domicile :

- La Commune : à la mairie de VAUX SUR MER (17640) ;
- La SEM, en son siège social, 52 cours Genêt à SAINTES (17100).

Fait à VAUX SUR MER, le 22 décembre 2010,

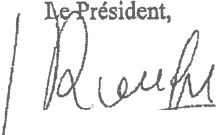
Pour la Commune,

Le Maire,

Pour la SEM,

Le Président,

- Charges et Produits exceptionnels

Les comptes de charges et de produits exceptionnels intègrent notamment les engagements de garantie d'exploitation accordés, par convention, à la S.E.M.I.S.

En application de ces conventions, la situation de ces engagements se présente de la manière suivante au 31 décembre 2014 :

	Résultat 2014	Engagement de la collectivité au 31/12/2014
CHANIERS, convention du 10 mars 1992	8 331,73	4 441,32
AVY, convention du 22 mai 1992	9 658,82	- 13 383,85
VAUX SUR MER, convention du 1er avril 1992	384,05	- 13 896,73
DOMPIERRE SUR CHARENTE, avenant n° 2 du 17 octobre 1989 à la convention du 27 juin 1984 (1ère tranche) et convention du 27 novembre 1985 (2ème tranche)	16 292,86	- 95 002,97
PONS (Voûte de l'hôpital), convention du 11 avril 1985	4 826,87	- 144 455,82
TAILLEBOURG, convention du 11 avril 1984	2 946,24	- 50 917,66
NIEULLE SUR SEUDRE, avenant n° 1 du 31 mars 1987 à la convention du 13 septembre 1984	3 693,97	- 55 840,28
SAINT DENIS D'OLERON, convention du 1er juillet 1985	862,05	- 129 973,60
PONS (immeuble PAILLER), convention du 24 octobre 1986	14 242,63	- 73 168,85
SAINT JEAN D'ANGELY (foyer Camuzet), convention du 16 janvier 1987	9 851,90	- 29 556,68
LE CHATEAU D'OLERON (casernes Boilève), convention du 21 novembre 1986	- 8 534,11	114,70
SAINT GEORGES D'OLERON, convention du 8 octobre 1987	- 8 435,34	25 607,08
MORNAC SUR SEUDRE, convention du 29 juin 1987	4 926,41	11 527,11
BUSSAC, convention du 13 janvier 1988	2 699,75	- 39 488,99
MONTGUYON (lotissement Marcadier), convention du 2 août 1988	- 5 403,42	- 67 776,89
SAINT SULPICE DE ROYAN, conventions du 20 avril 1988 (1ère tranche) et du 8 mars 1991 (2ème tranche)	1 966,70	- 59 176,54
SAINT JEAN D'ANGELY (ancienne bibliothèque), convention du 19 juillet 1988	1 691,44	- 94 771,02
MORTAGNE SUR GIRONDE, convention du 20 juillet 1988	- 3 530,31	- 40 247,82
GRAND VILLAGE PLAGE, convention du 4 mai 1990	12 219,96	- 26 721,85
SAINT DENIS D'OLERON (ZAC d'Antiochias), convention du 18 mai 1989	10 833,27	- 54 917,76
SAINT SAUVANT, convention du 22 mars 1991	- 27 620,48	- 71 707,13
NERE, convention du 12 mars 1991	- 20 208,05	- 28 404,82
ANGOULINS SUR MER, convention du 18 mars 1991	- 10 343,59	5 772,04
SAINT GEORGES DES COTEAUX, convention du 8 mars 1991	3 606,62	50 065,41
PONS (résidence GORDON), convention du 21 janvier 1992	4 101,64	- 108 080,12
MIRAMBEAU (lotissement « Les Bouyers »), convention du 20 mai 1992	- 29 149,68	- 149 525,26
SAINT HILAIRE DE VILLEFRANCHE, conventions du 13 mars 1992 (1ère tranche), du 28 juin 1993 (2ème tranche) et du 15 juillet 1994 (3ème tranche)	7 860,63	- 17 545,89
BRIZAMBOURG, convention du 23 septembre 1992	5 140,08	- 49 062,05
SAINT JEAN D'ANGELY (fief de l'aumônerie), convention du 21 décembre 1992	20 424,16	15 652,10
TAILLEBOURG (place du champ de foire), convention du 20 janvier 1993	13 895,24	6 971,63
SAINT PIERRE D'OLERON (la Grenette 2), convention du 17 mai 1993	27 262,45	- 36 523,36
RIOUX, convention du 10 juin 1993	- 5 565,27	- 44 636,83
LES EGLISES D'ARGENTEUIL, convention du 6 septembre 1993	4 223,99	- 68 625,96
SAINT SEVER DE SAINTONGE, convention du 2 septembre 1993	8 644,38	- 35 279,40
SAINT JEAN D'ANGELY (105 avenue Charles de Gaulle et 47 rue du 4 septembre), convention du 31 août 1993	3 870,78	11 385,54
DOLUS D'OLERON (la cossarde), convention du 20 octobre 1993	10 646,46	27 910,31
	96 314,85	- 1 439 240,89

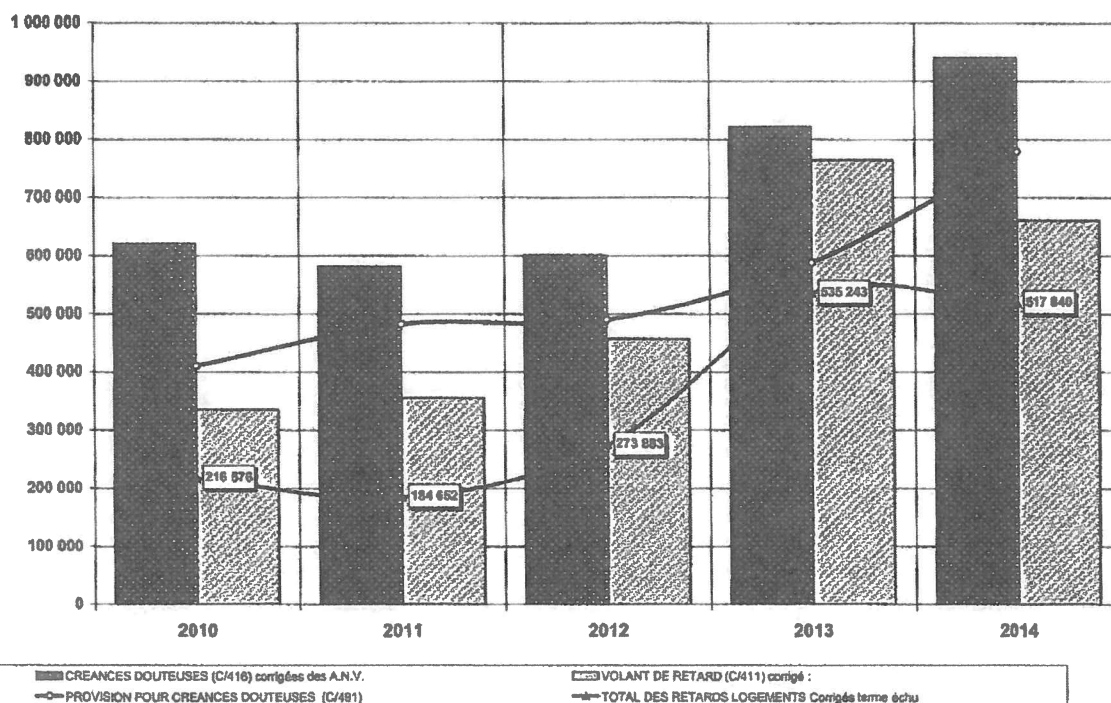
SEMIS

Annexe calcul de la sanction maximum
pour dépassement de loyers plafonds.

	loyer janv 2015		sanction 9 mois
DOLUS			
297 01 0001	423,3		3 809,70
297 01 0003	408,7		3 678,30
297 01 0005	396,6		3 569,40
297 01 0015	402,3		3 620,70
297 01 0019	408,3		3 674,70
Rue St Pallais			
170 01 0001	351,25		3 161,25
Total sanction			21 514,05

EVOLUTION DU MONTANT DES IMPAYES LOCATIFS DE 2010 A 2014

SEMIS	2010	2011	2012	2013	2014
Loyers et charges logements quittancés : (A)	11 952 481	12 248 945	13 180 007	14 995 114	17 978 244
Correction éventuelle (à saisir avec son signe):	0	0	0	0	0
MONTANT DES CREANCES DOUTEUSES (C/416 brut)	571 130	532 097	548 440	674 441	879 007
Ajouter montant des admissions en non valeur (C/654)	49 008	49 016	52 391	148 938	60 645
Déduire recouvrements sur admissions en non valeurs (C/7714) (à saisir ligne 118 des Produits)	0	0	0	0	0
CREANCES DOUTEUSES (C/416) corrigées des A.N.V.	620 138	581 113	600 831	821 379	939 652
En jours de quittancement	18,8 jours	17,3 jours	16,7 jours	20,0 jours	19,1 jours
% locataires douteux par rapport aux produits (A)	5,19%	4,74%	4,57%	5,48%	5,23%
P.M.: DOTATION A LA PCD REPRISE SUR LA PCD PROVISION POUR CREANCES DOUTEUSES (C/491)	130 253 246 588 409 925	185 171 82 865 482 231	178 960 171 404 489 767	401 639 303 683 587 743	323 395 131 943 779 195
MONTANT DES LOCATAIRES SIMPLES (C/4111)	334 617	354 686	456 267	764 412	660 609
Correction éventuelle (à saisir avec son signe):	0	0	0	0	0
VOLANT DE RETARD (C/411) corrigé :	334 617	354 686	456 267	764 412	660 609
En jours de quittancement	10,2 jours	10,6 jours	12,7 jours	18,6 jours	13,4 jours
% locataires simples par rapport aux produits (A)	2,80%	2,90%	3,47%	5,10%	3,67%
TOTAL RETARDS LOGEMENTS (C/411+C/416+ C/654-C/7714) :	954 755	935 799	1 057 098	1 585 790	1 600 261
Termes échu total de décembre (créances non exigibles) : (C/4112 Annexe Ventilation des C/ locataires, à saisir ligne 136 de l'Actif)	738 179	761 147	783 219	1 050 547	1 082 421
Correction éventuelle (à saisir avec son signe):					
TOTAL DES RETARDS LOGEMENTS Corrigés terme échu.	216 576	184 652	273 883	535 243	517 840
En jours de quittancement (corrigé terme échu)	7,0 jours	5,9 jours	8,1 jours	4,0 jours	11,2 jours
% retards totaux par rapport aux produits (A) (corr à terme échu)	1,83%	1,61%	2,21%	3,64%	2,86%
FLUX ANNUEL DES RETARDS corrigé:		17 084	139 247	313 782	129 535



COUT DE FONCTIONNEMENT DE 2010 à 2014

SEMIS		2010	2011	2012	2013	2014
Régie	RATIOS AU LOGEMENT					
	PAL : BUDGET DE FONCTIONNEMENT (hors FFPB)	2 249	2 289	2 937	3 947	3 477
	FRAIS GÉNÉRAUX (hors FFPB)	245	339	427	533	329
	CHARGES DE PERSONNEL (hors FFPB)	704	765	723	832	727
	COUT DE GESTION (hors FFPB) (FG + GR + GE + GR + Régie)	958	1 043	1 180	1 367	1 083
	ENTRETIEN COURANT (hors FFPB)	325	344	339	367	343
	COUT DE GESTION AVEC ENTRETIEN (LOLA) (FG + FFPB + PERSONNEL + ENTRETIEN COURANT)	1 283	1 387	1 519	1 734	1 426
Régie	FRAIS D'ENTRETIEN ET SECOURS REPARATIONS BÂTIMENTS REGIE	629	668	603	662	490
	FRAIS FONCIERS (Régie)	220	357	328	343	347
COUT DE FONCTIONNEMENT TOTAL AVEC TFPB		1 902	2 044	2 142	2 019	2 263
P.M.	Total charges personnel comptabilisées (R+NR) par Lgt	983	945	961	905	950
P.M.	Coût total maintenance NR (EC + GE + GR + Régie) par Lgt	753	810	832	709	748
P.M.	Coût Total Régie (NR) par Lgt	133	100	93	76	101
P.M.	Coût Total Personnel Régie (NR) par Lgt	133	100	93	76	101
COMPTES POSTES DE CHARGES NON RECUPERABLES		2010	2011	2012	2013	2014
FRAIS GÉNÉRAUX						
002	Achats stockés approvisionnement	0	0	0	0	0
003	Variations de stocks approvisionnements	-3 352	69	-7 032	-13 993	-3 438
006	Achats non stockés de matières et fournitures	98 488	18 234	78 361	99 862	106 904
F.Maintenance	Moins consommations de la Régie	0	0	0	0	0
	Moins amort. et frais généraux Régie	0	0	0	0	0
014-025	Travaux relatifs à l'exploitation	203 050	256 720	302 643	362 353	235 730
012	Crédit bail mobilier et biomobilier	25 484	25 637	25 928	28 041	8 814
01550054	Autres travaux d'entretien (biens mobiliers, informatiques)	0	0	0	0	0
016	Primes d'assurances	69 738	76 362	80 080	212 106	376 808
022	Rémunération d'intermédiaires et honoraires	155 243	155 900	217 215	280 440	275 767
029	Publicité, publications, relations publiques	23 276	27 819	36 046	35 229	40 629
025	Dépense missions et déplacements	19 061	19 343	21 800	30 433	47 007
0285	Redevances (SA)	0	0	0	0	0
Autres 01-03	Autres services extérieurs	46 173	207 862	234 989	128 148	103 462
031-050	Redevances et charges de gestion courante	49 059	47 480	61 948	83 534	160 379
Autres 722	Moins Autres productions immobilières	-140 987	-137 899	-64 851	-139 572	-286 303
Ecart de récup.	Ecart de Récupération des Charges récupérables (H+)	-50 964	-684	-81 437	-132 696	-59 799
	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0
TOTAL FRAIS GÉNÉRAUX		479 495	696 834	911 760	953 184	1 005 947
IMPÔTS ET TAXES						
Autres 025020	Impôts (hors TFPB et hors taxes sur salaires)	74 330	78 689	94 722	162 730	127 640
TOTAL IMPÔTS TAXES (Hors TFPB et Taxes sur salaires)		74 330	78 689	94 722	162 730	127 640
CHARGES DE PERSONNEL						
021	Personnel extérieur à la société	51 813	50 565	52 080	98 083	54 457
7096	Moins Récup. de charges imput. à d'autres organ. HLM (SA)	0	0	0	0	0
0410-040-0401	Rémunérations	1 246 052	1 177 042	1 195 204	1 414 043	1 757 902
040-047-0405	Charges sociales	480 011	513 485	548 034	712 916	858 033
031-033	Sur rémunérations	104 703	106 245	126 936	144 412	196 757
05	Participation des salariés	0	0	0	0	0
F.Maintenance	Moins total charges de personnel de la Régie	-299 077	-228 843	-218 635	-252 976	-349 622
	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0
TOTAL DES CHARGES DE PERSONNEL		1 583 502	1 619 300	1 703 619	2 116 492	2 527 520
Ajouter charges régie amélioration et divers non affectables		0	0	0	0	0
A	COUT DE GESTION HORS ENTRETIEN	2 137 328	2 394 823	2 710 101	3 232 408	3 601 108
ENTRETIEN COURANT						
0151	Entretien et réparations courantes sur biens immobiliers	366 433	660 117	673 295	725 355	939 267
F.Maintenance	Dépenses assimilables à l'entretien courant	0	0	0	0	0
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables à l'entretien courant	140 716	128 565	101 956	134 827	270 731
B	TOTAL ENTRETIEN COURANT	507 149	788 682	775 161	860 182	1 209 998
A + B	COUT DE GESTION AVEC ENTRETIEN (LOLA) (FG + IMPÔTS + PERSONNEL + ENTRETIEN COURANT)	2 644 477	3 183 505	3 485 262	4 092 590	4 811 106
EFFORT DE MAINTENANCE GE + GR						
0152	Gros entretien sur biens immobiliers	1 028 913	1 186 436	1 304 467	1 395 188	1 311 848
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables au GE	158 361	100 278	116 679	118 148	78 898
F.Maintenance	Dépenses assimilables au GE	0	0	0	0	0
0163	Grosses réparations sur biens immobiliers	0	0	0	0	0
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables aux GR	0	0	0	0	0
C	TOTAL GE + GR	1 187 274	1 286 714	1 421 146	1 513 336	1 390 746
A + B + C	COUT DE FONCTIONNEMENT hors TFPB (FG + IMPÔTS + PERSONNEL + EC + GE + GR + Régie)	3 831 751	4 470 219	4 906 408	5 605 934	6 201 852
TAXES FONCIÈRES						
03512	Taxes Foncières sur les Propriétés Bâties	513 539	888 767	1 009 879	1 147 664	1 902 476
D	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0
TOTAL TFPB		513 539	888 767	1 009 879	1 147 664	1 902 476
A + B + C + D	COUT DE FONCTIONNEMENT TOTAL avec TFPB	4 345 290	5 358 986	5 916 286	6 753 598	8 104 328

SOURCES ET SIGLES UTILISES

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

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

Sources

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

- SIGLES UTILISES

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