30

PRÉSENTATION ANNUELLE DE LA MISE EN ŒUVRE DES MESURES DE REDRESSEMENT MISES EN PLACE PAR LA SEMI-TARBES DANS LE CADRE DU PROTOCOLE CGLLS 2014-2020

VU l'article L. 1523-6 du Code général des Collectivités territoriales

VU la délibération du 12 mai 2015 par laquelle le Conseil municipal a proposé une procédure d'accompagnement financier avec la caisse de garantie du logement local social (CGLLS) en attribuant une subvention exceptionnelle à la SEMI-Tarbes

VU la convention du 15 mai 2015 signée avec la SEMI-Tarbes établissant les modalités par lesquelles la ville de Tarbes octroie cette subvention exceptionnelle à la SEMI-Tarbes pour un montant de 1 320 K€ sur la période 2015-2020 (6 ans), soit 220 K€ annuels

VU le protocole financier du 13 octobre 2015 signé avec la CGLLS, la Préfecture des Hautes-Pyrénées et la SEMI-Tarbes instituant un plan de consolidation des comptes de la SEMI-Tarbes sur la période 2014-2020

Il est établi de ce qui précède que la SEMI-Tarbes s'est engagée à rendre compte à la Ville de l'utilisation de la subvention accordée, en adressant après approbation des comptes par son assemblée générale, et au plus tard le 31 juillet de chaque année, et cela jusqu'à la fin du protocole CGLLS, un rapport précisant un état d'avancement de la mise en œuvre des mesures de redressement qui seront précisées dans le protocole, ainsi que le bilan, le compte de résultat et les annexes de l'exercice clos.

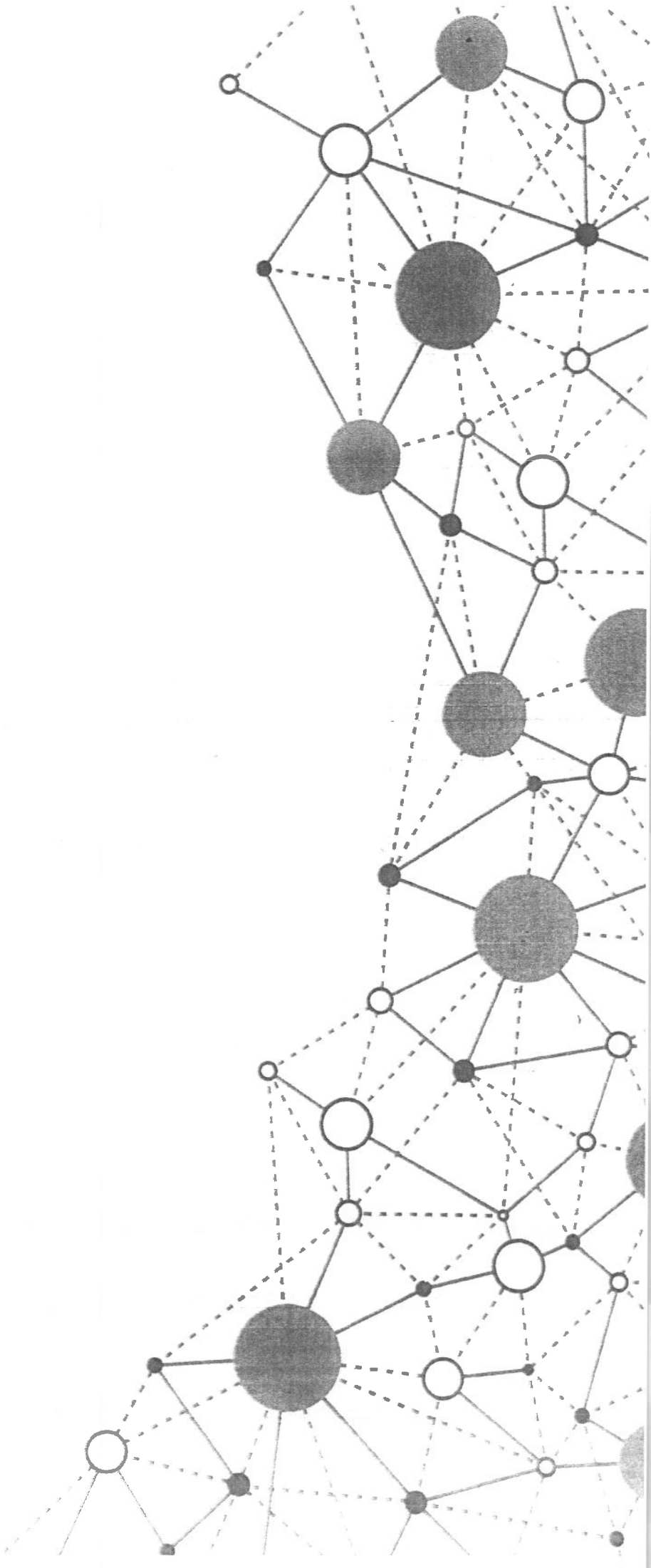
Après avis de la commission Finances, Développement économique, Intercommunalité, Administration générale, Commande publique et Politiques contractuelles du 26 juin 2019, il est proposé au Conseil municipal :

- de prendre acte de l'information qui lui est faite concernant la mise en œuvre effective par la SEMI-Tarbes des mesures de redressement prévues, ainsi que des comptes de l'exercice 2018.

KPMG

SEMI de Tarbes

Comptes annuels



KPMG

Bilan actif

SA SEMI de Tarbes

N° SIRET : 62278013800039
Au : 31/12/2018
* Mission de Présentation-Voir le rapport de l'Expert Comptable

Actif			Exercice			Exercice précédent
			Montant brut	Amort. ou Prov.	Montant net	au : 31/12/2017
Capital souscrit non appelé						
Actif immobilisé	Immobilisations incorporelles	Frais d'établissement				
		Frais de développement				
		Concessions, brevets et droits similaires	116 421	88 229	28 192	10 139
		Fonds commercial (1)				
		Autres immobilisations incorporelles				
		Immobilisations incorporelles en cours				18 825
		Avances et acomptes				
		TOTAL	**116 421**	**88 229**	**28 192**	**28 964**
	Immobilisations corporelles	Terrains	2 953 827	389 132	2 564 694	2 577 999
		Constructions	62 559 270	26 577 551	35 981 719	37 012 637
		Inst. techniques, mat. Out. industriels	1 217	1 217		
		Autres immobilisations corporelles	265 256	254 964	10 292	10 978
		Immobilisations en cours	378 281		378 281	375 455
		Avances et acomptes	94 558		94 559	60 873
		TOTAL	**66 252 413**	**27 222 866**	**39 029 547**	**40 037 943**
	Immobilisations financières	Participations évaluées par équivalence				
		Autres participations	80 772	40 000	40 772	40 772
		Créances rattachées à des participations	332 884		332 884	330 996
		Titres immob. De l'activité de portefeuille				
		Autres titres immobilisés	1 036		1 036	1 036
		Prêts				
		Autres immobilisations financières	8 384		8 384	8 384
		TOTAL	**423 076**	**40 000**	**383 076**	**381 188**
		Total de l'actif immobilisé	**66 791 911**	**27 351 095**	**39 440 816**	**40 448 097**
Actif circulant	Stocks	Matières premières, approvisionnements				
		En cours de production de biens				
		En cours de production de services				
		Produits intermédiaires et finis	2 717 847	1 988 841	729 005	742 243
		Marchandises				
		TOTAL	**2 717 847**	**1 988 841**	**729 005**	**742 243**
	Avances et acomptes versés sur commandes					
	Créances	Clients et comptes rattachés	949 578	442 238	507 340	500 613
		Autres créances	53 597		53 597	36 606
		Capital souscrit et appelé, non versé				
		TOTAL	**1 003 176**	**442 238**	**560 938**	**537 219**
	Divers	Valeurs mobilières de placement				
		(dont actions propres :)				
		Instruments de trésorerie				
		Disponibilités	2 109 441		2 109 441	1 763 895
		TOTAL	**2 109 441**	**0**	**2 109 441**	**1 763 895**
Charges constatées d'avance			2 046		2 046	2 015
		Total de l'actif circulant	**5 832 512**	**2 431 079**	**3 401 432**	**3 045 373**
Frais d'émission d'emprunts à étaler Primes de remboursement des emprunts Écarts de conversion actif			111 017		111 017	162 873
		TOTAL DE L'ACTIF	**72 735 441**	**29 782 175**	**42 953 266**	**43 656 345**
(1) Dont droit au bail						
Renvois : (2) Dont part à moins d'un an (brut) des immobilisations financières					8 384	8 384
(3) Dont créances à plus d'un an (brut)						

Clause de réserve de propriété	Immobilisations	Stocks	Créances clients

KPMG

Bilan passif

SA SEMI de Tarbes

Au : 31/12/2018

* Mission de Présentation-Voir le rapport de l'Expert Comptable

	Passif	Exercice	Exercice précédent
	Capital (dont versé : 2 193 570)	2 193 570	2 193 570
	Prime d'émission, de fusion, d'apport	1 009 229	1 009 229
	Ecarts de réévaluation		
	Ecarts d'équivalence		
	Réserves		
	Réserve légale	219 357	219 357
	Réserves statutaires		
	Réserves règlementées		
	Autres réserves	5 723 618	4 194 545
	Dont réserves activités agrées	*4 657 769*	*3 128 696*
	Résultats antérieurs en instance d'affectation	-28 819	-20 055
	Dont report à nouveau activités agrées		
	Résultat de la période (bénéfice ou perte)	988 867	1 520 308
	Dont résultat de la période activités agrées	*1 131 605*	*1 529 073*
	Situation nette avant répartition	**10 105 823**	**9 116 956**
	Subvention d'investissement	3 458 203	3 543 312
	Provisions réglementées		
	Total	**13 564 026**	**12 660 268**
Aut. fonds propres	Titres participatifs Avances conditionnées		
	Total		
Provisions	Provisions pour risques Provisions pour charges	208 784	205 134
	Total	**208 784**	**205 134**
Dettes	Emprunts et dettes assimilées		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	28 049 972	29 768 907
	Emprunts et dettes financières diverses (3)	432 945	413 802
	Total	**28 482 917**	**30 182 709**
	Avances et acomptes reçus sur commandes (1)	129 933	131 912
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	308 702	229 039
	Dettes fiscales et sociales	132 748	109 532
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		27 747
	Autres dettes	126 151	110 000
	Instruments de trésorerie		
	Total	**538 556**	**476 319**
	Produits constatés d'avance		
	Total des dettes et des produits constatés d'avance	**29 180 454**	**30 790 942**
	Écarts de conversion passif		
	TOTAL DU PASSIF	**42 953 266**	**43 656 345**
	Crédit-bail immobilier Crédit-bail mobilier		
	Effets portés à l'escompte et non échus		
	Dettes et produits constatés d'avance, sauf (1), à plus d'un an	26 035 762	27 725 555
	à moins d'un an	3 014 758	2 933 474
	Renvois : (2) dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques		
	(3) dont emprunts participatifs		

KPMG

Compte de résultat

SA SEMI de Tarbes

Périodes 01/01/2017 31/12/2017
01/01/2018 31/12/2018

* Mission de Présentation-Voir le rapport de l'Expert Comptable

			Toutes activités				Dont activité agréée	
			France	Exportation	Total	Exercice précédent	Exercice N	Exercice précédent
Produits d'exploitation	Ventes de marchandises							
	Production vendue :	- Biens	1 024 550		1 024 550	978 830	984 196	950 457
		- Services	4 965 807		4 965 807	5 094 235	4 765 243	5 008 744
	Chiffre d'affaires net		5 990 357		5 990 357	6 073 065	5 749 439	5 959 201
	Production stockée							
	Production immobilisée							
	Produits nets partiels sur opérations à long terme							
	Subventions d'exploitation *					22 411	26 866	
	Reprise sur amortissements et provisions, transferts de charges					292 459	522 032	267 645	511 017
	Autres produits					75 081	42 011	75 081	37 816
		Total				6 380 309	6 663 975	6 092 165	6 508 034
Charges d'exploitation	Marchandises	Achats							
		Variation de stocks							
	Matières premières et autres approvisionnements	Achats							
		Variation stocks							
	Autres achats et charges externes (3)					1 867 030	1 731 666	1 803 261	1 691 040
	Impôts, taxes et versements assimilés					1 065 244	986 584	1 021 497	947 269
	Salaires et traitements					604 677	546 808	586 449	537 066
	Charges sociales					198 942	184 658	192 841	182 386
	Dotations d'exploitation	. sur immobilisations			amortissements	1 166 659	1 166 394	1 082 766	1 148 821
					provisions				
		. sur actif circulant				175 055	144 144	141 269	122 199
		. pour risques et charges				93 409	125 416	92 448	125 265
	Autres charges					206 903	164 694	175 837	146 003
		Total				5 377 922	5 050 365	5 096 368	4 900 049
		Résultat d'exploitation			A	1 002 387	1 613 609	995 797	1 607 985
Oper. commun	Bénéfice attribué ou perte transférée				B				
	Perte supportée ou bénéfice transféré				C				
Produits financiers	Produits financiers de participations (4)								
	Produits financiers d'autres valeurs mobilières de placement et créance d'actif								
	Autres intérêts et produits assimilés (4)					4 273	3 866	4 095	3 824
	Reprises sur provisions, transferts de charges								
	Différences positives de change								
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement								
		Total				4 273	3 866	4 095	3 824
Charges financières	Dotations financières aux amortissements et provisions					51 856	66 710	51 856	66 711
	Intérêts et charges assimilées (5)					609 996	644 078	462 652	620 955
	Différences négatives de change								
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement								
		Total				661 852	710 789	514 508	687 666
		Résultat financier			D	-657 579	-706 923	-510 413	-683 841
	RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (± A ± B - C ± D)				E	344 808	906 687	485 384	924 144

KPMG

Compte de résultat

SA SEMI de Tarbes

Périodes 01/01/2017 31/12/2017
01/01/2018 31/12/2018

* Mission de Présentation-voir le rapport de l'Expert Comptable

		Toutes activités		Dont activité agréée	
		Total	Exercice précédent	Exercice N	Exercice précédent
Produits exceptionnels	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	520 000	520 000	520 000	520 000
	Produits exceptionnels sur opérations en capital	166 168	143 948	157 412	135 256
	Reprises sur provisions et transferts de charge	7 910	7 910		7 910
	Total	**694 078**	**671 858**	**677 412**	**663 166**
Charges exceptionnels	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	3 513	2 200	3 513	2 200
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital	46 506	8 696	27 680	8 696
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		47 341		47 341
	Total	**50 019**	**58 237**	**31 193**	**58 237**
	Résultat exceptionnel F	**644 059**	**613 621**	**646 219**	**604 929**
Participation des salariés aux résultats					
Impôt sur les bénéfices					
BÉNÉFICE OU PERTE (± E ± F - G - H)		**988 867**	**1 520 307**	**1 131 605**	**1 529 073**
Renvois					
(1) Dont	produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs	75 081	37 002	32 808	32 808
	incidence après impôt des corrections d'erreurs				
(2) Dont	charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs		39 009		39 009
	incidence après impôt des corrections d'erreurs				
(3) Y compris	- redevance de crédit-bail mobilier				
	- redevance de crédit-bail immobilier				
(4) Dont produits concernant les entités liées					
(5) Dont intérêts concernant les entités liées					

Suivi du protocole CGLLS

NOTE DE SYNTHESE 2018

PROTOCOLE DE CONSOLIDATION 2014-2020

SOUS-PREFECTURE
23 MAI 2019
BAGNERES-de-BIGORRE -65-

TABLE DES MATIERES

I - POINT SUR L'EVOLUTION DE LA SEMI : 3
1 - Patrimoine : 3
2 - Capitaux propres : 3
3 - Personnel : 4
4 – Organigramme au 31 décembre 2018 5
II - ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIERE EN LIAISON AVEC LES ENGAGEMENTS 6
1 - Les loyers : 6
2 - La vacance : 6
3 - Le coût des impayés: 7
4 - Les dépenses de maintenance: 8
5 - Les charges de fonctionnement: 8
III - PROGRAMME PATRIMONIAL DE LA SEMI 9
1 – Plan à Moyen terme des opérations de réhabilitation 9
2 – Cessions 10
3 – Gestion de la dette 11
IV - LES ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES 11
1 - Engagements de la ville 11
3 - Engagements de la CGLLS 13
V - COMMENTAIRE SUR LA SITUATION FINANCIERE 2018 13
IX – CONCLUSION 17

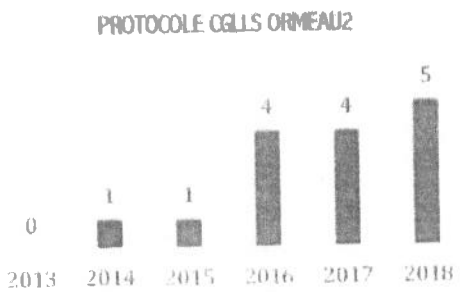
INTRODUCTION:

Ce rapport résume l'exécution du plan d'aide qui a été signé le 13 octobre 2015 entre la Semi, la Mairie de Tarbes, la Préfecture des Hautes-Pyrénées et la CGLLS. Il reprend les engagements qui ont été décidés et se repose sur les chiffres du bilan de la Sem sur l'exercice clos au **31 décembre 2018**. Une comparaison est faite entre le prévisionnel du protocole et le réalisé sur l'exercice **2018** ainsi que sur le cumul des exercices 2014-**2018**.

I - POINT SUR L'EVOLUTION DE LA SEMI :

1 - Patrimoine :

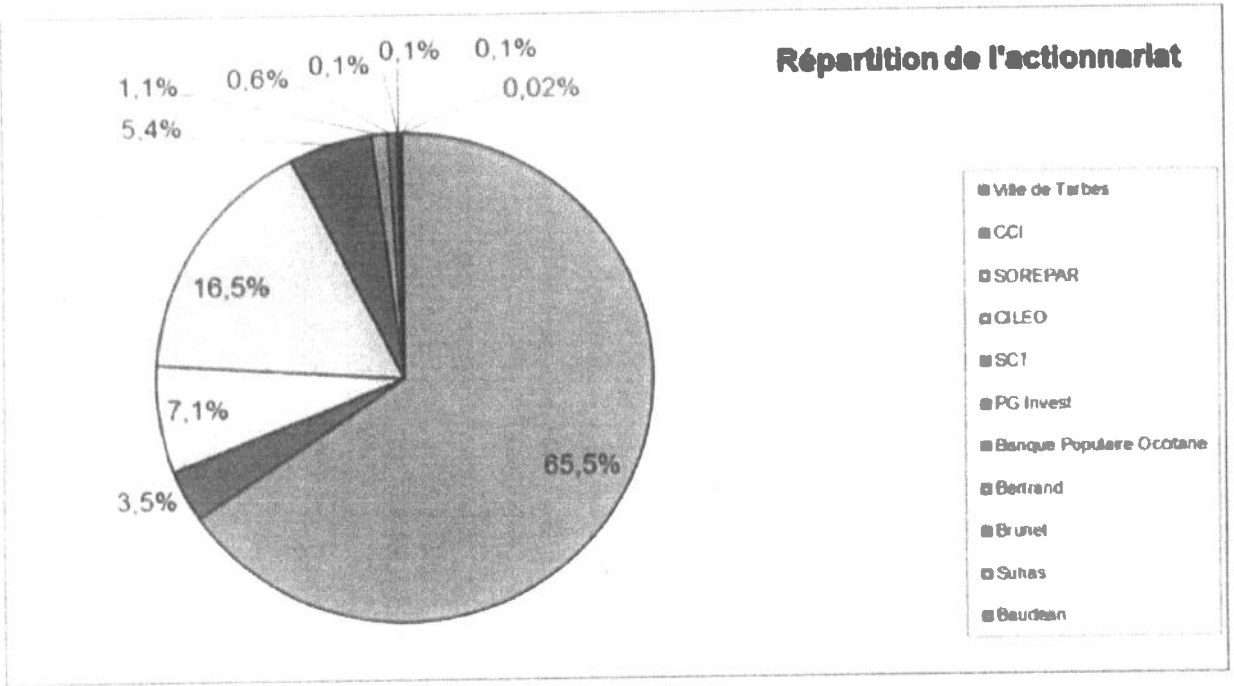
En **2018**, la SEMI compte **1254 logements contre 1255 en 2017**. En **2018**, 1 vente à été réalisée.



En janvier et février 2019, 5 ventes ont été réalisées.

2 - Capitaux propres :

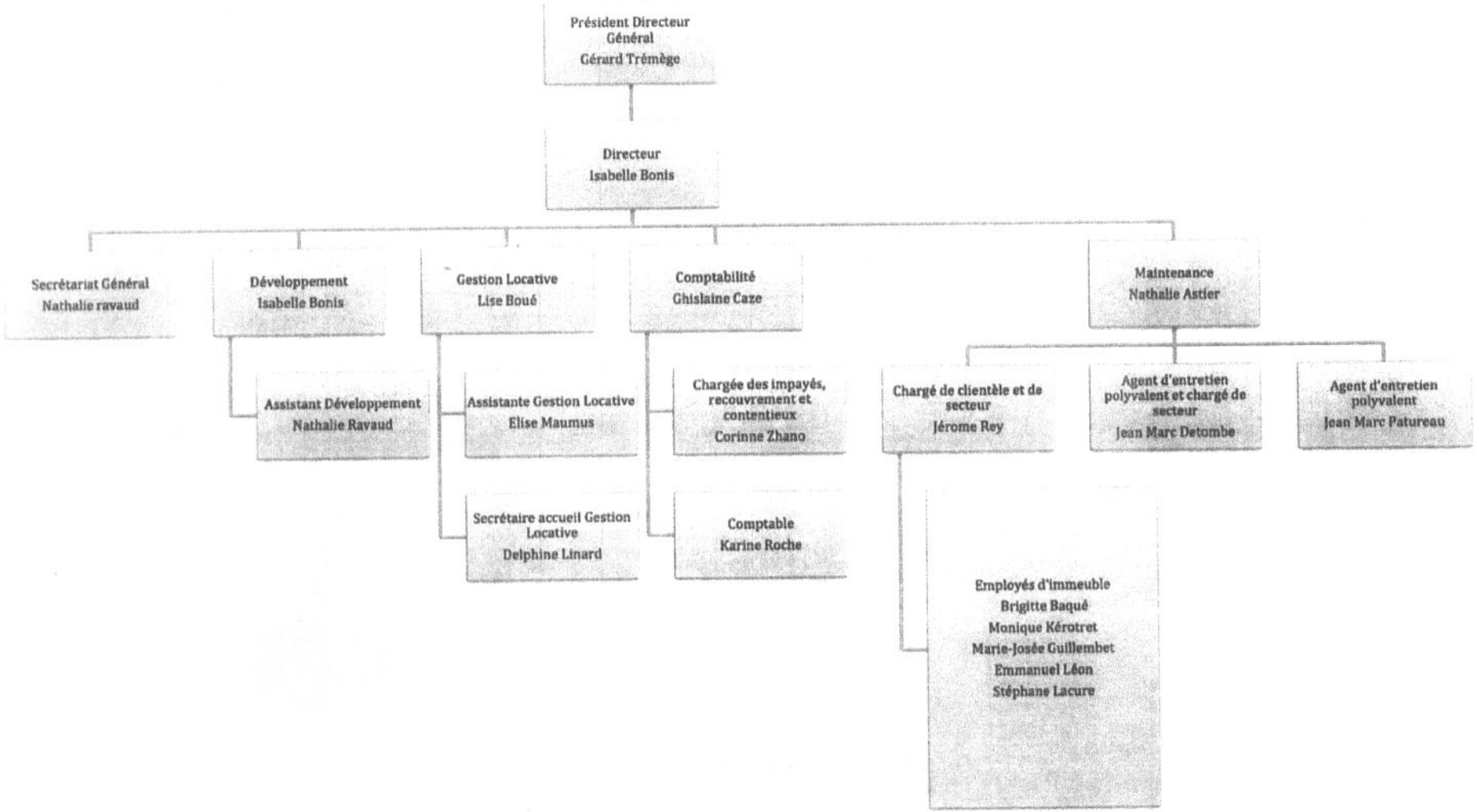
Le Capital social de la SEM est détenu à **65,5%** par la Ville de Tarbes. Comme indiqué dans le plan de suivi 2014-2020, il a été réalisé **une augmentation de capital de 1 400 K€** en 2014.



3 - Personnel :

L'effectif en fin d'année de la SEM est de **17** personnes en **2018**, pour un équivalent temps plein de **16,55** contre **16,78** en **2017.**

4 – Organigramme au 31 décembre **2018**



II - ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIERE EN LIAISON AVEC LES ENGAGEMENTS

Le présent rapport se porte sur les chiffres du bilan de l'exercice clos au 31 décembre **2018**.

1 - Les loyers :

En K€ - CGLLS	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL	Cumulé 2014-2018
Total des loyers quittancés	5.166	5.231	5.363	5.500	5.628	5.766	5.891	38.545	26.888

Réalisation de la SEM	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**TOTAL**	**Ecart**
Total des loyers quittancés	5.159	5.046	5.079	5.087	4.953			25.324	-1.564
Ecarts	-7	-185	-284	-413	-675			-1.564	

En **2018**, les loyers du patrimoine théoriques des logements ont représenté **5.321K€** contre **5.528 K€** prévu au protocole, soit un écart de **-207K€**. Cette baisse s'explique par les augmentations de l'IRL inférieures aux prévisions initiales :

En 2018, les autres loyers représentent **314K€** contre **412K€** prévus au protocole. Cette baisse s'explique par l'impact de la RLS de **220K€**.

Il était également prévu une diminution de la vacance (8%), elle est de 13,4% en diminution de 1% par rapport à 2017 mais toujours importante. ; les travaux n'ayant pas commencés.

Le point en vigilance reste la location et la SEM a pris les mesures suivantes telles qu'elles avaient été envisagées dans l'étude CGLLS :

2 - La vacance :

Le taux de pertes de loyers dues à la vacance **2018** est de **13,40%** du montant des loyers.

En K€ - CGLLS	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL	Cumulé 2014-2018
Pertes de loyers dues à la vacance	-513	-500	-480	-459	-437	-414	-390	-3193	-2389
Soit en % de loyers	*-9,80%*	*-9,50%*	*-9,00%*	*-8,50%*	*-8,00%*	*-7,50%*	*-7,00%*	*-8,47%*	*-8,96%*
Pertes de charges dues à la vacance	-81	-79	-76	-73	-69	-70	-71	-519	-378

Réalisation de la SEM	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**TOTAL**	**Ecart**
Pertes de loyers dues à la vacance	-524	-654	-672	-777	-712			-3.339	-950
Soit en % de loyers	*-10,00%*	*-12,40%*	*-12,60%*	*-14,30%*	*-13,40%*			*-12,54%*	*-3,58%*
Pertes de charges dues à la vacance	-84	-95	-106	-103	-121			-509	-131

Suite à la mise en place de nouvelles procédures et le remplacement de 2 personnes début 2017, nous avons pu diminuer la vacance.

3 - Le coût des impayés:

Le coût des impayés **2018** = **2,3% des loyers** contre **1%** des loyers en **2017**. On constate donc une baisse en valeur de **64 K€** comparé à **2017** et un écart cumulé défavorable de **-162 K€** comparé au protocole. En cumulé sur **2014/2018**, la moyenne est de **1,56%** des loyers > à 1,20% de 0,36%.

En K€ - CGLLS	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL	Cumulé 2014-2018
Coût des impayés en K€	-41	-62	-64	-65	-67	-69	-70	-438	-232
en % des loyers	*-0,79%*	*-1,19%*	*-1,19%*	*-1,18%*	*-1,19%*	*-1,20%*	*-1,19%*	*-1,13%*	*-1,09%*

Réalisation de la SEM	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**TOTAL**	**Ecart**
Coût des impayés en K€	-40	-100	-88	-51	-115			-394	-162
en % des loyers	*-0,78%*	*-2,00%*	-1,70%	-1%	-2,30%			*-1,56%*	*-0,47%*

il est indispensable de pouvoir se rendre au domicile des locataires en difficultés financières afin de renouer le contact avec les familles quand les courriers, recommandés et messages téléphoniques sont restés sans réponse. Cela permet d'envisager le recours à d'éventuelles aides avec les partenaires concernés (par le biais également des travailleurs sociaux).
Nous avons pu remarquer que bien souvent dans le cas de dettes importantes (supérieures à 1 500 €), les familles attendent une démarche du bailleur car ils n'osent plus se rapprocher de nos services.

La tendance est à l'inverse pour les dettes de loyers accusant moins de 3 mois de retard. les locataires se présentent spontanément au bureau, par contact téléphonique ou par mail (ne donnant pas toujours suite à une relance écrite).

4 - Les dépenses de maintenance:

Les dépenses de maintenance sont conformes au protocole. L'écart cumulé est de **(-21K€)**.

En K€ - CGLLS	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL	Cumulé 2014-2018
Maintenance courante avec régie = a	-351	-348	-355	-360	-366	-372	-377	-2.529	-1.780
Gros entretien = b	-273	-267	-273	-276	-279	-282	-286	-1.936	-1.368
Dépenses de maintenance = a + b	-624	-615	-627	-636	-645	-654	-663	-4.464	-3.147

Réalisation de la SEM	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL	Ecart
Maintenance courante avec régie = a	-337	-348	-354	-570	-603			-2.212	-432
Gros entretien = b	-273	-250	-277	-102	-54			-956	412
Dépenses de maintenance = a + b	-610	-598	-631	-672	-657			-3.168	-21

5 - Les charges de fonctionnement:

Les charges de fonctionnement s'élèvent à **20,59%** des loyers soit **892,34 €** par logement pendant que l'on **observe sur le périmètre national une progression des charges de fonctionnement pour atteindre une moyenne de 1 281€ par équivalent logement.**

La masse salariale hors régie a diminué comme prévu dans le protocole mais un écart cumulé de **60 K€** reste encore à combler. Les frais de fonctionnement ont diminué également laissant apparaître un écart cumulé favorable de **68 K€. Le total des charges est conforme au protocole.**

Le tableau qui suit permet de comparer les objectifs du protocole et la réalisation de la SEM :

En K€ - CGLLS	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL	Cumulé 2014-2018
Frais du personnel = a	-689	-645	-601	-607	-613	-619	-625	-4399	-3155
Frais de fonctionnement = b	-457	-459	-465	-469	-475	-480	-485	-3290	-2325
Total charges = a + b	-1146	-1104	-1066	-1076	-1088	-1099	-1110	-7689	-5480

Réalisation de la SEM	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL	Ecart
Frais du personnel = a	-682	-682	-607	-592	-652			-3215	-60
Frais de fonctionnement = b	-465	-433	-453	-439	-467			-2257	68
Total charges = a + b	-1147	-1115	-1060	-1031	-1119			-5472	8

III – PROGRAMME PATRIMONIAL DE LA SEMI

1 – Plan à Moyen terme des opérations de réhabilitation

La Loi de finances 2018 et le projet de Loi Elan ont amené la SEMI à suspendre ses projets de réhabilitation conformément aux préconisations de la CGLLS lors de la réunion de suivi du plan au congrès 2017 et 2018 des EPL à Bordeaux et Rennes. Etaient présents à cette réunion : la Fédération des EPL (M. Hélène et M. Alhamidi), La CGLLS (M. Clémendot et sa collaboratrice) et la SEMI (Mme Bonis et M. Trémège).

Le détail du financement des opérations est explicité dans le dossier de suivi du protocole.

2 – Cessions

En K€ - CGLLS	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL	Cumulé 2014-2018
Nombre de logements	1	0	4	4	5	5	6	25	14
Prix net de cessions des actifs	*115*	*0*	*320*	*320*	*400*	*400*	*480*	*290,71*	*1155*
Remboursements anticipés prévus	179	0	3	3	3	3	3	194	188

Réalisation de la SEM	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**TOTAL**	**Ecart**
Nombre de logements	1	1	3	0	1	5		11	-3
Prix net de cessions des actifs	*115*	*95*	*227*	*0*	*52*	*377*		*866*	*-289*
Remboursements anticipés réalisés	0	0	44	0	0	0		44	-144

Promesses de ventes

Les ventes prévues dans le protocole CGLLS pour **2018** sont de 5.

Une vente a été réalisée en 2018 mais 5 ventes sont intervenues début 2019.

☐ Bâtiment A	N° logt	Type	Surface habitable	Prix de vente en K€	Nom de l'acquéreur
2018	30	2	54,48	52	Nadal
2019	1	3	75,06	70	Laporterie
2019	[illegible]	[illegible]	87,61	[illegible]	Lagleyze
2019	17	3	72,66	73	Lostanges
2019	6	3	75,06	74	Caussade

Bâtiment B	N° logt	Type	Surface habitable	Prix de vente en K€	Nom de l'acquéreur
2019	7	3	80,12	80	Sebai

3 – Gestion de la dette

L'annuité de la Semi représentait **40%** des loyers en **2017**. Elle représente **40,8%** des loyers en **2018**. La caisse des dépôts a proposé un réaménagement de la dette de la Semi qui ne génère plus que **1,677** M€ de gains d'autofinancement sur la période du plan. Cette différence s'explique par l'écart entre la proposition et la date d'application du réaménagement. En effet la première proposition était valable jusqu'au 1er juin 2015; la signature du protocole devant intervenir avant cette échéance. Le protocole étant signé le 13 octobre 2015, la CDC a modifié son offre qui court à compter du 1 novembre 2015.

Cette mesure est rétroactive.

L'offre porte sur **68** lignes de prêts pour un montant total de **18 448 K€**

IV - LES ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES

1 - Engagements de la ville

En 2014, la Mairie de Tarbes à souscris en numéraire à l'augmentation du capital de la SEM à hauteur de 1 400 K€ et a procédé au versement de 220 K€ en 2015, 2016, 2017 et 2018.

Le tableau ci-après décrit l'état d'avancement des versements conformes au protocole :

En K€ - CGLLS	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL SUBVENTION	Cumulé 2015-2018
Augmentation de Capital en 2014 et Subvention annuelle Ville de Tarbes de 2015 à 2020	1.400	220	220	220	220	220	220	1.320	880
Total cumulé subvention	1.400	220	440	660	880	1.100	1.320		880

Engagement de la VILLE	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL SUBVENTION	Ecart
Augmentation de Capital en 2014 et Subvention annuelle Ville de Tarbes de 2015 à 2020	1.400	220	220	220	220			880	-
Total cumulé subvention	1.400	220	440	660	880				0

La Ville de Tarbes est tenue par convention en date du 25 janvier 1991 à palier aux déficits de la pépinière d'entreprise. Ce déficit a été estimé en moyenne à 15 K€ par an.

En K€ - CGLLS	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL	Cumulé 2014-2018
"Subvention" annuelle Ville de Tarbes Pépinière	15	15	15	15	15	15	15	105	75
"Subvention" cumulée	15	30	45	60	75	90	105		75

Engagement de la VILLE	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL	Ecart
"Subvention" annuelle Ville de Tarbes Pépinière	10	32	31	27	22			122	47
"Subvention" cumulée	10	42	73	100	122				47

2 - Engagements de la Région «Languedoc-Roussillon/Midi-Pyrénées»

Les travaux n'ayant pas commencés, les subventions ne peuvent être perçues

En K€ - CGLLS	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL	Cumulé 2014-2018
Subvention annuelle Région	0	0	265	388	234	366	286	1.539	887
Subvention cumulée	0	0	265	653	887	1.253	1.539		887

Engagement de la Région	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL	Ecart
Subvention annuelle Région	-	-	-	-	-			-	(887)
Subvention cumulée	-	-	-	-	-				-887

3 - Engagements de la CGLLS

La CGLLS s'engage à verser à la SEM des subventions au titre du plan d'aide à la consolidation de 2014-2020, pour un montant total maximum de **2 704 K€.**

Nous trouverons dans le tableau ci-après l'état d'avancement des versements :

En K€ - CGLLS	A la signature	2016	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL	Cumulé 2014-2018
Subvention annuelle CGLLS	904	300	300	300	300	300	300	2.704	1.804
Subvention cumulée	904	1.204	1.504	1.804	2.104	2.404	2.704		1.804

Engagement de la CGLLS	A la signature	2016	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL	Ecart
Subvention annuelle CGLLS	904	300	300	300				1.804	0
Subvention cumulée	904	1.204	1.504	1.804				1.804	0

V- COMMENTAIRE SUR LA SITUATION FINANCIERE 2018

Exploitation courante

L'autofinancement courant de la Semi est déficitaire de **52 K€** en 2018, ce chiffre faisant abstraction de la plus-value éventuelle constatée sur la cession de logement au cours de l'exercice.

Le quasi équilibre de l'exploitation est principalement provoquée par les éléments suivants :

Une annuité cohérente au regard de la taille du parc, cette dernière représente **40,8%** des loyers.

La société contribue à améliorer son autofinancement en maîtrisant ses charges de fonctionnement qui représentent **20,59%** des produits soit **892 K€** par équivalent-logement, largement en dessous de la moyenne de la fédération des EPL.

Autre élément qui contribue à maintenir son exploitation, la maintenance globale (entretien courant et gros entretien compris) qui se situe en dessous de la norme **(532 €/logement pour la SEM contre 758 € en moyenne).**

Le problème majeur de la SEMI est principalement lié aux éléments suivants :

- ✓ Une taxe foncière pesant fortement sur l'exploitation en comparaison aux autres SEM. Elle représente **16,5%** des loyers en **2018,** contre une moyenne de **8,1%** pour les autres organismes de la fédération (source DIS **SEM 2016)**
- ✓ Une vacance toujours forte avec **81** logements de plus de trois mois qui contribue à faire perdre à l'organisme **712 K€** de loyers en 2018, soit un taux de **13,4% (-1%/2017). Il est important de noter que cette vacance est théorique. En effet elle se base sur les loyers théoriques et non plafonds des organismes. Selon la politique des organismes, certains sont au plafond ou quasiment et d'autres largement en dessous. La SEMI est au plafond et le taux de cette vacance n'est plus calculée sur le théorique mais sur le plafond ce qui rend nécessairement compliqué les comparaisons avec d'autres organismes du secteur.**

Structure financière

Le potentiel financier affiché indique un bénéfice de **1,460 M€** et un fond de roulement à **2,102 M€.**

VI- TABLEAU COMPARATIF ENTRE LE REALISE ET LA PREVISION DU PROTOCOLE

Evolution du patrimoine	PROTOCOLE 2013	SEM 2014	PROTOCOLE 2014	SEM 2015	PROTOCOLE 2015	SEM 2016	PROTOCOLE 2016	SEM 2017	PROTOCOLE 2017	SEM 2018	PROTOCOLE 2018	Ecarts 2018
Livraisons		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ventes et Démolitions		-1	-1	1	0	3	-4	0	-4	-1	-5	4
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	1 238	1 237	1 237	1 236	1 237	1 233	1 233	1 233	1 229	1 236	1 224	12

En milliers d'Euros courants	PROTOCOLE 2013	SEM 2014	PROTOCOLE 2014	SEM 2015	PROTOCOLE 2015	SEM 2016	PROTOCOLE 2016	SEM 2017	PROTOCOLE 2017	SEM 2018	PROTOCOLE 2018	Ecarts 2018
Loyers patrimoine de référence	5.196	5.241	5.241	5.271	5.271	5.334	5.355	5.375	5.441	5.321	5.528	207
Effet des cessions et démolitions		-4	-4	16	8	16	21	0	41	0	64	68
Impact des travaux immobilisés		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Loyers opérations nouvelles avec lots annexes		0	0	0	0	0	0	54	0	0	0	0
Loyers théoriques logements	5.196	5.237	5.237	5.257	5.263	5.318	5.334	5.429	5.398	5.321	5.460	-139
Perte de loyers / logements vacants	-493	-524	-513	-654	-500	-672	-480	-777	-459	-712	-437	275
Loyers quittancés logements	4.703	4.713	4.724	4.603	4.763	4.646	4.854	4.652	4.939	4.609	5.023	414
Redevances foyers (hors interventions foyers)	45	40	40	39	47	40	47	40	48	40	49	9
Impact des interventions foyers		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres loyers (hors lots annex. op. nouv.)	412	406	402	404	421	393	462	395	513	314	556	242
Total loyers	5.160	5.159	5.166	5.046	5.231	5.079	5.363	5.087	5.500	4.963	5.628	665
Production immobilière	0	65	65	0	0	0	47	0	72	0	44	44
Autres produits et marges sur autres activités	131	139	145	178	172	224	32	201	32	-28	32	60
Produits financiers	2	2	1	2	0	4	0	4	0	4	0	4
Total des produits courants	5.031	5.107	5.107	4.870	5.109	4.859	5.442	4.890	5.604	4.939	5.704	765
Annuités patrimoine de référence	-2.669	-2.672	-2.672	-2.541	-2.478	-2.025	-2.335	-2.034	-2.388	-2.025	-2.367	342
Effet des cessions et démolitions logements		0	0	0	0		12	0	24	0	19	19
Annuités des travaux immobilisés logements		0	0	0	0	0	-58	0	-145	0	-224	224
Annuités des opérations nouvelles logements		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Annuités des interventions foyers		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total annuités emprunts locatifs	-2.669	-2.672	-2.672	-2.541	-2.478	-2.025	-2.379	-2.034	-2.527	-2.025	-2.552	527
Taxe foncière	-760	-763	-764	-816	-825	-833	-650	-753	-671	-821	-963	142
Maintenance totale (y compris régie)	-659	-610	-624	-598	-615	-631	-627	-672	-656	-657	-645	-12
Solde après annuités, TFPB et maintenance	943	1.062	1.047	915	1.191	1.370	1.586	1.431	1.570	1.436	1.544	108
Frais de personnel (y compris régie)	-730	-772	-689	-755	-645	-657	-601	-634	-607	-730	-613	117
Correction régie d'entretien	0	90	0	73	0	50	0	42	0	78	0	78
Frais de personnel hors régie	-730	-682	-689	-682	-645	-607	-601	-592	-607	-652	-613	-39
Frais de gestion	-502	-422	-433	-382	-474	-402	-476	-358	-479	-418	-484	66
Cotisation CGLLS	0	0	0	-44	0	-45	0	-41	0	-12	0	12
Autres charges et intérêts des autres emprunts	-48	-60	0	-22	0	-20	0	-19	0	-170	0	170
Coût des impayés	-82	-40	-41	-100	-62	-88	-64	-51	-65	-115	-67	-48
Charges non récupérées / logements vacants	-63	-84	-81	-95	-79	-106	-76	-103	-73	-121	-69	52
AUTOFINANCEMENT COURANT HLM	-502	226	-257	-410	-69	102	369	267	346	52	311	363
en % des loyers	2,7%	4,4%	5,0%	8,2%	1,3%	2,0%	6,9%	5,2%	6,7%	1,0%	5,5%	-4,57%
Taux moyen de pertes de loyers dues à la vacance	9,6%	10,0%	9,6%	12,4%	9,5%	12,6%	9,0%	14,3%	8,5%	13,4%	8,0%	5,36%
Eléments exceptionnels d'autofinancement	0	29	0	18	0	29	0	44	645	52	647	-595
AUTOFINANCEMENT NET HLM GLOBAL	-502	-197	-257	-392	-69	131	369	311	991	0	958	-958
en % des produits des activités et financiers	-9,88%	-3,86%	-5,03%	-8,05%	-1,35%	2,70%	6,78%	6,36%	17,68%	0,00%	16,80%	-16,80%

	PROTOCOLE 2013	SEM 2014	PROTOCOLE 2014	SEM 2015	PROTOCOLE 2015	SEM 2016	PROTOCOLE 2016	SEM 2017	PROTOCOLE 2017	SEM 2018	PROTOCOLE 2018	Ecarts 2018
POTENTIEL FINANCIER début d'exercice à la livraison		4.045	4.045	2.775	1.926	1.951	1.535	445	1.985	558	1.705	2263
Autofinancement net HLM		-197	-257	-392	-69	131	369	311	991	-52	958	-1010
Affectation à la PGE		-165	-165	-14	-29	-165	-709	-315	-51	1	-22	23
Produits nets de cessions sur patrimoine de réf		64	64	92	0	172	308	0	308	64	385	-321
Fonds propres investis sur travaux		0	0	0	0	0	-1.146	0	-1.797	0	-1.112	1112
Fonds propres investis sur démolitions		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis sur opérations nouvelles		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis sur interventions foyers		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement en capital emp. non locatifs		-44	-44	-46	-49	-47	-82	-49	-84	-148	-85	-63
Autres variations du potentiel financier		-1.410	-1.319	-1.156	-535	-597	-800	-440	-923	-482	-769	287
Variation des ACNE		0	0	0	0	284	0	14	0	-16	0	-16
POTENTIEL FINANCIER fin d'exercice à la livraison	-4.045	2.775	1.926	-1.951	1.535	-445	1.985	558	1.705	889	-812	1701
POTENTIEL FINANCIER fin d'exercice à la livraison recalé sur	-4.144	1.958		1.027		236		1.170		1.460		1460
Ecarts	99	-817		-924		-681		-612		-571		571
Provisions pour gros entretien	1.037	862	663	848	835	466	684	151	913	150	900	750
Dépôts de garantie	420	419	419	414	415	407	418	414	416	413	413	20
FONDS DE ROULEMENT LONG TERME (livraison)	-2.697	-877	1.282	240	1.254	1.109	1.302	1.735	1.329	2.043	1.318	671

Rappel des taux d'évolution en %	PROTOCOLE 2013	SEM 2014	PROTOCOLE 2014	SEM 2015	PROTOCOLE 2015	SEM 2016	PROTOCOLE 2016	SEM 2017	PROTOCOLE 2017	SEM 2017	PROTOCOLE 2017	Ecarts 2018
Taux d'inflation		1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,40	1,60	1,40	1,60	-0,20
Taux d'évolution de l'ICC		1,60	1,60	1,60	1,60	1,40	1,60	1,40	1,60	1,40	1,60	-0,20
IRL		0,90	0,90	0,57	0,90	1,60	1,60	0,00	1,60	0,00	1,60	-1,60
Taux livret A	1,58	1,25	1,75	1,00	1,75	0,75	2,30	0,75	2,30	0,75	2,30	-1,55

IX – CONCLUSION

Comme il a été démontré tout au long du document, la SEM a scrupuleusement suivi les engagements du protocole, notamment en matière de dépenses de maintenance, de charges de fonctionnement, de baisse de la vacance et de cessions.

Elle affiche un autofinancement négatif de **52K€** à cause de la RLS (220K€).