ANCOLS
Contrôle Évaluation Études
Agence nationale de contrôle du logement social

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2014-145 Décembre 2015

Société orthézienne d'économie mixte «SOEMH»

Orthez (64)

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DES FINANCES ET DES COMPTES PUBLICS

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE, DE L'INDUSTRIE ET DU NUMÉRIQUE

MINISTÈRE DU LOGEMENT, DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET DE LA RURALITÉ

Rapport définitif de contrôle n°2014-145 Décembre 2015

Société orthézienne d'économie mixte «SOEMH»

Orthez (64)

Document administratif à caractère nominatif dont la diffusion est régie par les articles 2 et 6 de la loi n°78-753 du 17 juillet 1978

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF N° 2014-145

SOCIETE ORTHEZIENNE D'ECONOMIE MIXTE «SOEMH» – 64

Président : M. Dominique Lalanne
Directeur général : M. Bruno Prouzat
Adresse : 14, avenue Georges Moutet
64302 Orthez

Nombre de logements familiaux gérés : 366

Nombre de logements familiaux en propriété : 374

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 16

Indicateurs[1]	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	-0.3	1.17	1.6
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	58.7	46.7	49.4
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn. (%)	1.34	1.5	0.9
Loyers mensuels (€/m² de surface corrigée)	so	3.1	3.2
Loyers mensuels (€/m² de surface habitable)	6.1	6.0	5.9
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	6.8		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	6.8 Quartile : nc	nc	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	0.1 Quartile : nc	nc	
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	9.7 Quartile : nc	nc	

Présentation générale de l'organisme

Avec une compétence récemment élargie au territoire de la communauté de communes de Lacq-Orthez, la société est propriétaire de 390 logements. Son activité réduite, et limitée pour l'heure à la construction et la gestion de logements locatifs sociaux, dans un contexte de marché locatif détendu, ne lui permet pas d'atteindre la taille suffisante pour assurer la rentabilité de son exploitation.

Points forts

- Amélioration et modernisation de l'organisation interne
- Amélioration du contrôle interne et des procédures de mise en concurrence des prestataires de la société
- Accueil des publics défavorisés
- Gestion de proximité satisfaisante

Points faibles

- Gouvernance conflictuelle
- Absence de stratégie patrimoniale
- Compétences internes insuffisantes
- Fragilisation du peuplement des résidences et évolution des risques locatifs inhérents
- Des écarts significatifs entre la comptabilité clients et la comptabilité générale à l'issue de la migration informatique de 2012
- Maintenance et mises aux normes de confort insuffisantes du patrimoine ancien
- Charges de personnel très élevées
- Déséquilibre structurel des opérations mises en service ces dix dernières années
- Déficit structurel de l'exploitation qui fragilise à moyen terme la structure financière

Anomalies ou irrégularités particulières

- Composition de la CAL non conforme
- Dépassements des loyers maxima et évolution annuelle des loyers pour partie irrégulière, de même que les suppléments de loyers de solidarité
- Charges locatives indûment récupérées auprès des locataires
- Absence de repérage de l'amiante et du plomb
- Absence de contrôle quinquennal des ascenseurs
- Non-respect des principes fondamentaux de la commande publique, en particulier pour les contrats de maîtrise d'œuvre des opérations livrées ou étudiées jusqu'en 2012.

Conclusion

Avec moins de quatre cents logements dans un marché locatif détendu et une structure financière correcte mais limitée, la société ne dispose ni de la taille suffisante, ni des compétences nécessaires à la poursuite de son développement et à la diversification de ses activités. De plus, l'état actuel de son patrimoine nécessite des investissements qu'elle ne peut assumer sur sa seule trésorerie disponible. Or, elle ne pourra recourir à l'emprunt qu'à la condition de retrouver une réelle rentabilité d'exploitation. A défaut, la pérennité de la société n'est pas assurée.

En fin de contrôle, le PDG a confirmé l'absence de compétences internes nécessaires à la poursuite du développement et a annoncé le lancement d'un projet de partenariat avec un autre bailleur social.

Précédent rapport Miilos : n° 2010-035 de septembre 2010
Contrôle effectué du 6 janvier 2015 au 26 mars 2015
Diffusion du rapport : Décembre 2015

RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-145
SOCIETE ORTHEZIENNE D'ECONOMIE MIXTE (SOEMH) – 64

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE 2
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA SOCIETE ET DE SON CONTEXTE 2
2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE 2
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT 3
2.2.1 Gouvernance 3
2.2.2 Organisation et management 3
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE 5
3.1 OCCUPATION DU PARC 5
3.2 ACCES AU LOGEMENT 6
3.2.1 Connaissance de la demande 6
3.2.2 Gestion des attributions 6
3.3 LOYERS ET CHARGES 6
3.3.1 Loyers 6
3.3.2 Les charges locatives 8
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES 9
3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES 9
4. PATRIMOINE 10
4.1 CARACTERISTIQUES 10
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE 11
4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE 11
4.4 MAINTENANCE DU PARC 12
5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE 13
5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE 13
5.2 ANALYSE FINANCIERE 14
5.2.1 Rentabilité d'exploitation 14
5.2.2 Structure financière 16
5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE 17
6. CONCLUSION 17
7. LISTE DES ANNEXES 18

1. PRÉAMBULE

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

Le précédent rapport de contrôle, diffusé en septembre 2010, tout en relevant la qualité de la gestion sociale et patrimoniale, soulignait l'insuffisante information du CA sur des sujets majeurs, la persistance de méthodes de travail archaïques et peu contrôlées ainsi qu'une masse salariale trop importante au regard de perspectives de développement limitées. Il engageait le CA à réfléchir sur le devenir de cette société.

2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA SOCIETE ET DE SON CONTEXTE

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

La société intervient principalement sur le territoire de la communauté de communes de Lacq-Orthez (CCLO), née de la fusion de cinq EPCI (Arthez de Béarn, Lacq, Lagor et Monein en 2011 puis Orthez le 1er janvier 2014). La CCLO rassemble 61 communes pour un total de 53 228 habitants (Insee 2011)[1]. Le territoire à dominante rurale, situé au cœur du département des Pyrénées-Atlantiques à mi-distance des pôles de l'agglomération paloise et de la côte basque (fortement attractif), renoue avec une légère croissance démographique depuis le début des années 2000 (+8,1 % sur la période 1999-2011). Il compte 15 % de logements sociaux (3 300) dont un peu plus de la moitié sur la commune de Mourenx (60 % des résidences principales) et un quart sur la commune d'Orthez (14 % des résidences principales). La vacance des logements est élevée, en particulier sur la commune d'Orthez qui concentre 20 % de la population et près du quart des résidences principales. Elle touche plus particulièrement les logements anciens du centre-ville. Sur Mourenx, deuxième pôle économique, la vacance touche essentiellement le parc social construit dans les années 60-70 consécutivement à la mise en exploitation du gisement de gaz naturel de Lacq (« ville nouvelle à la campagne » avec près de 3 000 logements construits dont plus de 50 % de logements sociaux). Un programme de renouvellement urbain (démolition, reconstruction, réhabilitation, traitement des copropriétés dégradées, ...) a été engagé depuis 2008 avec la ville, la communauté de communes de Lacq, le conseil général et le groupe SNI (SNI, Coligny, Sainte-Barbe), principal propriétaire. Il s'est poursuivi par un avenant en décembre 2013.

Après un pic de production de logements neufs entre 2006 et 2007 (500 logements par an) sous l'effet des mesures de défiscalisation, l'offre nouvelle s'est tassée face à la forte détente du marché. Les loyers du secteur locatif privé (4 880 locataires) sont les plus bas du département.

Au 31 décembre 2013, la société est propriétaire de 390 logements, dont 366 qu'elle gère directement. Deux structures d'hébergement spécifiques (gens du voyage et personnes âgées) sont données en gestion aux CCAS d'Orthez et de Baigts-de-Béarn, ainsi que huit logements familiaux (cf. § 4-1).

[1] Données socio-économiques suivantes : source DDTM – PLH « porter à connaissance de l'Etat »

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

Depuis le dernier contrôle, le capital social a été porté de 240 000 € à 480 000 € par incorporation de réserves et réévaluation de la valeur de l'action de 16 à 32 € (décision de l'AGE du 17 janvier 2011). Puis, par décision de l'AGE du 27 juin 2011, 3 750 nouvelles actions (120 000 €) ont été émises pour être souscrites par la CCLO. Au 31 décembre 2014, le capital social s'élève à 600 000 € répartis en 18 750 actions. Il est détenu par dix-sept actionnaires dont la ville d'Orthez (11 650 soit 62,1 %), la CCLO (3 750 soit 20 %), la Caisse d'épargne et de prévoyance Aquitaine Poitou-Charentes (2 270 soit 12,1 %). Aucun dividende n'est versé aux actionnaires.

Par décision de l'AGE du 19 juin 2012, la société a modifié et élargi son périmètre d'intervention et ses activités, jusqu'alors restreints à la construction et la gestion de logements sociaux sur le territoire de la communauté de communes d'Orthez. Les nouveaux statuts, largement inspirés des statuts-types des sociétés anonymes d'HLM, attribuent une compétence départementale et définissent un ensemble d'activités toutes liées au service d'intérêt général.

La société est administrée par un CA de treize membres dont deux représentants des locataires. Entièrement renouvelé depuis le 27 mai 2014, à l'issue des élections municipales, le CA est présidé par M. Dominique Lalanne, adjoint aux finances de la ville d'Orthez, le maire de la ville siégeant également en tant que représentant de la collectivité.

L'information communiquée au CA s'est nettement améliorée à partir de 2013 avec notamment la mise en place d'indicateurs de performance commentés en séance à échéances régulières, un premier bilan de la commission d'attribution des logements (CAL) assorti d'une analyse socio-économique, le bilan d'exécution des marchés dès le seuil de 90 000 € (pour une obligation limitée aux seuils européens).

La société ne dispose pas d'une stratégie claire à moyen terme :

a) la convention d'utilité sociale (CUS), validée en CA du 30 juillet 2010, a été contractualisée avec le préfet le 21 juin 2011. Elle repose sur une mise à jour du plan stratégique de patrimoine (PSP), réalisée en fin d'année 2009 par un prestataire choisi par un groupement de commande de bailleurs sociaux régionaux et validée le 8 février 2010. L'évaluation du marché local, qualifié de « *porteur* » avec « *un foncier peu disponible* » et une « *demande locative forte* », apparaît surfaite. De même, l'évaluation du patrimoine considéré comme entièrement réhabilité pour les immeubles les plus anciens n'est pas pertinente alors qu'à l'époque les besoins de rénovation énergétique auraient déjà dû être pris en compte ;

b) la nécessaire révision du PSP, soumise à la décision du CA dès septembre 2012, n'a toujours pas été engagée au moment du contrôle. Le CA a validé la trame du cahier des charges de consultation très tardivement, le 16 décembre 2014. Le planning arrêté prévoit une validation possible du PSP en octobre 2015 avec un choix du prestataire en février, qui n'est toujours pas intervenu au moment de la clôture du contrôle. Ces décisions tardives ne permettent pas de rendre rapidement les arbitrages patrimoniaux, ni a fortiori d'engager les investissements indispensables au maintien de l'attractivité des résidences anciennes, alors que la situation financière présente des risques de dégradation à court terme ;

c) aucun projet de construction de logements sociaux n'est engagé et le positionnement du CA en tant qu'opérateur de la rénovation du centre ancien d'Orthez ne s'est traduit par aucun projet, ni engagement de la ville.

2.2.2 Organisation et management

Au 1er janvier 2015, la société emploie neuf salariés (non compris le directeur général), tous à temps plein, dont cinq salariés administratifs et techniques, deux employés d'immeuble et deux ouvriers.

Le management a été profondément modifié à la suite du dernier contrôle, qui avait mis en lumière d'importantes carences dans le fonctionnement de la société, porteurs de risques juridiques patents. Ces constats ont été confirmés par un audit d'organisation et de gouvernance conduit de juin à octobre 2011.

A la suite de ces conclusions, à la demande de la présidente directrice générale de l'époque, le CA a opté pour une dissociation des fonctions par délibération du 7 novembre 2011. Le mandat de direction générale, refusé par le directeur salarié, a été confié à M. Bruno Prouzat à compter du 23 juillet 2012. La rémunération du directeur général (DG), déterminée par le CA le 31 mai 2012, très élevée au regard de l'activité et de la taille de la société, impacte fortement l'exploitation (cf. chapitre 5).

Le plan d'actions proposé par le nouveau DG et validé par le CA dès le 24 septembre 2012 portait tant sur la réorganisation interne et la modernisation des méthodes de travail que sur la stratégie de développement. Pour autant, les résultats ont été obérés en raison du fort déficit de compétences des personnels en place, résultant d'un mode de management « autarcique » entretenu durant de nombreuses années. S'est ajouté le départ très conflictuel du directeur salarié, détenteur quasi exclusif des informations relatives au fonctionnement de la société et de la compétence comptable. L'approbation très tardive des comptes de l'exercice 2012 (AG du 18 décembre 2013) témoigne des difficultés pour obtenir une information comptable et financière fiable.

Recruté sur son profil d'aménageur pour conduire la diversification de l'activité, le DG a été rapidement confronté à devoir pallier les compétences manquantes dans de nombreux domaines : comptabilité (recours à un prestataire), gestion locative sociale, maintenance du patrimoine. Un nouvel organigramme a été stabilisé à l'été 2013 avec le recrutement au cours du premier semestre d'un responsable technique chargé de la maintenance du patrimoine et d'un responsable administratif et financier. Toutefois, ce dernier a quitté la société, à sa demande, après treize mois d'activité. Un comptable (premier emploi) a été recruté en février 2014.

Le DG a également été rapidement confronté à une situation économique délicate (inflation des coûts de structure, déficit structurel des opérations récentes et des projets engagés, besoin patent de remise à niveau du patrimoine, dépenses de maintenance non maîtrisées, ...) face à laquelle la société a dû prendre des décisions lourdes de conséquences telles que la baisse drastique des dépenses de maintenance, le temps d'évaluer les réels besoins et les marges de manœuvre financières, ainsi que l'abandon du programme de construction de la communauté de communes de Lacq. La crédibilité de la société, lauréate en mars 2011 de l'appel à projets, a été publiquement mise en cause par les élus concernés, relayés par les médias locaux.

La dissociation des fonctions entre le DG et le président du CA apparaît confuse (art. L. 225-56 du code de commerce) :

a) alors que les fonctions de direction générale ont été dissociées de la présidence du CA en 2011, le mode de fonctionnement de la gouvernance entretient une confusion. Ainsi, la consultation pour la désignation du prestataire en charge de la mise à jour du PSP, démarche relativement ordinaire, a donné lieu à de nombreux atermoiements sur le contenu du cahier des charges entre le président et le DG, retardant d'autant les orientations stratégiques à prendre par le CA. D'autres différents conduisent à reporter des sujets de politiques générales (attribution des logements, rénovation des résidences les plus anciennes, augmentation des loyers, rénovation du centre-ville, stratégie financière, ...) ou à différer la tenue d'une CAL ou d'un CA. Deux mises en demeure ont été adressées par le DG au président du CA depuis la fin de l'année 2014 ;

b) les décisions relatives à la gestion des ressources humaines (recrutements, politique salariale, primes, sanctions, ...), compétence propre du DG, sont systématiquement soumises à l'approbation du CA, parfois à la demande des administrateurs. Il peut arriver que le CA statue à l'encontre des propositions du DG.

Elle ne permet pas non plus de prendre les mesures nécessaires pour garantir une gestion des logements conventionnés réactive et conforme aux dispositions réglementaires, les compétences internes n'étant pas suffisantes (cf. chapitre 3).

En fin de contrôle, par délibération du CA du 16 juin 2015, le DG a été révoqué et le président a été nommé PDG à compter du 18 juin 2015.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

L'analyse des caractéristiques socio-économiques des locataires présents au 1er mars 2015 et des locataires emménagés depuis 2012 montre une forte paupérisation de ces derniers. La comparaison avec les données de l'occupation sociale du parc des bailleurs sociaux du département montre que le peuplement du patrimoine est beaucoup plus fragile et que son évolution récente affiche une dégradation beaucoup plus importante, alors que le contexte économique local ne présente pas de problématique spécifique (revenu fiscal par unité de consommation 2011 de la CC Orthez : 22 253 € - médianes département 64 : 19 484 € et France métropolitaine : 18 505 €).

Ressources / plafonds règlementaires	base		<20 %	<40 %	<60 %	<=100 %	>100 %
SOEMH – ensemble des locataires		367	28,2 %	49,0 %	75,4 %	97,1 %	2,8 %
OPS 2012 - bailleurs PA			*18,8 %*	*37,8 %*	*60,3 %*	*90,9 %*	*9,1 %*
SOEMH - locataires récents (2012-2015)		150	42,7 %	64,0 %	82,7 %	100,0 %	0,0 %
OPS 2012 - bailleurs PA			*23,1 %*	*41,8 %*	*64,6 %*	*94,9 %*	*5,1 %*

évaluation socio-économique du peuplement	base	Familles monopar.	Familles nombreuses	Personnes isolées	Minima sociaux	demandeurs d'emploi
SOEMH - ensemble des locataires	363	27,9 %	8,8 %	45,3 %	14,9%	12,1 %
OPS 2012 - bailleurs sociaux PA	*22 245*	*17,9 %*	*6,1 %*	*41,9 %*	*NR*	*17,6 %*
SOEMH - locataires récents (2012-2015)	150	34,0 %	14,0%	36,7 %	14,0 %	18,7 %
OPS 2012 - bailleurs sociaux PA	*5 921*	*26,7 %*	*7,6 %*	*35,7 %*	*NR*	*NR*

Ces constats confirment la dégradation de l'attractivité du patrimoine à mettre en perspective avec le niveau des loyers pratiqués et les retards de mises aux normes du patrimoine ancien. L'impact sur les résidences anciennes, comme Bellevue ou Saint-Bernard, reste encore limité en raison de la prépondérance de locataires anciens (10 à 15 ans d'ancienneté).

3.2 ACCES AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande

Au 1er juin 2014, la demande en instance[2] s'élèverait à 571 candidats dont 373 hors demandes de mutation interne. Ce stock est vraisemblablement surdimensionné, des demandes radiées par les organismes étant encore présentes dans la base de données, sans que le dysfonctionnement ait été réglé pour l'instant. La demande porte en priorité sur des logements de type 3 (36 %), puis de type 2 et 4 (25 % et 24 %). Elle émane pour 30 % de familles monoparentales.

La société peine à entrer dans le processus de gestion centralisée en raison d'une appropriation encore limitée du logiciel de gestion intégré et de son interface avec le SNE, lui-même en phase d'ajustement. L'organisation choisie pour la mise à jour des dossiers en attente mobilise beaucoup trop de temps de travail entre la responsable des attributions et le personnel d'accueil. Elle doit être revue tant dans l'ordonnancement des tâches (seules les demandes retenues pour être présentées en CAL doivent faire l'objet d'une mise à jour du dossier et des justificatifs) que dans l'utilisation du module informatique dédié pour éviter les doubles saisies.

3.2.2 Gestion des attributions

La composition de la CAL n'est pas conforme aux dispositions réglementaires. Les représentants des locataires et des organismes agréés devant y siéger n'ont pas été désignés (art. R. 441-9 et R. 441-9-1 du CCH).

En fin de contrôle, le CA tenu le 28 avril 2015 a désigné une représentante des locataires, mais le représentant des organismes agréés au titre de l'insertion par le logement n'est toujours pas nommé.

Un premier bilan d'activité de la CAL sur l'exercice 2013 a été présenté au CA du 19 mars 2014, l'obligation réglementaire n'ayant pas été respectée jusqu'alors. Au-delà des données chiffrées de l'activité de la CAL, il évalue les profils socio-économiques des candidats et appelle l'attention des administrateurs sur les difficultés de remise en location des logements de certaines résidences.

Le contrôle des 62 attributions réalisées en 2014 et au début de l'année 2015 n'a pas révélé d'anomalie particulière, hormis quelques justificatifs de revenus non mis à jour pour des attributions de fin d'année dont le bail a pris effet en début d'année suivante. L'actualisation des revenus en cours de contrôle a permis de confirmer la conformité des attributions.

3.3 LOYERS ET CHARGES

3.3.1 Loyers

Le contrôle des loyers a révélé des dépassements des plafonds fixés par les conventions APL sur 118 logements, soit un tiers du patrimoine (art. L. 353-9-2 du CCH), ainsi que des augmentations annuelles supérieures à l'évolution de l'IRL sur les deux derniers exercices pour 28 logements (art. R. 353-9-3 du CCH).

La modification introduite par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 n'a pas été prise en compte par la société pour la révision des loyers plafonds (augmentation des loyers maxima des conventions APL au 1er janvier de chaque année sur la base de l'IRL 2ème trimestre, entraînant une évolution réduite à 6 mois pour l'exercice 2010). Les loyers étant depuis lors systématiquement réévalués à hauteur du loyer plafond à la remise en location, sur l'exercice 2014, 118 dépassements ont été relevés dont 86 significatifs (1 à 10 € mensuels, soit 12 à 120 € sur l'exercice). Parmi ceux-ci sept logements cumulent également des erreurs anciennes de report du loyer plafond fixé à l'origine. Sous réserve de vérification de l'occupation des logements sur l'ensemble des exercices non prescrits, soit 2014, 2013 et 2012, les trop-perçus annuels s'élèveraient respectivement à 2 017 €, 1 737 € et 3 709 €. Par ailleurs, sur l'exercice 2014, l'augmentation annuelle des loyers de 28 logements occupés (plus un en 2013) est supérieure à l'évolution de l'IRL. Les trop-perçus s'élèvent à 840 € (5 à 59 € par logement).

[2] Données du système national d'enregistrement (SNE) – porter à connaissance de l'Etat préalable au PLH de la CCLO

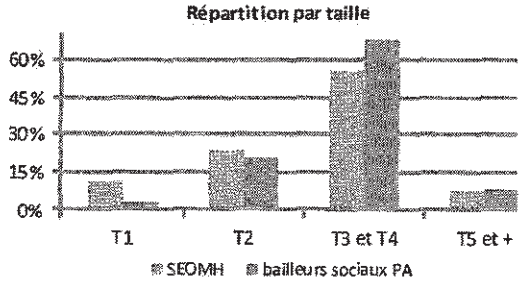
La totalité des loyers plafonds conventionnels doit être corrigée (cf. annexe 4) et tous les trop-perçus doivent être remboursés à tous les locataires lésés.

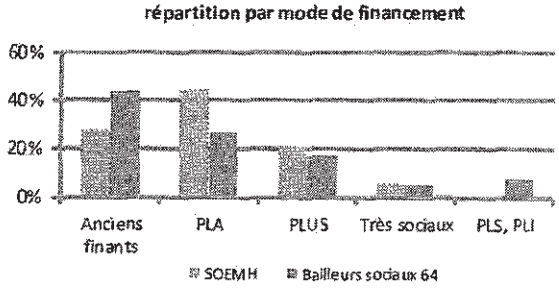
En fin de contrôle, le PDG a annoncé que les trop-perçus ont été remboursés à 87 locataires et que les deux derniers seront traités lors de la régularisation des charges 2014 avant la fin octobre 2015. En revanche aucune information n'a été fournie sur les corrections à entreprendre de la totalité des loyers plafonds conventionnels (cf. annexe 4). L'ensemble doit être corrigé avant la remise en ordre des loyers maxima, dans le cadre de la prochaine CUS.

Comparés aux loyers pratiqués par les bailleurs sociaux des communes rurales du département ou de l'ensemble des Pyrénées-Atlantiques, ceux pratiqués sur le patrimoine de la société apparaissent élevés. Ils n'ont pas fait l'objet d'une remise en ordre lors de la contractualisation de la CUS, la société ayant choisi d'y déroger.

Loyers 2014 au m² de surface habitable comparaison avec valeurs référencées[3]	1er quartile	médiane	3e quartile	moyenne	nb de logements
SOEMH	4,8	5,7	7,3	6,1	363
Communes rurales du département	4,8	5,1	5,5	5,1	851
Département des Pyrénées Atlantiques	4,7	5,3	6,1	5,4	28 644
Région Aquitaine	4,7	5,5	6,2	5,6	143 467
France métropolitaine (hors IDF)	4,7	5,4	6,3	6,0	4 000 210

Certes, la structure du patrimoine, avec une sur-représentation des petits logements (36 % de T1-T2 contre 23 % pour l'ensemble des bailleurs sociaux du département) impacte à la hausse le ratio à la surface. S'y ajoute le poids des logements financés en PLA (45 % contre 26 %), assortis de loyers plafonds élevés depuis l'origine de la convention APL, à défaut d'une modération anticipée de leur évolution.





Pour autant, l'analyse des loyers moyens mensuels par taille et par mode de financement confirme des loyers élevés, d'une part, pour les petits logements du parc ancien, aux normes de confort obsolètes, voire insuffisamment entretenu pour une partie (cf. chapitre 4) et, d'autre part, pour l'ensemble des logements financés en PLA, énergivores pour la plupart (convecteurs électriques de première génération) à défaut d'une politique de réhabilitation énergétique.

loyers moyens par taille et mode de financement	T1	T2	T3	T4	T5 & +
Anciens financements	250 €	297 €	308 €	351 €	431 €
PLA	289 €	391 €	450 €	519 €	635 €
PLUS		284 €	365 €	425 €	469 €
Très sociaux		315 €	337 €	366 €	506 €
Total	265 €	342 €	368 €	409 €	480 €

Dans un marché détendu, cette situation nuit à l'attractivité de près des trois quarts du patrimoine. D'ores et déjà, les risques locatifs (vacance, impayés) sont patents sur le peuplement

[3] *RPLS au 01/01/2014 : logements conventionnés et gérés, propriété des bailleurs (OPH, ESH, SEM, etc.)hors foyers*

des résidences qui accueillent majoritairement des publics très fragiles ces dernières années (cf. chapitre 3).

Des suppléments de loyer de solidarité (SLS) ont été appliqués à tort à trois locataires de logements très sociaux en 2014 (art. R. 441-23 du CCH) et le supplément de loyer de référence (SLR) n'a pas été réévalué (art. R. 441-21 du CCH). En raison d'une méconnaissance de la réglementation applicable, les plafonds de ressources de référence pris pour l'évaluation du niveau de revenus des personnes logées dans les logements très sociaux (plafonds PLAI au lieu des plafonds PLUS) a conduit en 2014 à identifier à tort trois ménages éligibles aux SLS, dont deux ont quitté les lieux en cours d'année. Le logiciel de gestion intégré ne permet pas d'éviter cette confusion. Les trop-perçus, s'élèvent au total à 684 €. Par ailleurs, en 2013 et 2014, la société a utilisé le SLR fixé par décret en 2009 sans l'avoir révisé de l'évolution de l'IRL. Les SLS appliqués ont été minorés de quelques centimes à 6 € par mois (142 € au total).

En fin de contrôle, le PDG a indiqué avoir opéré, d'une part, le remboursement des trop-perçus et, d'autre part, les rappels de SLS pour 2013-2014, après mise à jour du SLR (5 locataires concernés).

3.3.2 Les charges locatives

Jusqu'en 2012, les provisions appelées restaient globalement élevées au regard des charges récupérables de l'exercice (+34 %). De plus, la régularisation réalisée dès le début de l'exercice suivant ne reflétait pas la réalité des dépenses affectables à la résidence. D'une part, elle ne tenait pas compte des factures non parvenues et, d'autre part, la pratique consistait à mutualiser certains coûts d'entretien, en particulier l'entretien ménager, mais aussi à laisser à charge de la société une partie des réparations imputables aux locataires. La révision de ces pratiques, tant en interne qu'en externe avec les prestataires, a eu pour conséquence de multiplier les réclamations des locataires sur des facturations qui jusqu'alors ne leur avaient jamais été imputées. Par ailleurs, le retard pris dans l'établissement des comptes a retardé d'autant la régularisation des charges des exercices 2012 et 2013, intervenues respectivement en janvier et novembre 2014.

Le contrôle approfondi a porté sur la régularisation des charges locatives de l'exercice 2013. Malgré des premiers ajustements, les provisions de certains programmes apparaissent encore élevées (41 % des logements, hors opération « Odyssée » mise en service dans l'année) avec des trop-perçus moyens supérieurs à 150 €, voire de 250 à 396 € pour 43 logements. Un nouvel ajustement a été décidé sur les provisions 2015.

L'analyse des coûts montre des dépenses de chauffage collectif au gaz élevées pour la résidence Ecureuil 1 (en moyenne plus de 600 € par an pour des logements de 35 m²) et un entretien onéreux de l'ascenseur de « Visitation 2 » en raison du faible nombre de logements desservis. D'autres postes de dépenses sont élevés sur plusieurs résidences tels que l'entretien ménager (« visitation 1 », « Pyrénées ») et des espaces extérieurs (« Ecureuil 2 » et « Saint-Martin »).

Des dépenses ont été irrégulièrement mises à la charge des locataires (décret n° 82-955 du 9 novembre 1982). Non inscrites dans la liste des charges récupérables limitativement énumérées par le décret susvisé, elles ont été imputées aux locataires sur les deux dernières régularisations de charges locatives : la dératisation, le débouchage des égouts, le ramassage des encombrants, ou encore la révision des extincteurs (uniquement pour 2012). Les sommes indûment facturées s'élèvent à 10 398 €, dont 53 % au titre de l'exercice 2012. Elles doivent être remboursées à tous les locataires lésés.

Le PDG a annoncé en fin de contrôle des mesures correctives et s'est engagé sur les régularisations avant la fin septembre 2015.

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Evolution du montant des créances locatives[4]	2009	2010	2011	2012	2013
Variation des «créances locataires» / «loyers et charges récupérées»		1,0%	2,5%	7,3%	2,5%
Médiane des SA d'HLM 2012				1,2 %	
Ratio «créances locataires» / «loyers et charges récupérées »*	0,7%	1,6%	4,0%	11.1%	9,7%
Médiane des SA d'HLM 2012				12,7 %	
En nombre de jours de quittancement (hors terme échu décembre)	2,5	5,7	14,7	14,6	9,0
Ratio SEM 2012 en nombre de jours de quittancement				27,5	

Le montant des créances locatives et leur évolution annuelle ne sont pas comparables entre les périodes 2009-2011 et 2012-2013, en raison de changements de méthode et d'ajustements des comptes 2012 (cf. chapitre 5). Seul le dernier exercice est à peu près comparable aux ratios de la profession : le stock des créances reste contenu et tend même à diminuer en 2013 malgré la paupérisation des ménages accueillis. La réorganisation, accompagnée de procédures pré contentieuses plus réactives (6 en 2011, 17 en 2012 et 57 en 2013), permet pour l'heure de contenir l'évolution.

3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

La visite de patrimoine a permis de constater globalement le bon niveau de l'entretien ménager des résidences collectives et des espaces extérieurs, effectué par le personnel de proximité, indépendamment du niveau de la maintenance technique de certains immeubles (cf. chapitre 5).

Une seule enquête de satisfaction a été réalisée en 2010 en interne au moyen de la grille de questionnement élaborée par la fédération des EPL (217 réponses, soit 62 % des locataires). Elle n'a pas été reconduite depuis. La résidence « la visitation », programme emblématique de la société (62 petits logements essentiellement occupés par des personnes âgées –70 ans en moyenne) qui a bénéficié d'un traitement particulier jusqu'en 2012, est sur-représentée (24 % des réponses pour 13 % du patrimoine).

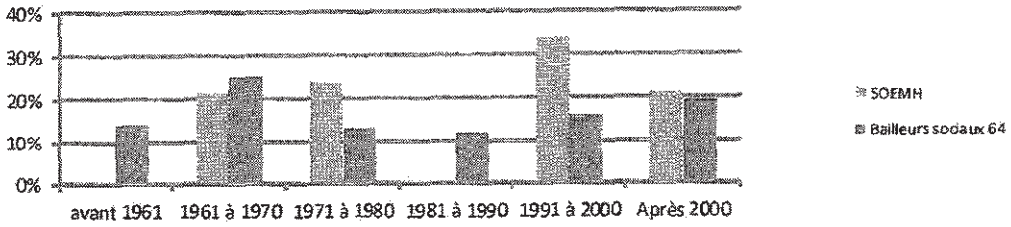
Globalement, les locataires ont exprimé leur satisfaction (80 %) sur la propreté des communs et la maintenance générale de l'immeuble mais aussi des avis plus réservés sur la gestion des réclamations, en particulier sur la rapidité des interventions après dégradations, le contrôle des prestations ou encore l'information sur les travaux prévus (de 50 à 55 % de satisfaits).

En 2013, de nombreuses réclamations ont été générées suite à un recentrage des pratiques du personnel de proximité et des prestataires afin de tendre vers un meilleur contrôle des dépenses et une équité de traitement des locataires, en particulier en matière de facturation des travaux locatifs. La saisie informatisée mise en œuvre depuis avril 2014 enregistre toutes les réclamations, d'ordre technique (650 en 10 mois) ou autre, et les réponses apportées, ce qui permet dans un premier temps d'en contrôler la gestion au quotidien. Une utilisation plus poussée du module informatique devrait permettre à terme un chaînage avec l'édition des bons de travaux aux prestataires et les courriers aux locataires, ainsi qu'une évaluation du service rendu par résidence (nombre de réclamations, récurrence, délais d'intervention et de résolution, corps d'état concernés, …).

[4] *terme de décembre compris pour 2012 et 2013*

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES



La société détient un parc de logements majoritairement construit sur les vingt dernières années (55 % contre 47 % pour l'ensemble du parc social du département). Avec plus d'une décennie (1978-1991) d'absence totale de développement, l'ancienneté moyenne, calculée sur la date de première mise en service (et non sur la date d'intégration dans le patrimoine de la société), ressort à 28 ans (moyenne régionale : 31 ans).

Entièrement conventionné, et très majoritairement collectif (83 %), le parc est concentré sur la commune d'Orthez (75 %) et Mourenx (11 %). Hormis la résidence Batiplex réhabilitée en 2009, le reste du patrimoine ancien a été rénové depuis près de 20 ans, de manière inégale et incomplète (isolation extérieure et pose de double vitrage partielles). Les besoins de remise à niveau, voire des retards de maintenance, sont désormais patents. Seule la résidence « les jardins de la Visitation », opération emblématique des années 1990 (62 T1 et T2 plutôt dédiés à l'accueil de personnes âgées ou à mobilité réduite) a bénéficié d'un entretien très régulier. Le patrimoine le plus récent, construit après 2000, est constitué de logements individuels ou semi-collectifs, tous équipés de chauffage électrique classique, sauf les huit derniers livrés avec des chaudières individuelles au gaz (résidence Casenabère). Ceux-ci présentent la particularité d'être suréquipés de sanitaires : deux salles de bain et WC pour les T3 et trois pour le T4 et le T5, même les T2 sont équipés de deux WC. Les raisons de ces choix, antérieurs à 2012, n'ont pu être fournies.

Les indicateurs de gestion montrent une situation de nouveau maîtrisée à fin 2013 même si elle reste fragile : la vacance constatée au 31 décembre a été divisée quasiment par deux entre 2012 et 2013 passant de 5,7 % à 2,7 %, la vacance de plus de trois mois ne représentant plus que 1,3 % du parc contre 2,7 %. Les ratios départementaux (données RPLS au 01/01/2014) s'élèvent respectivement à 2,7 %, dont 0,9 % pour la vacance de plus de trois mois. Toutefois, la rotation des logements dont 14 % ont été libérés en 2013 contre 18 % en 2012 reste supérieure à la moyenne départementale (9,4 %). La vacance financière représente près de trois points (2,8 %) de l'autofinancement en 2013.

Le contrat de location conclu avec le CCAS pour les huit logements de l'opération Casenabère édifiée sur l'emprise du foyer de personnes âgées de Baigts-de-Béarn est juridiquement fragile (article L. 442-8-1 et suivants du CCH). Etabli avec le CCAS, pour trois années renouvelables tacitement dans la limite de 12 ans, il laisse entendre qu'il s'agit d'une extension du foyer de personnes âgées. Il est d'ailleurs assorti d'une redevance sensée couvrir les annuités d'emprunts ainsi que les frais et impositions incombant au propriétaire. Or, il s'agit de logements familiaux classiques (3, 4 et 5 pièces principales) conventionnés à l'APL (4 PLUS/4 PLAI). Aucun motif n'est formalisé dans le contrat pour justifier la location au CCAS, personne morale, alors que les logements conventionnés ne peuvent être donnés en gestion ou loués à une personne morale, pour être sous-loués, qu'à titre dérogatoire. Cette pratique permet à la société de se désengager de ses obligations liées aux financements obtenus (loyers plafonnés et attributions sous conditions de ressources), qu'elle transfert au CCAS (cf. article 11 du contrat de location). De plus, elle fragilise les sous-locataires qui notamment ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux.Enfin, l'opération a bénéficié d'un financement d'Action logement en contrepartie de droits de réservation qu'elle ne pouvait respecter puisque la gestion des logements par le CCAS était prévue dès l'origine.

En conséquence, et face aux difficultés du CCAS à équilibrer l'exploitation de la résidence, la société se doit de reprendre ces logements en gestion directe. Le DG a d'ailleurs adressé un courrier au président du CCAS (RAR posté le 25 mars 2015) pour mettre fin au bail à l'issue de la première période triennale à échoir le 29 juin 2015.

Alors que le PDG annonce en fin de contrôle une résiliation de la convention à compter du 1er janvier 2016, corroborée par les délibérations réciproques du CA le 16 juin 2015 et du CCAS du 18 juin 2015, l'avenant pris en conséquence entretient une confusion. En effet, l'article unique prévoit *« la mise en place de mesures transitoires pour permettre la passation d'une nouvelle convention »* alors qu'il s'agit d'une reprise en gestion directe par la société.

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

La CUS, élaborée sur la base de données mises à jour du PSP dont la pertinence n'est pas avérée, a défini une stratégie de développement limitée quantitativement (24 logements sur les six ans) et géographiquement (territoire CCLO), plutôt orienté sur l'acquisition-amélioration au regard de la problématique du centre-ville d'Orthez (reconquête des logements vacants). Parallèlement, elle actait les besoins de réhabilitation des quatre résidences les plus anciennes, à la suite de celle achevée de Batiplex, avec un engagement financier dès 2011 pour les résidences Bellevue et Saint-Bernard. Aucune diversification vers l'accession à la propriété, ou la vente locative aux occupants n'a été souhaitée malgré une forte culture locale (68 % de propriétaires occupants sur la CCLO).

4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

Depuis le dernier contrôle, le patrimoine a progressé de 19 logements supplémentaires, soit 79 % des objectifs fixés dans la CUS. Il s'agit de l'opération de construction neuve de huit logements supplémentaires sur l'emprise foncière du foyer de personnes âgées à Baigts-de-Béarn (cf. observation 8) et de l'achat de 11 logements à Mourenx issus d'une opération de promotion privée en VEFA dont la commercialisation peinait à s'achever alors que les logements étaient quasiment livrés. L'achat des invendus disséminés dans le programme n'est pas de nature à optimiser les coûts de maintenance future.

Ces deux opérations, comme les précédentes depuis 2004, ont été engagées par le CA en 2010 et 2012 sur la base de bilans d'exploitation prévisionnels erronés. La Miilos avait alerté en 2004 sur la méthode qui consistait à réintégrer dans les produits d'exploitation courante la quote-part des subventions allouées à l'opération, calculée sur la durée d'amortissement de la structure. Cette pratique impactait favorablement l'équilibre d'exploitation prévisionnel courant et masquait d'autant le déséquilibre structurel, en raison notamment de coûts de gestion déjà élevés, eux-mêmes minorés dans les projections présentées. Le maintien de cette méthode jusqu'à l'arrivée du DG a conduit le CA à valider les deux dernières opérations sur la base d'informations erronées. Malgré l'alerte donnée par le DG en octobre 2012, avec à l'appui des bilans d'exploitation prévisionnels réalisés conformément au modèle de la Caisse des dépôts et consignations, le CA a maintenu sa décision d'achat des 11 logements à Mourenx.

En l'absence de compétences internes, la maîtrise d'ouvrage a été largement déléguée de fait à la maîtrise d'œuvre. La plupart des opérations livrées ou en projet et abandonnées depuis (appel à projet de la CCLO) a été confiée à un même intervenant durant de nombreuses années, de manière quasi exclusive, parfois sans mise en concurrence préalable. En l'absence de réelle définition de programme et d'encadrement strict de la prestation, les honoraires n'ont pas toujours été maîtrisés. Par exemple, la construction des 8 logements de l'opération Casenabère en 2012 surestimée à l'origine (892 k€ de travaux pour 676 k€ après AO) n'a pas donné lieu à révision des honoraires malgré un taux de tolérance déjà généreux fixé à 10 %. Négociés à l'origine à hauteur de 9,5 %, ils ont finalement représenté 12,5 % du coût des travaux. L'opération de construction de 36 logements à St Sigismond, un peu plus ancienne a donné lieu à une consultation restreinte de trois architectes. Toutefois, celle-ci a été conduite sur un estimatif restreint de 1,7 M€. Avec un taux de rémunération de 8,2 % contre 9,5 et 9,75 %, le prestataire habituel a été retenu mais l'acte d'engagement a été signé sur la base d'un prix de revient de 2,7 M€ avec le même taux de rémunération. Puis, malgré une minoration du coût des

travaux de plus de 20 % après appel d'offres (2,1 M€), le montant initial des honoraires (221 400 €) a été maintenu, aboutissant à un taux de 10,4 %, le plus élevé de la consultation. Plus récemment, dans le cadre de l'appel à projet de la CCLO, le montant des honoraires d'une opération de quatre logements (commune de Parbayse), négociés à 8,3 % du coût des travaux, a évolué de plus d'un tiers par voie d'avenant, au motif d'une évolution du projet sous un label BBC au lieu du THPE prévu initialement. Toutefois, le surcoût de travaux de 34 % (461 k€ contre 344 k€) apparaît surdimensionné.

4.4 MAINTENANCE DU PARC

La visite de patrimoine a permis de constater des besoins importants d'entretien et de remise aux normes sur au moins cinq résidences (30 % du patrimoine). Les plus urgentes sont les résidences Bellevue, St-Bernard, Ecureuil 1 et Pyrénées. La première souffre d'un retard de maintenance patent, en plus d'une obsolescence générale, comme pour les deux suivantes, au regard des nouvelles normes de sécurité, de confort et de performances énergétiques. La dernière pose en plus la question de la salubrité des trois logements, très mal isolés et très humides. Dans l'attente d'un diagnostic plus précis à engager avec la mise à jour du PSP, les besoins de remise à niveau les plus urgents sont estimés à 2,6 M€.

Aucune base de données recensant la durée de vie des équipements et les dernières interventions de maintenance lourde n'avait été mise en œuvre. Une première approche a été réalisée en cours de contrôle. Elle permet de valider les évaluations faites en 2013. Cet outil est indispensable pour permettre de statuer sur la politique de maintenance à moyen terme. Vu l'ampleur des besoins, le CA doit évaluer la pertinence des dernières décisions limitant la remise à niveau des logements au fur et à mesure des remises en location. Cette stratégie n'est pas de nature à remédier rapidement à l'obsolescence de l'offre locative, ni à optimiser les coûts.

En 2013, une situation de mise en danger de la vie d'autrui a été révélée à la résidence « Bourg vieux » (trois logements rénovés du centre ancien). Consécutivement à son rachat à la commune d'Orthez, la société avait engagé des travaux d'amélioration, dont l'isolation de la toiture, travaux sous le contrôle du maître d'œuvre habituel. Le conduit de fumée de deux chaudières à gaz remplacées en 1992, qui débouchait dans les combles (absence de cheminée d'évacuation des gaz en toiture), a été recouvert de laine de verre. Les entretiens annuels suivants n'ont détecté aucune anomalie jusqu'à la dénonciation du contrat. Dès le premier contrôle confié au nouveau prestataire à la mise en chauffe, celui-ci a donné l'alerte. Le rapport d'expertise réalisé le 29 novembre 2013 est sans ambiguïté sur les dangers imminents pour les locataires.

La visite de patrimoine a constaté la présence d'extincteurs dans tous les halls et paliers des immeubles collectifs, bien que la réglementation ne l'impose pas. En revanche, suite à la dénonciation du contrat en cours en 2013, leur révision n'a pas été réalisée en 2014. Les dispositifs autonomes avertisseurs de fumées (DAAF) étaient en cours d'installation sur l'ensemble des logements au moment du contrôle.

Les différents repérages d'amiante, imposés depuis 1999, n'ont pas été réalisés (art. R. 1334-16 à 19 du code de la santé publique), de même que le constat de risque d'exposition au plomb (CREP) pour la résidence Bourg Vieux (art. L. 1334-7 et 8 du CSP). Les obligations de repérage incombant aux propriétaires d'immeubles d'habitation dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997, imposées dès 1999 (faux-plafonds, flocages et calorifugages) et renforcées en 2005 pour les parties communes (repérage étendu et dossier technique amiante – DTA) n'ont fait l'objet d'aucune mise en œuvre. Les dernières obligations de repérage dans les parties privatives (DAPP), introduites par le décret 2011-629 du 3 juin 2011, ont également été ignorées. Une consultation de prestataires a été engagée, suite à l'alerte donnée au cours du contrôle, pour la réalisation des DTA et DAPP avec repérage des matériaux des listes A et B.

Le diagnostic réalisé le 28 novembre 2008, préalablement aux travaux de réhabilitation de la résidence Batiplex, ne répond pas aux exigences de repérage avant travaux. L'avertissement en est d'ailleurs donné en page 2 du diagnostic.

La société n'est toujours pas en mesure de fournir l'information due, depuis le 31 décembre 2005, aux locataires, aux entreprises intervenant dans les locaux ainsi qu'à ses propres ouvriers. Elle s'expose aux sanctions pécuniaires prévues aux articles R. 1337-3 et suivants du code de la santé publique.

Le CREP joint à l'acte d'achat de la résidence Bourg Vieux fait état de revêtements non dégradés contenant du plomb en concentration supérieure au seuil réglementaire. Aucun diagnostic consécutif aux travaux de rénovation n'a pu être retrouvé. Par ailleurs, le certificat n'a pas été joint aux baux renouvelés depuis août 2008.

Le contrôle technique quinquennal des ascenseurs n'a pas été mis en œuvre dans les délais prévus par les dispositions réglementaires (art. R. 125-2-4 du CCH). Sur les quatre ascenseurs dont la société est propriétaire, les deux installations des résidences Visitation 1 et 2 auraient dû bénéficier d'un contrôle technique au plus tard le 30 juin 2009. Celui installé à la résidence Ecureuil 1, entièrement rénové en 2008 devait être contrôlé au cours de sa cinquième année. Quant à l'appareil desservant le foyer de personnes âgées de Baigts-de-Béarn, la société n'a pas pris toutes les mesures nécessaires en lien avec le gestionnaire. Le contrat d'entretien a bien été mis en conformité des dispositions du CCH (art. R. 125-2-1) par avenant du 30 janvier 2006. En revanche, il se limite aux clauses minimales. La question reste de savoir, en l'absence de contrôle technique, si les remplacements ou gros travaux devenus nécessaires et incombant au propriétaire ont été réalisés. Par ailleurs, les conditions de reconduction du contrat, sans terme, contreviennent aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005.

Aucune réponse n'a été apportée par le PDG sur l'ensemble des points relatifs aux insuffisances de la gestion patrimoniale et en particulier sur les mesures à prendre sans délai pour respecter les obligations de la société en matière de sécurité des personnes (amiante, plomb, ascenseurs).

Les diagnostics de performance énergétique ont été établis à partir d'avril 2010 et sont joints aux contrats de location.

5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Jusqu'en 2012, la tenue des comptes était quasi exclusivement réalisée par le directeur salarié sans réel contrôle interne. Les principaux points de fragilité se résument ainsi :

- une organisation et des procédures insuffisamment formalisées,
- des outils informatiques très obsolètes conduisant à de multiples saisies en double ou triple, voire plus,
- l'absence de comptabilité d'engagement,
- l'absence de comptabilité fournisseurs,
- des enregistrements comptables une fois par semaine ou par mois, le plus souvent en cumulé, sans réel contrôle technique du service fait,
- un suivi des créances locatives peu transparent,
- des provisions pour gros entretien contestables au regard de la réforme des actifs et passifs intervenue en 2005,
- un suivi des emprunts et des immobilisations insuffisamment détaillé,
- une comptabilité analytique par opération non conforme à la réalité, malgré l'obligation légale (art. L. 481-1 du CCH), qui n'a pas permis de détecter les déséquilibres d'exploitation structurels des opérations engagées depuis 2004.

Avec beaucoup de difficultés d'accès aux écritures comptables après le départ du directeur salarié, les comptes de l'exercice 2012, reconstitués par le prestataire mandaté en mars 2013, n'ont pu être certifiés et approuvés qu'en toute fin d'année 2013.

Les écarts constatés entre les soldes des comptes clients et la comptabilité générale n'ont pu être totalement justifiés à la clôture des comptes 2012 et 2013. Cela étant, aucun contrôle de la reprise des soldes des comptes n'avait été réalisé après leur migration sur le nouveau logiciel en

mars 2012. Les créances douteuses constatées à fin 2011 ont été partiellement reprises lors de la reconstitution des comptes de l'exercice par le prestataire, ce qui a compliqué le rapprochement entre la comptabilité générale et les comptes clients. En fin d'exercice 2012, des ajustements ont été passés en charges et produits exceptionnels (-30 506 € et +12 850 €). Un nouveau rapprochement des comptes clients avec la comptabilité a été réalisé au cours du contrôle. Il a permis d'identifier l'absence de neuf clients dans le logiciel de comptabilité auxiliaire, totalisant des créances impayées pour un montant total de 32 277 € non soldées depuis 2011 et, inversement, trois clients débiteurs de 2 660 € à fin 2011 (dont la dette a été apurée depuis) qui n'avaient pas été repris dans le logiciel comptable. Leur régularisation va d'ores et déjà ajouter 29 618 € de créances irrécouvrables sur l'exercice 2014. L'ensemble des ajustements intervenu sur les créances locatives depuis fin 2011(soit 47,3 k€) représente un nombre significatif de termes de loyers non encaissés.

La poursuite en 2013 de la mise en œuvre du logiciel de gestion intégré, une plus grande formalisation des procédures ainsi qu'une meilleure séparation des fonctions ont réduit les risques. Toutefois, l'insuffisante maîtrise de l'application informatique, de même que des difficultés d'interface avec le logiciel de comptabilité mis en place en 2014, obligent encore à trop de saisies en double pour garantir totalement l'efficacité du contrôle interne. Le recours à un expert-comptable pour l'établissement des comptes annuels n'a pas atteint l'objectif en raison notamment d'une méconnaissance du secteur du logement social et de ses spécificités.
Les comptes annuels ont été certifiés sans réserve par le commissaire aux comptes (CAC) sur les cinq exercices.

En 2011, le renouvellement du mandat du commissaire aux comptes n'a pas respecté les principes fondamentaux de la commande publique (art. R. 433-5 du CCH). Il exerce son mandat au sein de la société depuis plus de vingt ans. Le dernier renouvellement par l'assemblée générale du 27 juin 2011 n'a pas donné lieu à une mise en concurrence préalable, même simplifiée. Cette pratique contrevient aux dispositions du décret d'application de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 qui rappelle la nécessité d'une mise en concurrence périodique (art. 5).

5.2 ANALYSE FINANCIERE

5.2.1 Rentabilité d'exploitation

La rentabilité d'exploitation est analysée sur la base de l'autofinancement net et en référence aux ratios professionnels (Boléro 2012 - médiane des organismes d'HLM de moins de 3000 logements hors Ile de France ou observatoire des SEM immobilières - moyennes 2012).

En k€	2009	2010	2011	2012	2013[5]
Loyers	1 581	1 608	1 617	1 648	1 739
Coût de gestion hors entretien	-368	-388	-492	-654	-769
Entretien courant	-122	-113	-180	-205	-36
GE	-44	-63	-34	-109	-32
TFPB	-93	-98	-100	-121	-126
Autres produits d'exploitation	0	6	10	26	29
Pertes créances irrécouvrables	-2	0	-3	-65	-45
Flux financier	41	34	52	58	37
Flux exceptionnel	0	0	5	-83	-37
Intérêts opérations locatives	-468	-337	-344	-380	-379
Remboursements emprunts locatifs	-540	-363	-407	-382	-381
Autofinancement net[6]	**-14**	**287**	**125**	**-266**	**2**
% du chiffre d'affaires	**-0,9 %**	**17,8 %**	**7,8 %**	**-16,1 %**	**0,1 %**

L'autofinancement net se fragilise à partir de 2011 et plus particulièrement sur les deux dernières années, principalement sous l'effet conjugué d'une forte évolution des charges de

[5] les honoraires sur projets abandonnés comptabilisés en 2013 en charges d'exploitation (coût de gestion) ont été retraités en charges exceptionnelles

[6] 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).

structure et des dépenses de maintenance. Il représente en moyenne des cinq exercices 1,6 % des loyers (médiane HLM : 7,7 % - moyenne SEM : 8,8 %). Le prélèvement sur le potentiel financier (2011 et 2012 = 136,3 k€) a consommé plus de 4 % d'autofinancement en moyenne des deux exercices, en raison d'une trésorerie de haut de bilan confortable, faute d'une politique de maintenance adaptée aux besoins du patrimoine. Le retour à l'équilibre en 2013 tient à la réduction drastique de l'entretien du patrimoine, ce qui ne saurait être reconduit sur les exercices suivants au vu des besoins patents de certaines résidences. Une exploitation de la balance des comptes 2014 provisoire confirme une dégradation de l'autofinancement pour 2014 qui devrait s'établir, sous réserve de la fiabilité des données fournies, autour de –120 k€. L'analyse détaillée des différents postes appelle les commentaires suivants.

Les produits locatifs ont progressé de 10 % sur la période, essentiellement avec la livraison de 19 logements supplémentaires intervenue sur le dernier exercice, mais également sous l'effet de l'augmentation des loyers à la remise en location des logements systématiquement fixés au plafond conventionnel. Cette pratique aboutit à des loyers supérieurs à ceux pratiqués par l'ensemble des bailleurs sociaux locaux (cf. chapitre 3). Elle atteint ses limites sur le patrimoine peu remis aux normes de confort actuelles, voire insuffisamment entretenu pour certaines résidences, dans un marché local détendu.

Les aléas de gestion (vacances et impayés), mal appréhendés jusqu'en 2012 en l'absence de reporting, impactent les deux derniers exercices, avec en particulier l'apurement de créances anciennes non soldées (-65 k€ en 2012 et –45 k€ en 2013). Malgré une remise en location plus réactive en 2013, la vacance financière représente encore plus de 2,5 % des produits locatifs, reflet des difficultés de remise en location des logements libérés dans un marché détendu (taux de rotation élevé de 14 % en 2013 contre 18 % en 2012 – moyenne SEM : 11 %).

Les dépenses de maintenance (entretien courant et gros entretien) représentent 885 €/logement géré en 2012 (médiane HLM : 607 €) contre 459 € en 2009. Ces montants masquent le retard d'entretien dont souffrent de nombreuses résidences (ravalements de façade, entretien des toitures, métalleries, remises en peinture, etc.). En effet, les changements programmés de chaudières, cumulus et autres équipements nécessaires au logement sont tous comptabilisés en charges de gros entretien plutôt qu'immobilisés. Cette pratique, qui diffère des usages de la profession au regard de la réforme des actifs et des passifs intervenue en 2005, a été justifiée par le fait qu'il s'agissait de remplacements ponctuels. Une vision plus prospective, assortie d'une répartition entre immobilisations et dépenses de gros entretien, aurait permis d'accélérer les interventions et d'optimiser les coûts. De plus, la trésorerie disponible aurait financé la remise à niveau du patrimoine plutôt que d'abonder le prélèvement sur le potentiel financier. La forte évolution des dépenses de 2012 est également à mettre en perspective avec l'insuffisant contrôle des prestataires « historiques », reconduits chaque année sans mise en concurrence. Par mesure de prudence, les dépenses de maintenance ont été drastiquement réduites sur l'exercice 2013 dans l'attente d'une nouvelle évaluation patrimoniale.

Déjà élevé depuis dix ans, le coût de fonctionnement a progressé de près de 75 % sur la période de contrôle pour atteindre près de 1 800 € par logement. Rapporté au nombre de logements gérés (hors indemnité de licenciement conventionnelle octroyée au directeur salarié et honoraires de maîtrise d'œuvre sur projets abandonnés, comptabilisés à tort au compte 62 en 2013), il atteint 1 792 € (médiane HLM : 1 200 € - moyenne SEM de moins de 500 logements : 1 106 €). Les charges de personnel constituent une contrainte forte de l'exploitation, durable en raison de l'absence de perspective de développement. Elle s'est aggravée à partir de 2012 avec le cumul sur une partie de l'année d'un directeur salarié et d'un DG. Sur 2013, les charges de personnel non récupérables ont poursuivi leur progression avec la rémunération en année pleine du DG et les recrutements de deux responsables (cf. § 2.2.2). Elles représentent 1 321 €/logement (médiane HLM : 730 €). S'y ajoutent les coûts des tâches nouvellement externalisées d'expertise comptable et de gestion de la paie (15 à 16 k€ par an). Par ailleurs, la politique salariale, qualifiée dans les précédents contrôles comme particulièrement généreuse, reste coûteuse après l'application de la convention collective de l'immobilier (intégration de

l'ancienne prime d'ancienneté aux salaires de base et extension aux personnels techniques, maintien de la prise en charge par l'employeur à 100 % du régime de prévoyance et de mutuelle, ...). L'ensemble des salariés, sauf un, ont renoncé à la prime de congé, remplacée par une prime annuelle variable en fonction du résultat de l'entreprise et de la performance individuelle (en plus du treizième mois). Malgré le faible résultat de l'exercice 2013, positif uniquement en raison du blocage des dépenses de maintenance, la distribution aux personnels de 22 000 € (dont 8 000 € au DG), représentant jusqu'à 1,5 mois de salaire, accentue le poids des charges de personnel et engage fortement les marges de négociations salariales pour les années suivantes.

En fin de contrôle, le PDG a évalué l'impact de la révocation du DG à une économie de 460 €/logement et a annoncé que d'autres mesures seraient prises.

L'annuité locative consomme 43,6 % des loyers (moyenne SEM : 47,4 % - médiane HLM : 43,4 %), ce qui reste plutôt contenu malgré le poids des financements PLA et en l'absence de démarche de restructuration de la dette. Avec 90 % d'emprunts adossés au livret A, le retour à la baisse de celui-ci impacte favorablement l'annuité. Le patrimoine ancien, entièrement amorti, permet d'en lisser le poids mais, au vu des réhabilitations, plutôt anciennes et partielles, il nécessite de nouvelles interventions à court terme (électricité, VMC, rénovation thermique, ...), dont l'ampleur requerra des financements extérieurs. Seule la résidence Batiplex a fait l'objet en 2009 d'une récente réhabilitation avec recours à l'emprunt.

La taxe foncière sur les propriétés bâties évolue fortement sur la période (+38 %) et en particulier en 2012 (32 logements sortis d'exonération sur la période). Pour autant, avec plus de 70 % des logements soumis à l'impôt et sans abattement spécifique, elle ne consomme que 7,2 % des loyers en 2013 (médiane HLM : 10,8 % - moyenne SEM : 7,9 %).

Les produits de gestion de la trésorerie (flux financier) participent encore substantiellement à l'autofinancement dégagé sur les cinq exercices (2,7 points d'autofinancement en moyenne). En revanche, les décisions qui se sont imposées à la société ont grevé exceptionnellement les exercices 2012 et 2013 (abandon des projets sur la CCLO : -102 k€ et ajustement des créances locatives : -18 k€).

5.2.2 Structure financière

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Situation nette	1 184	1 322	1 362	514	567
Dont résultat de l'exercice	*94*	*137*	*-80*	*-847*	*52*
Capitaux propres	3 200	3 272	3 436	2 521	2 569
Provisions pour risques et charges	248	247	346	903	769
Dont PGE	*163*	*161*	*252*	*561*	*548*
Amortissements. et provisions (actifs immobilisés)	5 303	5 857	6 344	6 854	7 404
Dettes financières	12 262	11 849	11 929	11 699	12 545
Actif immobilisé brut	19 031	19 089	19 388	19 856	21 311
Fonds de Roulement Net Global	**1 982**	**2 136**	**2 667**	**2 121**	**1 976**
FRNG à terminaison des opérations[7]					1 976
Actifs d'exploitation	25	33	193	320	167
Provisions d'actif circulant	7	26	61	20	5
Dettes d'exploitation	177	175	151	383	381
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	**-159**	**-168**	**-19**	**-84**	**-219**
Créances diverses (+)	0	0	0	0	0
Dettes diverses (-)	-248	-182	-200	-210	-205
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-248	-182	-200	-210	-205
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	**-407**	**-351**	**-219**	**-294**	**-424**
Trésorerie nette	**2 388**	**2 487**	**2 886**	**2 414**	**2 400**

Les résultats négatifs engrangés en fin de période ont réduit la situation nette quasiment de moitié, malgré l'apport de capital de la CCLO à hauteur de 120 k€. Toutefois, le fonds de

[7] 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.

roulement net global reste confortable pour l'heure avec 7 mois de dépenses moyennes mensuelles (médiane HLM : 3,9 mois).

La provision pour gros entretien, fortement dotée sur les deux derniers exercices, apparaît très élevée au vu des dépenses constatées. Toutefois, à défaut d'une véritable programmation des besoins à moyen terme, la société va devoir mobiliser fortement ses fonds propres pour financer la remise à niveau du patrimoine ancien (premières estimations : 2,6 M€), de manière à limiter le recours à l'emprunt, dans la mesure où elle ne dispose plus guère de marge de manœuvre sur les loyers.

Le cycle d'exploitation alimente la trésorerie de long terme, de manière plus limitée en 2011 et 2012 dans l'attente d'encaissement des subventions d'investissement et crédits de TVA des deux dernières opérations livrées (117 et 110 k€). La trésorerie nette représente encore 8,2 mois de dépenses à fin 2013 (médiane HLM : 4,2 mois).

5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

La société ne dispose pas d'une analyse prospective à moyen terme. Celle-ci doit être engagée rapidement au vue de la fragilisation à moyen terme de la situation financière. Le CA doit sans délai évaluer l'impact des besoins de remise à niveau du patrimoine, des risques locatifs plus prégnants dans un marché détendu et du poids des charges de structure. Sans diminution drastique de ces dernières, la société ne pourra vraisemblablement pas dégager l'autofinancement suffisant qui lui permettrait d'accéder aux financements de long terme pour la réhabilitation du patrimoine ancien, en complément de la trésorerie disponible.

6. CONCLUSION

Avec moins de quatre cents logements dans un marché locatif détendu et une structure financière correcte mais limitée, la société ne dispose ni de de la taille suffisante, ni des compétences nécessaires à la poursuite de son développement et à la diversification de ses activités. De plus, l'état actuel de son patrimoine nécessite des investissements qu'elle ne peut assumer sur sa seule trésorerie disponible. Or, elle ne pourra recourir à l'emprunt qu'à la condition de retrouver une réelle rentabilité d'exploitation. A défaut, la pérennité de la société n'est pas assurée.

En fin de contrôle, le PDG a confirmé l'absence de compétences internes nécessaires à la poursuite du développement et a annoncé le lancement d'un projet de partenariat avec un autre bailleur social.

Le directeur général

Pascal Martin Gousset

RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-145
SOCIETE ORTHEZIENNE D'ECONOMIE MIXTE (SOEMH) – 64

7. LISTE DES ANNEXES

ANNEXES AU RAPPORT

1 Informations générales

2 Gestion locative et patrimoine

3 Organigramme général

4 Dépassement des loyers maxima des conventions

5 Sources et sigles utilisés

RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-145
SOCIETE ORTHEZIENNE D'ECONOMIE MIXTE (SOEMH) – 64

ANNEXES AU RAPPORT

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

RAISON SOCIALE :	SOCIETE ORTHEZIENNE D'ECONOMIE MIXTE - SOEMH

SIEGE SOCIAL :			
Adresse du siège :	14 avenue Georges Moutet – BP 20212	Téléphone :	05 59 69 35 49
Code postal :	64302	Télécopie :	05 59 69 76 50
Ville :	Orthez cédex		

PRESIDENT :	Dominique Lalanne

DIRECTEUR GENERAL :	Bruno Prouzat

ACTIONNAIRE DE REFERENCE :	**Ville de Pau**

CONSEIL D'ADMINISTRATION AU : 1er janvier 2015			
	Membres (personnes morales ou physiques)	**Représentants permanents pour les personnes morales**	**Collège d'actionnaire d'appartenance**
Président :	Dominique Lalanne	Ville d'Orthez	
	Yves Darrigrand	Ville d'Orthez	
	Claire-Lise Lafourcade	Ville d'Orthez	
	Philippe Gaudet	Ville d'Orthez	
	Bernard Méliande	Ville d'Orthez	
	Jean Laffargue	Ville d'Orthez	
	Jean-Marc Terrasse	Ville d'Orthez	
	Sabine Lauga	Ville d'Orthez	
	Philippe Garcia	CCLO	
	André Cassou	CCLO	
	David Benayoun	Caisse d'Epargne	
Représentants des locataires (SA) :	Mme Bordenave	Association des familles laïques (AFL)	
	Mme Pétchot Bacqué		

ACTIONNARIAT			Actionnaires les plus importants (% des actions)
	Capital social :	600 000 €	Ville d'Orthez (62,1 %)
	Nombre d'actions :	18 750	CCLO (20%)
	Nombre d'actionnaires :	17	CEPAPC (12,1 %)

COMMISSAIRE AUX COMPTES :	SA Belly et associés

EFFECTIFS AU : 01/01/2015	Cadres :	1	Total administratif et technique : 6
	Maîtrise :	1	
	Employés :	4	
	Gardiens :		Effectif total :10 ETP
	Employés d'immeuble :	2	
	Ouvriers régie :	2	

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	28.2	47.2	2.8	58.7	14.9	27.9	8.8
moyenne nationale	20.4	46	6.2	46.7	14.3	19.2	10.4
moyenne régionale	18.8	46.1	6.1	49.4	14.3	20.9	7.8

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
0	0	0

Vacance et mobilité (en %)	moyenne nationale	moyenne régionale	2013	2012	2011
taux de rotation externe	-	-	14.17	17.08	so
taux de vacance global	4.4	2.9	2.67	5.79	so
taux de vacance >3 mois hors vacance technique	nc	nc	1.34	2.75	so

Loyers	moyenne nationale	moyenne régionale	2014	2013	2012
taux d'augmentation (logements sociaux) (%)	-	-	1.32	2.02	2.73
taux d'augmentation recommandé (HLM) (%)	-	-	nc	nc	1.9
loyer mensuel moyen à la surface corrigée (€/m² SC)	3.2	3.09	so	so	so

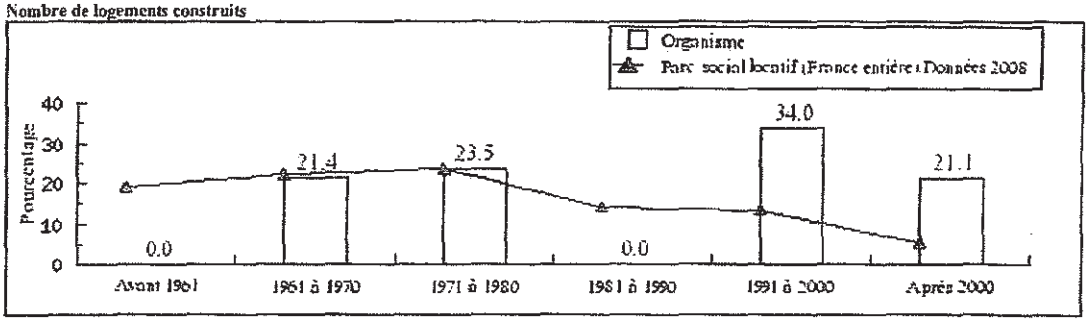
Impayés	médiane nationale	2013	2012	2011
Taux d'impayés inscrit au bilan en % des loyers et charges	nc	9.7	11.1	so
Evolution des impayés (%)	nc	2.5	so	so

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
366	16	82.62	99.73	zone III	7.75	0	28 ans

Nombre de logements construits

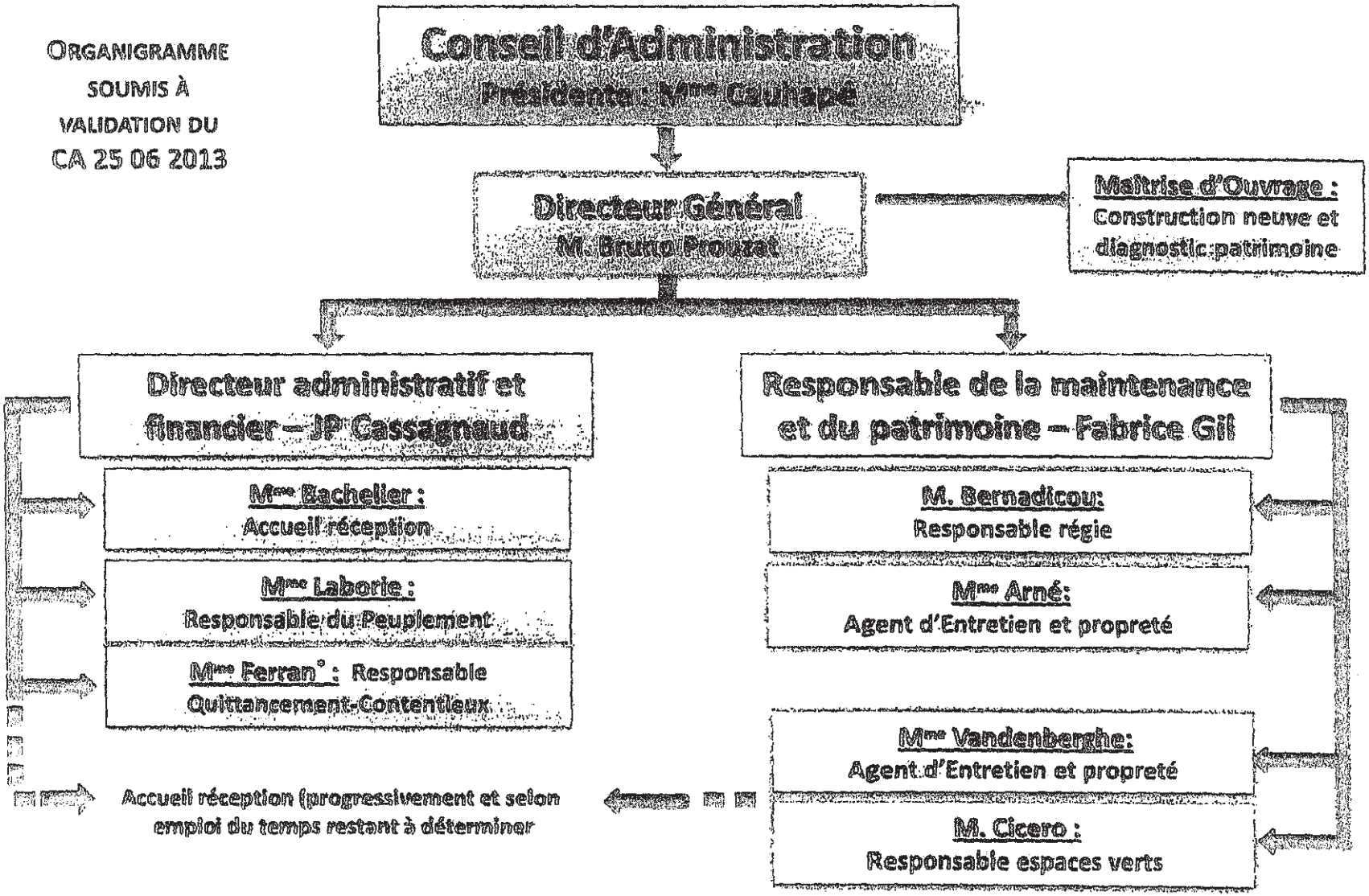


Stratégie patrimoniale *(activités au cours des 5 dernières années)*

date approbation PSP par le CA	Durée du PSP	constructions nouvelles	achats	réhabilitations	ventes à l'unité	ventes en bloc	démolitions	changement d'usage
01/10/2009	5 ans	4	0	6	0	0	0	0

Maintenance du parc	médiane nationale	2013	2012
Coût de maintenance au logement (€/logement)	nc	186	885

ORGANIGRAMME
SOUMIS À
VALIDATION DU
CA 25 06 2013



° En charge de la régie de caisse.

CONTRÔLE DES LOYERS CONVENTIONNES

1 - Dépassements des loyers maxima des conventions APL

Nom	code logt	Date convention	Taux maxi initial	Taux de loyer pratiqué	Taux de loyer maximal actualisé	indu annuel	% dépassement
BELLEVUE	0010102035	15/02/2001	2,376	3,253	3,249 €	-5,74 €	0,13%
BELLEVUE	0010102036	15/02/2001	2,376	3,258	3,249 €	-15,46 €	0,30%
BELLEVUE	0010104039	15/02/2001	2,376	3,266	3,249 €	-23,26 €	0,53%
BELLEVUE	0010104040	15/02/2001	2,376	3,266	3,249 €	-26,58 €	0,53%
BELLEVUE	0010200021	15/02/2001	2,376	3,266	3,249 €	-20,90 €	0,53%
BELLEVUE	0010201024	15/02/2001	2,376	3,266	3,249 €	-24,49 €	0,53%
BELLEVUE	0010202025	15/02/2001	2,376	3,259	3,249 €	-13,76 €	0,31%
BELLEVUE	0010303017	15/02/2001	2,376	3,257	3,249 €	-9,11 €	0,26%
BELLEVUE	0010401003	15/02/2001	2,376	3,259	3,249 €	-16,23 €	0,31%
BELLEVUE	0010402005	15/02/2001	2,376	3,259	3,249 €	-16,23 €	0,31%
BELLEVUE	0010402006	15/02/2001	2,376	3,266	3,249 €	-24,10 €	0,53%
BELLEVUE	0010403007	15/02/2001	2,376	3,259	3,249 €	-16,23 €	0,31%
SAINT BERNARD	0020101003	15/02/2001	2,220	3,045	3,035 €	-11,65 €	0,31%
SAINT BERNARD	0020103006	15/02/2001	2,220	3,052	3,035 €	-22,29 €	0,53%
SAINT BERNARD	0020103007	15/02/2001	2,220	3,045	3,035 €	-11,65 €	0,31%
SAINT BERNARD	0020104008	15/02/2001	2,220	3,045	3,035 €	-12,44 €	0,31%
SAINT BERNARD	0020104009	15/02/2001	2,220	3,052	3,035 €	-19,36 €	0,53%
SAINT BERNARD	0020201011	15/02/2001	2,220	3,045	3,035 €	-11,65 €	0,31%
SAINT BERNARD	0020202013	15/02/2001	2,220	3,052	3,035 €	-20,05 €	0,53%
SAINT BERNARD	0020202014	15/02/2001	2,220	3,052	3,035 €	-22,54 €	0,53%
SAINT BERNARD	0020204018	15/02/2001	2,220	3,052	3,035 €	-21,71 €	0,53%
SAINT BERNARD	0020300019	15/02/2001	2,220	3,052	3,035 €	-21,48 €	0,53%
SAINT BERNARD	0020301021	15/02/2001	2,220	3,052	3,035 €	-20,05 €	0,53%
SAINT BERNARD	0020302022	15/02/2001	2,220	3,052	3,035 €	-22,54 €	0,53%
SAINT BERNARD	0020302023	15/02/2001	2,220	3,052	3,035 €	-20,05 €	0,53%
SAINT BERNARD	0020403033	15/02/2001	2,220	3,051	3,035 €	-18,85 €	0,50%
SAINT BERNARD	0020403034	15/02/2001	2,220	3,045	3,035 €	-12,98 €	0,31%
BATIPLEX	0030100001	30/11/2000	2,628	3,604	3,593 €	-15,58 €	0,30%
BATIPLEX	0030100002	30/11/2000	2,628	3,603	3,593 €	-7,87 €	0,30%
BATIPLEX	0030100003	30/11/2000	2,628	3,612	3,593 €	-23,46 €	0,52%
BATIPLEX	0030101004	30/11/2000	2,628	3,604	3,593 €	-16,01 €	0,30%
BATIPLEX	0030101005	30/11/2000	2,628	3,604	3,593 €	-8,26 €	0,30%
BATIPLEX	0030101006	30/11/2000	2,628	3,604	3,593 €	-13,81 €	0,30%
BATIPLEX	0030102007	30/11/2000	2,628	3,612	3,593 €	-28,13 €	0,52%

BATIPLEX	0030102008	30/11/2000	2,628	3,604	3,593 €	-8,26 €	0,30%

Nom	code logt	Date convention	Taux maxi initial	Taux de loyer pratiqué	Taux de loyer maximal actualisé	indu annuel	% dépassement
BATIPLEX	0030102009	30/11/2000	2,628	3,604	3,593 €	-13,81 €	0,30%
BATIPLEX	0030103010	30/11/2000	2,628	3,612	3,593 €	-28,13 €	0,52%
BATIPLEX	0030103011	30/11/2000	2,628	3,604	3,593 €	-8,26 €	0,30%
BATIPLEX	0030103012	30/11/2000	2,628	3,604	3,593 €	-13,81 €	0,30%
BATIPLEX	0030104013	30/11/2000	2,628	3,604	3,593 €	-15,60 €	0,30%
BATIPLEX	0030104014	30/11/2000	2,628	3,612	3,593 €	-14,07 €	0,52%
BATIPLEX	0030104015	30/11/2000	2,628	3,612	3,593 €	-23,87 €	0,53%
BATIPLEX	0030200016	30/11/2000	2,628	3,604	3,593 €	-15,58 €	0,30%
BATIPLEX	0030200017	30/11/2000	2,628	3,603	3,593 €	-7,87 €	0,30%
BATIPLEX	0030200018	30/11/2000	2,628	3,604	3,593 €	-13,38 €	0,30%
BATIPLEX	0030201019	30/11/2000	2,628	3,604	3,593 €	-16,28 €	0,30%
BATIPLEX	0030201020	30/11/2000	2,628	3,604	3,593 €	-8,26 €	0,30%
BATIPLEX	0030201021	30/11/2000	2,628	3,604	3,593 €	-13,65 €	0,30%
BATIPLEX	0030202022	30/11/2000	2,628	3,612	3,593 €	-28,52 €	0,52%
BATIPLEX	0030202023	30/11/2000	2,628	3,604	3,593 €	-8,26 €	0,30%
BATIPLEX	0030202024	30/11/2000	2,628	3,604	3,593 €	-13,65 €	0,30%
BATIPLEX	0030203025	30/11/2000	2,628	3,604	3,593 €	-16,28 €	0,30%
BATIPLEX	0030203026	30/11/2000	2,628	3,604	3,593 €	-8,26 €	0,30%
BATIPLEX	0030203027	30/11/2000	2,628	3,612	3,593 €	-23,85 €	0,52%
BATIPLEX	0030204028	30/11/2000	2,628	3,612	3,593 €	-28,04 €	0,53%
BATIPLEX	0030204029	30/11/2000	2,628	3,604	3,593 €	-8,07 €	0,30%
BATIPLEX	0030204030	30/11/2000	2,628	3,612	3,593 €	-23,20 €	0,52%
ECUREUIL 1	0040101003	15/02/2001	2,202	3,026	3,010 €	-15,27 €	0,51%
ECUREUIL 1	0040101004	15/02/2001	2,202	3,019	3,010 €	-8,02 €	0,27%
ECUREUIL 1	0040102005	15/02/2001	2,202	3,026	3,011 €	-16,39 €	0,50%
ECUREUIL 1	0040102006	15/02/2001	2,202	3,019	3,011 €	-8,40 €	0,26%
ECUREUIL 1	0040102007	15/02/2001	2,203	3,026	3,011 €	-15,59 €	0,49%
ECUREUIL 1	0040102008	15/02/2001	2,203	3,026	3,011 €	-15,41 €	0,48%
ECUREUIL 1	0040104013	15/02/2001	2,203	3,019	3,012 €	-7,08 €	0,22%
ECUREUIL 1	0040104014	15/02/2001	2,203	3,019	3,012 €	-6,90 €	0,21%
ECUREUIL 1	0040104015	15/02/2001	2,204	3,026	3,012 €	-14,13 €	0,44%
ECUREUIL 1	0040104016	15/02/2001	2,204	3,018	3,013 €	-6,26 €	0,20%
ECUREUIL 2	0051000003	15/02/2001	2,564	3,524	3,505 €	-19,13 €	0,54%
ECUREUIL 2	0051001007	15/02/2001	2,564	3,516	3,505 €	-10,37 €	0,29%
ECUREUIL 2	0051001008	15/02/2001	2,564	3,524	3,505 €	-19,52 €	0,54%
ECUREUIL 2	0052000009	15/02/2001	2,564	3,524	3,505 €	-19,53 €	0,54%

ECUREUIL 2	0052000010	15/02/2001	2,564	3,524	3,505 €	-19,76 €	0,54%

Nom	code logt	Date convention	Taux maxi initial	Taux de loyer pratiqué	Taux de loyer maximal actualisé	indu annuel	% dépassement
ECUREUIL 2	0052000011	15/02/2001	2,564	3,524	3,505 €	-19,16 €	0,54%
ECUREUIL 2	0053000017	15/02/2001	2,564	3,515	3,505 €	-10,50 €	0,29%
ECUREUIL 2	0053000018	15/02/2001	2,564	3,524	3,505 €	-19,63 €	0,54%
ECUREUIL 2	0053000019	15/02/2001	2,564	3,516	3,505 €	-10,37 €	0,29%
ECUREUIL 2	0053000020	15/02/2001	2,564	3,524	3,505 €	-19,33 €	0,54%
ECUREUIL 2	0053001022	15/02/2001	2,564	3,524	3,505 €	-19,63 €	0,54%
ECUREUIL 2	0053001023	15/02/2001	2,564	3,524	3,505 €	-19,01 €	0,54%
ECUREUIL 2	0053001024	15/02/2001	2,564	3,524	3,505 €	-19,33 €	0,54%
ECUREUIL 2	0054000027	15/02/2001	2,564	3,524	3,505 €	-19,03 €	0,54%
ECUREUIL 2	0054001029	15/02/2001	2,564	3,524	3,505 €	-19,48 €	0,54%
ECUREUIL 2	0054001031	15/02/2001	2,564	3,524	3,505 €	-19,03 €	0,54%
ECUREUIL 2	0054001032	15/02/2001	2,564	3,524	3,505 €	-19,78 €	0,54%
PEDEBERNARD	0081000002	29/11/1993	2,617	3,832	3,815 €	-27,97 €	0,44%
PEDEBERNARD	0082000004	29/11/1993	2,617	3,823	3,815 €	-10,58 €	0,20%
PEDEBERNARD	0082001006	29/11/1993	2,617	3,823	3,815 €	-10,74 €	0,20%
PEDEBERNARD	0082001007	29/11/1993	2,617	3,832	3,815 €	-23,38 €	0,44%
PEDEBERNARD	0082002008	29/11/1993	2,094	3,058	3,052 €	-7,59 €	0,20%
PEDEBERNARD	0083000009	29/11/1993	2,617	3,832	3,815 €	-22,15 €	0,44%
PEDEBERNARD	0084000012	06/04/1998	3,916	5,561	5,544 €	-17,46 €	0,30%
LUZOUE	0093000014	**29/04/1997**	3,950	5,696	5,690 €	-6,04 €	0,10%
LUZOUE	0093000018	**29/04/1997**	3,950	5,719	5,690 €	-26,94 €	0,50%
LUZOUE	0093000022	**29/04/1997**	3,950	5,696	5,690 €	-6,04 €	0,10%
LUZOUE	0093000024	**29/04/1997**	3,950	5,696	5,690 €	-6,04 €	0,10%
LUZOUE	0093000028	**29/04/1997**	3,950	5,708	5,690 €	-19,36 €	0,31%
LUZOUE	0093000032	**29/04/1997**	3,950	5,788	5,690 €	-120,38 €	1,72%
LES CHENES	0101000002	16/04/1996	2,642	3,825	3,805 €	-33,75 €	0,53%
LES CHENES	0102000004	16/04/1996	2,642	3,815	3,805 €	-16,83 €	0,26%
ST BOES	0121000002	30/05/1997	3,830	5,544	5,517 €	-29,11 €	0,49%
ST BOES	012 10 00 004	30/05/1997	3,830	5,544	5,517 €	-29,11 €	0,49%
VISITATION 2	0130101004	16/12/1998	4,212	5,853	5,824 €	-32,18 €	0,51%
VISITATION 2	0130102005	16/12/1998	4,212	5,853	5,824 €	-26,37 €	0,51%
VISITATION 2	0130102006	16/12/1998	4,212	5,837	5,824 €	-12,24 €	0,24%
VISITATION 2	0130102007	16/12/1998	4,212	5,837	5,824 €	-16,17 €	0,24%
VISITATION 2	0130103008	16/12/1998	4,212	5,837	5,824 €	-21,42 €	0,24%
VISITATION 2	0130201011	16/12/1998	**3,365**	4,659	4,652 €	-7,70 €	
VISITATION 2	0130202013	16/12/1998	**3,365**	4,675	4,652 €	-20,34 €	

VISITATION 2	0130202014	16/12/1998	**3,365**	4,659	4,652 €	-6,33 €

Nom	code logt	Date convention	**Taux maxi initial**	Taux de loyer pratiqué	Taux de loyer maximal actualisé	indu annuel	% dépassement
VISITATION 2	0130202015	16/12/1998	**3,365**	4,675	4,652 €	-27,44 €	
JACQUES MOUTET	0170100001	28/11/2007	**4,730**	5,233	5,219 €	-14,29 €	0,27%
JACQUES MOUTET	0170200002	28/11/2007	**4,570**	5,044	5,043 €	-1,10 €	0,02%
JACQUES MOUTET	0170201003	28/11/2007	**4,570**	5,044	5,043 €	-1,29 €	0,02%
JACQUES MOUTET	0170201004	28/11/2007	**4,570**	5,044	5,043 €	-1,17 €	0,02%
JACQUES MOUTET	0170202005	28/11/2007	**4,570**	5,057	5,043 €	-14,98 €	0,29%
JACQUES MOUTET	0170202006	28/11/2007	**4,570**	5,057	5,043 €	-14,78 €	0,29%
JACQUES MOUTET	0170203007	28/11/2007	**4,570**	5,057	5,043 €	-14,90 €	0,29%
JACQUES MOUTET	0170203008	28/11/2007	**4,570**	5,044	5,043 €	-1,19 €	0,02%

2 - Evolutions annuelles des loyers irrégulières

identifiant logement	typologie du logement	Taux du loyer mensuel appliqué au 01/01/2014 en €/m2 de surface quittancée	loyer principal mensuel (tarif au 01/01/2014)	évol 2014 / 2013 = 1,2 %	Taux du loyer mensuel appliqué en décembre 2013 en €/m2 de surface quittancée	loyer principal mensuel (tarif au 01/01/2013	évol 2013 / 2012 = 2,15 %	Taux du loyer mensuel appliqué en décembre 2012 en €/m2 de surface quittancée	loyer principal mensuel (tarif au 01/01/2012)	écart annuel 2013	écart annuel 2014
0010101033	F4	2,801	326,27	1,20%	2,767	322,40	2,94%	2,688	313,20	29,59	
0020200010	F4	2,945	329,90	2,13%	2,910	323,02	1,96%	2,854	316,81		36,05
0141000001	F4	4,871	477,29	1,57%	4,796	469,92	1,96%	4,703	460,89		20,77
0141000007	F4	4,801	405,60	2,10%	4,702	397,26	1,96%	4,611	389,62		42,87
0141000009	F4	4,800	468,57	2,10%	4,702	458,93	1,96%	4,611	450,11		49,59
0141000011	F4	4,800	468,57	2,10%	4,702	458,93	1,96%	4,611	450,11		49,59
0141000013	F4	4,801	423,12	2,10%	4,702	414,42	1,96%	4,611	406,45		44,72
0141000015	F5	4,871	494,39	1,33%	4,807	487,90	1,96%	4,714	478,52		7,62
0141000017	F3	4,871	327,36	1,33%	4,807	323,07	1,96%	4,714	316,86		4,96
0142000002	F3	4,871	407,54	1,33%	4,807	402,19	1,96%	4,714	394,46		6,28
0142000008	F4	4,801	405,60	2,10%	4,702	397,26	1,96%	4,611	389,62		42,87
0142000010	F4	4,871	459,51	1,33%	4,807	453,48	1,96%	4,714	444,76		7,06
0142000012	F4	4,800	452,87	2,10%	4,702	443,56	1,96%	4,611	435,03		47,85
0142000018	F3	4,801	401,66	2,10%	4,702	393,40	1,96%	4,611	385,84		42,47
0143000019	F5	4,800	469,71	2,10%	4,702	460,05	1,96%	4,611	451,21		49,67
0143000021	F4	4,801	405,60	2,10%	4,702	397,26	1,96%	4,611	389,62		42,87
0143000022	F4	4,800	403,43	2,10%	4,702	395,13	1,96%	4,611	387,53		42,70
0191000002	F4	4,370	312,66	2,10%	4,280	306,23			0,00		33,06
0191000003	F4	4,427	310,30	1,44%	4,364	305,91			0,00		8,63
0191000004	F4	4,427	310,30	1,44%	4,364	305,91			0,00		8,63
0191000006	F4	4,427	292,60	1,44%	4,364	288,46			0,00		8,14
0191000007	F4	4,427	316,94	1,43%	4,364	312,46			0,00		8,77
0191000008	F4	4,427	320,49	1,44%	4,364	315,94			0,00		9,10
0192000007	F5	4,931	444,32	2,10%	4,830	435,18			0,00		47,01
0192000017	F4	4,996	413,65	1,44%	4,925	407,76			0,00		11,96
0192000018	F4	4,931	366,90	2,10%	4,830	359,35			0,00		38,85
0192000019	F4	4,931	366,90	2,10%	4,830	359,35			0,00		38,85
0192000020	F4	4,931	366,90	2,10%	4,830	359,35			0,00		38,85

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	01/01/2014 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2014 (moy. de l'ensemble des organismes)
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	données 2014	01/01/2012 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2012 (moy. de l'ensemble des organismes)
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn. (%)	données 2013	01/01/2014 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2014 (moy. de l'ensemble des organismes)
Loyers mensuels (€/ m² de surface corrigée)	données 2014	01/01/2014 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2014 (moy. de l'ensemble des organismes)
Loyers mensuels (€/ m² de surface habitable)	données 2014	01/01/2014 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2014 (moy. de l'ensemble des organismes)
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	données 2013		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	données 2013	31/12/2012 (méd. des Autres)	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	données 2013	31/12/2012 (méd. des Autres)	
Taux d'impayés inscrit au bilan en % des loyers et charges	données 2013	31/12/2012 (méd. des Autres)	

Sources

- Rapport sur l'occupation du parc locatif social (OPS) et son évolution 2012, MEDAD/DGUHC
- Enquête sur le parc locatif social (RPLS) au 1er janvier 2012, MEEDDAT/CGDD/SOeS/OSLC
- Référents Boléro 2012, MEEDDTL/DGALN/DHUP

- SIGLES UTILISES

Sigle		Sigle	
AGE	Assemblée générale extraordinaire	**OPH**	Office public de l'Habitat
APL	Aide Personnalisée au Logement	**OPS**	Enquête d'occupation sociale
CAL	Commission d'Attribution des Logements	**PLA**	Prêt locatif aidé
CCAS	Centre communal d'action sociale	**PLAI**	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation	**PLUS**	Prêt Locatif à Usage Social
CCLO	Communauté de communes de Lacq-Orthez	**PSP**	Plan Stratégique de Patrimoine
CSP	Code de la santé publique	**SA d'HLM**	Société Anonyme d'HLM
CUS	Convention d'Utilité Sociale	**SEM**	Société anonyme d'Economie Mixte
EPCI	Etablissement public de coopération intercommunale	**SNE**	Système d'enregistrement national
DTA	Dossier technique d'amiante	**SLS**	Supplément de loyer de solidarité
DAPP	Diagnostic amiante parties privatives	**TFPB**	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
FRNG	Fonds de Roulement Net Global	**VEFA**	Vente en État Futur d'Achèvement
HLM	Habitation à Loyer Modéré		
IRL	Indice de révision des loyers		