

RAPPORT DE CONTRÔLE

- DÉFINITIF -

SOCIÉTÉ ANONYME
D'ÉCONOMIE MIXTE
DE CONSTRUCTION
DE LA VILLE DE
TARBES

SEMI DE TARBES

EXERCICES 2019-2023

N° 2024-066

Janvier 2026

Agence nationale de contrôle du logement social

Direction générale adjointe - Contrôle et suites
La Grande Arche - Paroi Sud - 92055 PARIS LA DÉFENSE CEDEX
Téléphone : 01 70 82 98 21
<https://www.ancols.fr>

SIREN : 130 020 464

FICHE RECAPITULATIVE

N° SIREN : 622 780 138

Date d'immatriculation : 15 mars 1962 RCS Tarbes

Raison sociale : Société anonyme d'économie mixte de construction de la Ville de Tarbes (SEMI-Tarbes)

Présidente du conseil d'administration : Mme Lola TOULOUZE

Directrice : Mme Isabelle BONIS

Adresse du siège : 15, Place Jean JAURES – BP 31329 - 65013 TARBES Cedex 9

Actionnaire de référence : Ville de Tarbes

AU 31 DÉCEMBRE 2023				
Nombre de logements familiaux gérés :	1 237	Nombre de logements familiaux en propriété :	1 237	Nombre d'équivalents-logements (<i>logements foyers...</i>)
				11
Indicateurs	SEMI Tarbes	Occitanie	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE				
Logements vacants	14,6 %	4,3 %	4,8 %	(2)
Logements vacants de plus de 3 mois (hors vacance technique)	6,1 %	1,3 %	1,1 %	(2)
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	14,2 %	8,6 %	7,4 %	(2)
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	0 %	2,1 %	1,1 %	(4)
Age moyen du parc	39 ans	32 ans	41 ans	(2)
POPULATIONS LOGEES				
Locataires dont les ressources sont :	(1)	(1bis)	(1bis)	
< 20 % des plafonds	47,3 %	29,4 %	20,9 %	
< 60 % des plafonds	77,7 %	70,2 %	60,0 %	
> 100% des plafonds	5,1 %	nc	nc	
Bénéficiaires d'aide au logement	59,9 %	58 %	45,7 %	
Familles monoparentales	16,5 %	25,3 %	22,9 %	
Personnes isolées	67,3 %	40,2 %	40,7 %	
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	6,9	6,3	6,4	(2)
Taux de créances locatives inscrites au bilan (% des loyers et charges)	13,8		13,6	(3)
Taux de recouvrement (% des loyers et charges)	99,7		98,3	(3)
PERSONNEL				
Effectif total en nombre d'agents	19	nd	nd	
STRUCTURE FINANCIERE ET RENTABILITE				
Excédent brut d'exploitation / chiffre d'affaires	36%		42%	(3)
Capacité d'autofinancement PCG / chiffre d'affaires	25%		35%	(3)
Ratio d'autofinancement net Hlm (R. 423-70 du CCH)	-3%		8%	(3)
Fonds de roulement net global (€/logt)	514		3 209	(3)
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (€/ logt)	514		3 255	(3)
Indépendance financière (Ressources Propres/ Ress. Stables)	71%		63%	(3)
Taux d'annuités locatives en % des loyers	41,2%		40,9%	(3)
Capacité de désendettement en années (Dette / CAF courante)	15,4		23,4	(3)

(1) Enquête OPS 2024 (1bis) : Enquête OPS 2022

(2) RPLS au 1^{er} janvier 2024

(3) Harmonia, traitement Ancols Diagfin 2019-2023- au 31/12/2023, (SEM, OPH, ESH – zonage B2/C)

(4) Évolution entre 01/01/2019 et 01/01/2024 pour les références nationales selon les données SOeS

SYNTHÈSE DES CONSTATS

Recommandations

- ▶ Recommandation 1 : Formaliser un plan global de lutte contre la vacance afin de réduire la vacance et les délais de remise en location et d'attribution des logements vacants.
- ▶ Recommandation 2 : Interroger la structuration des services, en particulier l'absence de direction du patrimoine, les raisons de l'important turn-over et les mesures à prendre pour pallier l'absence de la directrice administrative et financière (DAF).
- ▶ Recommandation 3 : Réaliser une cartographie des risques et débiter le travail à minima sur les processus les plus à risque.
- ▶ Recommandation 4 : Améliorer l'efficacité de gestion en adaptant l'organisation à l'activité de la société et en questionnant sa taille critique.
- ▶ Recommandation 5 : Réaliser, sur l'intégralité du parc, un travail d'identification des besoins exhaustifs de travaux.
- ▶ Recommandation 6 : Assurer une cartographie énergétique complète du parc à court-terme en réalisant les DPE désormais obsolètes.
- ▶ Recommandation 7 : Actualiser le PSP et prioriser les interventions sur le patrimoine le plus dégradé.
- ▶ Recommandation 8 : Mettre en œuvre des travaux de réhabilitation lourde, en complément de la politique de maintenance, en raison de l'ancienneté de son parc.
- ▶ Recommandation 9 : Formaliser une stratégie d'accessibilité et d'adaptation du parc aux personnes à mobilité réduite et aux personnes âgées basée sur un diagnostic approfondi et définir une programmation et un suivi adapté.
- ▶ Recommandation 10 : Améliorer le bilan annuel de la CALEOL présenté au conseil d'administration.
- ▶ Recommandation 11 : Réviser la politique des loyers afin de disposer d'une part de parc suffisante pour l'accès au ménage les plus modestes.
- ▶ Recommandation 12 : Améliorer le calibrage du provisionnement des charges locatives.
- ▶ Recommandation 13 : Mettre en place à minima tous les deux ans une enquête de satisfaction des locataires.
- ▶ Recommandation 14 : Améliorer l'accueil, la communication et la concertation avec les locataires.

- Recommandation 15 : Fiabiliser le suivi des réclamations et les modalités de leur enregistrement et clôture dans l'ERP, présenter au conseil d'administration un bilan annuel du traitement des réclamations locataires.
- Recommandation 16 : Actualiser les projections financières en cohérence avec le diagnostic du parc à établir dans le cadre du PSP ainsi que la réalisation d'une cartographie énergétique complète et les faire valider par le conseil d'administration.

Irrégularités (au sens de l'article L. 342-12 du CCH)

- Observation 1 : La détention du capital de la SEMI de Tarbes n'est pas conforme aux dispositions de l'article L. 1521-1 du CGCT.
- Observation 2 : Le conseil d'administration n'exerce pas correctement ses prérogatives, notamment en matière de stratégie patrimoniale, d'analyse de la soutenabilité financière des orientations retenues et des choix d'investissement effectués, en contradiction avec les dispositions de l'article L. 225-35 du code de commerce.
- Observation 3 : La société connaît une carence dans la réalisation de son objet social au sens de l'article L. 342-12 du CCH.
- Observation 4 : La SEMI de Tarbes ne respecte pas l'instruction comptable des organismes HLM (annexe 1 de l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction applicable aux organismes HLM à comptabilité privée).
- Observation 5 : L'organisme n'est pas à jour de ses obligations en matière de repérage d'amiante et de constitution des dossiers amiante-parties privatives (DAPP), en contradiction avec les articles R. 1334-16, R. 1334-20 et 1334-29-4 du Code de la santé publique.
- Observation 6 : L'organisme n'a pas atteint un taux d'attribution de 25 % sur son contingent propre aux publics prioritaires en méconnaissance de l'article L. 441-1 du CCH.

Contrôle effectué du 18 février au 15 avril 2025

SOMMAIRE DU RAPPORT

SYNTHÈSE DU RAPPORT	9
1. PRÉAMBULE	11
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME	13
2.1 Contexte socio-économique	13
2.2 Descriptif du parc	14
2.2.1 Structure et localisation	14
2.2.2 Situation de la vacance et de la rotation	15
3. GOUVERNANCE ET MANAGEMENT	19
3.1 Évaluation de la gouvernance	19
3.1.1 Conseil d'administration	20
3.2 Politique de groupe et relations intra-groupes	23
3.3 Évaluation générale de l'organisation et du management	23
3.4 Systèmes d'information	24
4. DIAGNOSTIC FINANCIER RÉTROSPECTIF	27
4.1 Qualité de l'information financière	27
4.2 Analyse de l'exploitation	28
4.2.1 Excédent brut d'exploitation	28
4.2.2 Capacité d'autofinancement	29
4.2.3 Résultats	30
4.3 Analyse de la situation financière	31
4.3.1 Fonds de roulement net global et situation à terminaison des opérations	31
4.4 Analyse de la dette	32
5. POLITIQUE PATRIMONIALE	35
5.1 Analyse de la politique patrimoniale	35
5.1.1 État des lieux et connaissance du patrimoine	35
5.1.2 Stratégie et orientations patrimoniales	35

5.2	Analyse de la mise en œuvre de la politique patrimoniale	37
5.2.1	Interventions sur le parc existant	37
5.2.2	Exploitation et sécurité du parc	40
5.2.3	Accessibilité et adaptation du parc	41
5.2.4	Évolution du parc	41
6.	GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE.....	43
6.1	Caractéristiques des populations logées	43
6.2	Politique d'attribution	43
6.2.1	Orientations générales.....	43
6.2.2	Gestion des attributions.....	44
6.3	Accessibilité économique du parc.....	45
6.3.1	Politique de loyers	45
6.3.2	Charges locatives	47
6.4	Qualité du service rendu et relations avec les locataires	47
6.4.1	Information, accueil et concertation avec les locataires.....	48
6.4.2	Gestion de proximité.....	48
6.4.3	Qualité de service liée au logement.....	50
6.5	Politique de prévention et de suivi des impayés.....	51
7.	ANALYSE PRÉVISIONNELLE.....	53
7.1	Investissements	53
7.2	Analyse de l'exploitation	54
7.3	Analyse de la situation financière	55
7.4	Analyse de la dette	56
	ANNEXES DU RAPPORT	57
I.	Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme	59
II.	Visite de patrimoine	60
III.	Liste des 24 logements soustraits à la location en attente de travaux	61
IV.	Extraits tableau régularisation des charges récupérables 2023 : Liste des groupes résidentiels présentant des évolutions de charges erratiques	62

SYNTHÈSE DU RAPPORT

Créée en 1962, la société anonyme d'économie mixte de construction de la ville de Tarbes (SEMI de Tarbes) n'exerce pas d'autre activité que celle de bailleur social. Son parc de 1 248 équivalents-logements est essentiellement situé sur la ville chef-lieu du département des Hautes-Pyrénées (98,7 %) et n'a pas évolué au cours des dix dernières années.

Avec notamment une vacance déjà élevée (9,6 % en 2015), la situation financière de cette société est devenue critique à partir du début des années 2010. Malgré un plan de consolidation CGLLS (Caisse de garantie du logement locatif social) sur la période 2014-2020, la SEMI de Tarbes doit aujourd'hui faire face à un retard important dans la réhabilitation et la rénovation de ses immeubles¹. Aucune action patrimoniale n'a été mise en œuvre pour ramener la vacance locative à un niveau soutenable, qui en 2024 se situe à 14,6 %, et restaurer l'attractivité des logements. En effet, aucune opération de réhabilitation lourde et de démolition n'a été menée au cours de la dernière décennie et le niveau d'intervention en maintenance et gros entretien se révèle nettement insuffisant. Les objectifs de réhabilitation prévus par le protocole CGLLS 2014-2020 n'avaient pas été tenus ce qui avait conduit à ne pas verser la dernière tranche et à le clôturer. À titre d'exemples, 24 logements sont vacants parfois depuis plusieurs années et sans aucune perspective de travaux ou de démolition ; la résidence De Lattre Tassigny, qui connaît une dégradation accélérée, avec des infiltrations d'eau significatives, voit des travaux programmés uniquement en 2031 (programmation avancée à 2027 et 2028 depuis le contrôle), pour des montants prévisionnels insuffisants.

Au moment du contrôle, l'absence de connaissance du parc, de diagnostic patrimonial actualisé et d'une cartographie énergétique exhaustive ne permet pas de déterminer l'étendue des besoins en travaux et donc les montants financiers requis. Ainsi le plan à moyen terme consolidé (Visial), qui n'a pas été validé par le conseil d'administration, ne tient pas compte des besoins réels du patrimoine, sous-estime les montants d'intervention et ne traduit pas les orientations définies dans le plan stratégique de patrimoine.

A ce manque de connaissance, s'ajoute une incapacité opérationnelle de la société en l'absence d'une direction du patrimoine, un effectif très insuffisant et un important turn-over. À titre d'exemples, le poste de responsable de la maintenance est vacant depuis fin 2023 et les deux chargées d'entretien ont quitté leur poste en mai 2025. Plus globalement, la société ne dispose ni de l'attractivité ni de la taille critique nécessaires pour garantir un effectif suffisant et une maîtrise de ses principales activités, ce qui induit un coût de gestion élevé en raison de la compensation par de multiples prestations.

Si l'occupation sociale du parc est avérée, en revanche les loyers sont nettement plus élevés que les autres bailleurs implantés sur la commune. La politique de loyer à la relocation est défailante avec un parc insuffisamment accessible économiquement qui explique en partie la vacance élevée dans le parc et des délais à la relocation en moyenne supérieurs à six mois en 2023.

¹ Ce retard était déjà signalé dans le précédent rapport de contrôle Ancols n°2016-061.

Ancols
(2019-2023)

- Rapport de contrôle - Définitif - SOCIÉTÉ ANONYME D'ÉCONOMIE MIXTE DE CONSTRUCTION DE LA VILLE DE TARBES

Enfin, la qualité du service offert aux locataires est médiocre, d'autant plus en comparaison des loyers pratiqués. Les pétitions sur l'état dégradé de certaines résidences se succèdent et la société n'objective pas le niveau de satisfaction en l'absence d'enquête. Le processus de régularisation des charges n'est pas maîtrisé, avec des écarts supérieurs à 100 % d'une année à l'autre sur les mêmes programmes.

Pour maintenir un fragile équilibre financier, la SEMI de Tarbes a mené une politique de désendettement ajustée à sa capacité de remboursement qui se réduit en raison de la dégradation de sa rentabilité, au détriment des travaux nécessaires de conservation et d'amélioration du patrimoine. De 2019 à 2023, la SEMI de Tarbes connaît un taux d'investissement de 1,6 % contre une médiane à 19,4 % des organismes principalement implantés en zone B2/C. La politique patrimoniale et la qualité de service constituent ainsi les variables d'ajustement.

Compte tenu de ces faits anormaux, la SEMI de Tarbes connaît une carence dans la réalisation de son objet social au sens de l'article L. 342-12 du CCH. Au moment du contrôle, elle n'apparaît pas en mesure d'assurer de façon satisfaisante sa mission d'intérêt général.

Le directeur général



Serge BOSSINI

1. PRÉAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de la société anonyme d'économie mixte de construction de la ville de Tarbes (SEMI de Tarbes) en application de ses missions définies à l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

L'Ancols rappelle par ailleurs qu'en application des dispositions des articles L. 342-12 et L. 342-14 du CCH, l'ensemble des faits qui constituent :

- ▶ Des manquements aux dispositions législatives et réglementaires qui sont applicables à l'organisme ;
- ▶ Et/ou des irrégularités dans l'emploi des fonds de la participation à l'effort de construction ou des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ;
- ▶ Et/ou une faute grave de gestion ;
- ▶ Et/ou une carence dans la réalisation de l'objet social ou un non-respect des conditions d'agrément ;

Et qui sont éventuellement relevés dans le présent rapport de contrôle sont passibles de sanctions. Ces sanctions sont prises par le ministre chargé du logement, le cas échéant, sur proposition du conseil d'administration de l'Ancols, après examen du rapport par son comité du contrôle et des suites et après que l'organisme a été mis en demeure de procéder à la rectification des irrégularités relevées ou mis en mesure de présenter ses observations sur les irrégularités identifiées et les propositions de sanctions envisagées.

Le précédent rapport de contrôle n°2016-061 de mai 2017 indiquait que la SEMI de Tarbes jouait un rôle social avéré avec néanmoins des niveaux de loyers plus élevés que les autres organismes de logements sociaux du département des Hautes-Pyrénées dans un marché de l'habitat détendu. La SEMI de Tarbes disposait à fin 2015 d'une structure financière insuffisante pour mener correctement les opérations de maintenance et de réhabilitation du parc. Le développement de l'offre de logement était de fait à l'arrêt depuis 2011. Un protocole de consolidation CGLLS était en cours (sur la période 2014-2020) avec un bilan satisfaisant sur la première année d'application. Le rapport soulignait l'effort de réduction des charges de structures (frais généraux et de personnel). Le patrimoine (avec 1 236 logements et un âge moyen de 27 ans) bien situé essentiellement sur la ville de Tarbes présentait un retard de maintenance et de modernisation avec des impacts en termes d'attractivité et donc de vacance (taux de vacance globale de 9,6 % en 2015). Le rapport précisait que la restructuration du quartier (quartier prioritaire de la politique de la ville) de Bel Air à Tarbes constituait un enjeu primordial pour la société qui y possédait 228 logements. Plusieurs irrégularités avaient été relevées dont des dépassements de loyers conventionnés (régularisés durant le contrôle), et une provision pour gros entretien excessive et non conforme.

Enfin, l'attention de la collectivité actionnaire était attirée sur l'avenir de la société à l'issue de son redressement financier, en termes de synergies possibles avec d'autres opérateurs locaux.

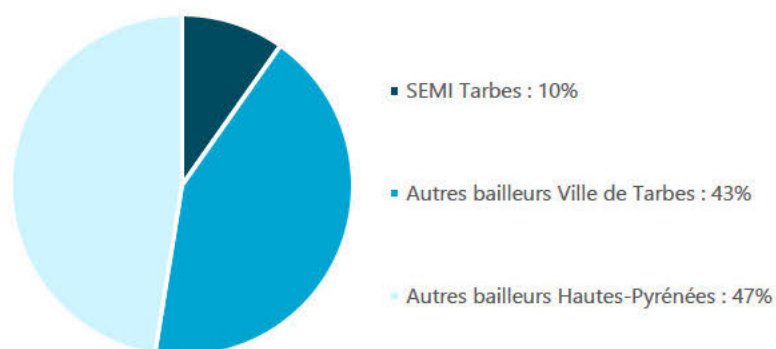
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME

2.1 Contexte socio-économique

Avec des atouts touristiques, agricoles, mais aussi industriels autour de la ville de Tarbes, le département des Hautes-Pyrénées comptait 230 600 habitants au 1^{er} janvier 2023. La population est relativement stable sur les deux dernières décennies à part dans la ville de Tarbes qui a perdu 5 % de ses habitants². Le vieillissement de la population est plus rapide qu'en France métropolitaine et plus marqué dans l'est du département, zone la plus rurale. Seul le bassin de Tarbes ne perd pas de jeunes de moins de 25 ans³ notamment par son offre de formations supérieures (8 % des habitants de Tarbes sont étudiants). Le taux de chômage dans le département et dans la ville de Tarbes (7,6 % au 2^{ème} trimestre 2024) est moins élevé que dans l'ensemble de l'Occitanie (8,7 %)⁴. Les salaires restent modestes et le niveau de vie médian des ménages haut-pyrénéens (21 530 € en 2021) est inférieur à celui de la France métropolitaine (23 000 € en 2021).

Le marché de l'immobilier est globalement détendu. Le parc de logements se caractérise par une forte présence de résidences secondaires (23,3 % contre 16 % en région Occitanie) et des logements vacants relativement nombreux (9,3 % dans le département, 14,5 % à Tarbes, contre 8% en France métropolitaine). De fait, les ratios de pression de la demande sur le logement social⁵ sont modestes (3,8 sur les Hautes-Pyrénées, et 3,1 sur la commune de Tarbes, à comparer au taux de tension national qui est de 6). La SEMI de Tarbes est le troisième bailleur du département mais aussi de la ville de Tarbes.

Figure 1 : Poids de l'organisme dans le département des Hautes-Pyrénées (65)



Sources : RPLS 2024 retraitées Ancols

² Source : Insee, dossier complet Commune de Tarbes (46 275 hab. en 1999, et 43 955 hab. en 2021).

³ Source : Insee, Analyses Occitanie n°144 – décembre 2023.

⁴ Source : Insee, estimations de taux de chômage localisés et taux de chômage au sens du BIT.

⁵ Source : Système National d'Enregistrement de la demande locative sociale, traitement Ancols. Indicateur de pression calculé à partir du ratio suivant : nombre de demandeurs de logement social en stock au 31 décembre 2023 (hors demande de mutation HLM) / nombre de baux signés en 2023 suite à attribution.

2.2 Descriptif du parc

2.2.1 Structure et localisation

Le patrimoine de la SEMI de Tarbes est composé au 31 décembre 2023 de 1 248 équivalents-logements dont 1 237 logements familiaux gérés directement par l'organisme. Une seule structure collective appartenant à la société est gérée par l'UDAF. Depuis 2019, le parc de la société n'a pas évolué. La quasi-totalité de son parc est située à Tarbes (98,7 %) au sein de la communauté d'agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées (99,6 %).⁶

Tableau 1 : Répartition du patrimoine au 31 décembre 2023

Parc locatif	Logements familiaux	Équivalents-logements en structures collectives		Total
		* Unités autonomes	** Places / Chambres	
Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme	1 237	0		1 237
Nombre de logements en propriété non gérés par l'organisme	0	11		11
Nombre de logements gérés pour compte d'un autre organisme	0	0		0
Total	1 237	11	0	1 248

* équivalence égale à un pour un ** équivalence égale à un pour trois

Sources : Harmonia au 31/12/2023.

Un tiers du parc de la société relève d'un bail emphytéotique, d'un bail à construction ou à réhabilitation. Le principe de la prorogation de ces baux a été acté par la ville de Tarbes par délibération en date du 20 décembre 2021⁷. La moyenne d'âge des logements familiaux de la société est de 39 ans⁸, sensiblement inférieure à celle constatée (selon le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux ou RPLS au 1^{er} janvier 2024) sur le parc social du département des Hautes-Pyrénées (43 ans). 44,3 % des logements sont situés dans des QPV sur la commune de Tarbes. De fait, la rénovation urbaine est un enjeu important pour la SEMI de Tarbes qui est impliqué dans une convention NPNRU (Nouveau programme national de renouvellement urbain) signée le 1^{er} juillet 2021 et cofinancée par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) (quartier d'intérêt régional de Tarbes Est – Quartier Bel Air – avec 228 logements appartenant à la SEMI de Tarbes).

Selon les données d'Harmonia au 31 décembre 2023, les logements très sociaux (PLAI ou prêt locatif aidé d'intégration) ne représentent que 7,7 % du parc, une grande majorité des logements étant financée en PLUS (prêt locatif à usage social) (76 % du parc), puis en PLS (prêt locatif social) (14,9 %). Seulement 18 logements ne sont pas conventionnés. Le parc se caractérise également par une proportion très importante de logements collectifs (98,5 %) et par la gestion en direct par la SEMI de Tarbes de 179 logements à destination des étudiants. Le parc est composé de 43 % de logements de petite taille (T1 et T2) et 30 % de logements de taille moyenne (T3). Enfin, selon les données de RPLS au 1^{er} janvier 2024, 162 logements (soit 13,1 %) peuvent être considérés comme étant énergivores, dont

⁶ Sur les 1 248 équivalents-logements, seuls cinq sont situés dans la communauté de communes de Lannemezan.

⁷ Selon la SEMI, des expertises sont en cours afin de finaliser les actes notariés relatifs à ces baux.

⁸ Âge moyen des logements calculé sur les dates de construction – Sources RPLS au 1^{er} janvier 2024, données SEMI de Tarbes.

28 (2,3 %) présentent une étiquette énergétique très dégradée (F ou G), ce qui est inférieur à la référence nationale de l'ordre de 6 %⁹.

2.2.2 Situation de la vacance et de la rotation

Tableau 2 : Évolution de la vacance et de la mobilité SEMI de Tarbes

Logements familiaux Vacance au 1er janvier en pourcentage	En pourcentage								
	2020	2021	2022	2023	2024	Réf. 2024 Ville de Tarbes	Réf. 2024 Dépt. 65	Réf. 2024 Région Occitanie	Réf. 2024 France
Vacance commerciale *	10,6	12,2	13,5	9,6	8,3	4,8	3,3	2,4	2,1
<i>Dont supérieure à 3 mois</i>	6,7	8,7	10,9	6,5	6,1	3,2	2,1	1,3	1,1
Vacance technique	1,5	1,4	1,4	5,3	6,3	1,6	3,3	2,0	2,7
Vacance globale	12,1	13,5	14,9	14,9	14,6	6,4	6,6	4,3	4,8
Taux de mobilité N-1 **	16,1	13,8	14,8	15,4	14,2	9,8	8,9	8,6	7,4

Source : Données SEMI de Tarbes - RPLS au 1^{er} janvier (* hors vacance technique **hors mises en service)

Le taux de mobilité moyen sur la période 2020-2024 est de l'ordre de 15 %. Il est stable et s'explique par la part des logements à destination des étudiants (179 logements dans deux résidences, soit 14,3 % de son parc) qui sont gérés par la SEMI de Tarbes et pour lesquels le « turn-over » est plus élevé que celui des logements familiaux.

Recommandation 1 : Formaliser un plan global de lutte contre la vacance afin de réduire la vacance et les délais de remise en location et d'attribution des logements vacants.

Le taux de la vacance globale est en augmentation sur la période 2020-2024. Ce taux est nettement supérieur aux valeurs de référence. Il en est de même pour le taux de la vacance commerciale qui reste supérieur aux valeurs de référence sur la période. Par ailleurs, les données de la SEMI de Tarbes fournies à l'occasion du contrôle confirment ce haut niveau de vacance à la date du 31 décembre 2024¹⁰. Un tel niveau de vacance, observé depuis 2020 (voir figure ci-après), n'est pas soutenable au regard des pertes financières sous-jacentes qui se montent à 926 000 € rien que pour l'année 2023¹¹, soit 16,9 % des loyers (cf. § 4.2.1).

⁹ Source : Étude Ancols juin 2022 – 6 % de passoires thermiques dans le parc social au 1^{er} janvier 2022.

¹⁰ Données de la SEMI au 31 décembre 2024 : Une vacance commerciale de 85 logements et une vacance technique de 105 logements, soit 190 vacants au total (15,3 %).

¹¹ Source : ER Harmonia au 31 décembre 2023.

Figure 2 : Évolution du nombre de logements vacants depuis 2020 (au 1^{er} janvier)



Sources : SEMI de Tarbes - données RPLS au 1^{er} janvier

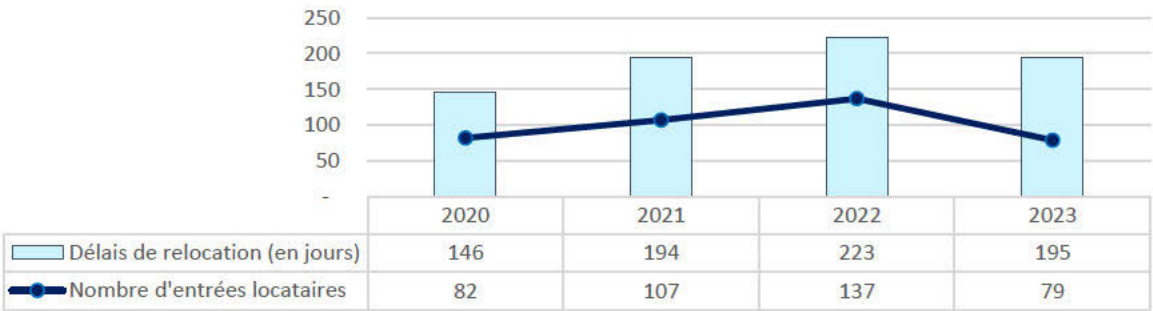
Il convient de souligner qu'à fin 2024, selon les données de la base locative de la SEMI de Tarbes, un peu plus de la moitié de la vacance (104 sur 190 vacants) correspond à des logements vides pour des raisons techniques :

- En vue de la démolition en 2026/2027 des bâtiments G et H du quartier Bel-Air dans le cadre de la convention avec l'ANRU (80 logements vacants sur un total de 100) ;
- Ou en vue de travaux de réhabilitation (24 autres logements – cf. Annexe III). Ainsi 2 % du parc sont soustraits à la location pour des raisons techniques, en attente de travaux parfois depuis plusieurs années (cf. § 5.2.1) ce qui est dommageable à la fois pour le bailleur et les demandeurs.

Aussi, si l'on tient compte uniquement de la vacance commerciale (en supposant que la vacance technique soit totalement traitée avec la démolition des logements sur le quartier Bel-Air et la relocation des 24 logements après réalisation des travaux de réhabilitation), le taux de vacance théorique serait de 7,5 % (7,1 % si l'on soustrait les logements étudiants de l'estimation), soit environ un point au-dessus des valeurs de références locales en 2024 (pour la ville de Tarbes et département des Hautes-Pyrénées, cf. Tableau 2). Ce dernier élément confirme que la SEMI de Tarbes doit améliorer son score sur le plan de la vacance commerciale qui reste trop élevée en comparaison avec les autres organismes locaux, étant précisé que la spécificité des logements étudiants n'explique pas à elle seule cette vacance élevée. Cette vacance commerciale s'explique d'abord par des niveaux de loyer trop élevés par rapport à la concurrence (cf. § 6.3.1) mais également par des travaux de remise en état des logements proposés à la relocation qui ne sont pas suffisants entraînant ainsi un manque d'attractivité (cf. § 6.4.3).

Le dernier contrôle de 2016 soulignait déjà que le retard sur la rénovation des logements et des espaces communs est un élément pénalisant pour l'attractivité des logements au moment de leur relocation. Au-delà d'un suivi de la vacance locative, l'enjeu pour la SEMI de Tarbes est de mettre en œuvre une stratégie de requalification de son patrimoine (cf. § 5.1) tout en dégagant les ressources locatives nécessaires à son financement. Il paraît également indispensable d'optimiser les process afin de diminuer les délais de remise en location (entre la sortie du locataire et la signature du nouveau bail, en anticipant au maximum les travaux de remise en état des logements, en parallèle de la procédure d'attribution par la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements ou CALEOL).

Figure 3 : Évolution des délais moyens de relocation entre 2020 et 2023¹² - hors logements étudiants



Sources : SEMI de Tarbes, traitement Ancols (fichier GL_6.2.2_VACANCE.xls) – Délais entre la date de sortie de l'ancien locataire et la date d'entrée du nouveau.

La moyenne constatée sur les délais de relocation (hors logements étudiants) selon les données de la société sur la période 2020-2022 varie entre 5 et 7,5 mois comme le montre la figure ci-dessus, pour redescendre à 6,5 mois en 2023 (soit 195 jours en moyenne, avec un délai médian de 100 jours), ce qui est à la fois anormalement long, et financièrement pénalisant pour la SEMI de Tarbes.

Ainsi, malgré une situation critique la SEMI de Tarbes n’a pas pris les mesures nécessaires pour réduire la vacance locative. Il est donc indispensable de formaliser un plan de lutte contre la vacance, validé par le CA, avec des objectifs chiffrés et des bilans réguliers. Ce plan pourra mobiliser tous les leviers qui ne sont pas encore mis en œuvre (l’accessibilité économique du parc en revoyant à la baisse certains loyers, le process d’attribution, la stratégie commerciale, ou encore le recours à une éventuelle dérogation préfectorale sur les plafonds de ressources, le process de relocation et des travaux de remise en état des logements, la stratégie patrimoniale).

Dans sa réponse au rapport provisoire, la SEMI de Tarbes indique qu’un diagnostic ainsi qu’un plan de lutte contre la vacance seront établis.

¹² En raison du changement d’ERP en janvier 2024, la semi n’a pas été en mesure de fournir les données sur les délais de relocation sur l’année 2024.

3. GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

La SEMI de Tarbes a été constituée en octobre 1961, enregistrée en 1962. Ses activités consistent en la construction ou aménagement de tout terrain d'immeubles collectifs ou individuels à usage principal d'habitation. Aujourd'hui, l'activité de la SEMI de Tarbes est limitée en matière de construction neuve (cf. § 5.2.4), la SEMI de Tarbes est davantage positionnée dans un rôle de gestionnaire que de développeur.

Au 31 décembre 2023, le capital social de la société s'élève à 2 193 571 €, répartis en 63 042 actions de 34,80 € répartis entre dix actionnaires. La dernière augmentation de capital date de 2014.

L'actionnaire majoritaire est la ville de Tarbes qui détient 55 % du capital (soit 34 603 actions).

Le rapport de contrôle de l'Ancols n°2016-061 relevait que « la collectivité actionnaire doit s'interroger sur l'avenir de la société à l'issue du redressement CGLLS. Les dirigeants de la société estimaient que la société devrait retrouver un avenir possible et entendent des synergies possibles avec les opérateurs sociaux locaux ».

Depuis, parallèlement à l'adhésion de la SEMI de Tarbes à la société de coordination Habitat Aménagement et Coopération des Territoires (HACT), la ville de Tarbes a conclu un pacte d'actionnaires avec la société ADESTIA, filiale de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) Habitat qui fixe les principes d'un partenariat avec la SEMI de Tarbes (possibilité d'adhésion aux groupements d'intérêt économique d'ADESTIA, financement du plan stratégique de patrimoine (PSP) qui traduit un besoin en fonds propres...). Le principe d'ancrage local, qui entend privilégier l'autonomie de la gouvernance de la SEMI de Tarbes et la prééminence de la décision locale, est recherché (Cf. délibération du conseil municipal de Tarbes N°20 06 avril 2021). L'entrée d'ADESTIA au capital de la SEMI de Tarbes consiste en un apport de fonds en compte courant (7,8 M€) d'une durée de 15 ans et l'acquisition de 19,5 % du capital (2,2 M€).

Un comité technique, composé de deux membres administrateurs de la Ville de Tarbes, un membre administrateur désigné par ADESTIA et la présidente directrice générale (PDG) de la SEMI de Tarbes, est chargé d'organiser la concertation entre les parties, d'éclairer le conseil d'administration (CA) par avis technique : il joue un rôle consultatif.

Le pacte d'actionnaires prévoit également la transmission à chacun des administrateurs lors de chaque réunion du CA d'un tableau de bord de synthèse comportant les principaux indicateurs d'activité de la société.

3.1 Évaluation de la gouvernance

Observation 1 : La détention du capital de la SEMI de Tarbes n'est pas conforme aux dispositions de l'article L. 1521-1 du CGCT.

Depuis le 1er janvier 2017 (arrêté préfectoral portant modification des compétences obligatoires et facultatives de la Communauté d'agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées -CATLP13- en date du 31 décembre 2019), la compétence « Habitat » (appelée « Équilibre social de l'habitat » qui comprend la définition et mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat, des actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire et à destination des personnes défavorisées, actions d'amélioration du parc immobilier bâti) est exercée par l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) CATLP, conformément à l'article L. 5216-5 du code général des collectivités territoriales (CGCT).

Le principe de base d'un transfert de compétence d'une commune à un EPCI est d'interdire à la commune d'exercer la ou les compétences qu'elle a transférées. L'article L. 5211-5 III du CGCT prévoit également que le transfert de compétence d'une commune à un EPCI entraîne le transfert, dans les conditions des articles L. 1321-1 et suivants du CGCT, des biens équipements, droits et obligations nécessaires à l'exercice de la compétence transférée.

Néanmoins, comme le souligne la SEMI de Tarbes, dans sa réponse au rapport provisoire, elle exerce des activités qui dépassent le champ communautaire. Il n'en demeure pas moins que pour exercer sa compétence, l'EPCI doit participer à la gouvernance de la SEMI de Tarbes, faute de quoi la commune exercerait des activités ne se rattachant pas à ses compétences, à tout le moins pour l'activité relevant de l'intérêt communautaire.

Dans l'hypothèse où l'EPCI ne serait pas associé au capital de la SEMI de Tarbes, cette dernière ne pourrait en théorie plus intervenir dans les domaines relevant des compétences transférées. Cette situation pourrait conduire dans certains cas à une modification de l'objet social de la SEMI de Tarbes et à une fragilisation des délibérations du conseil municipal et de la SEMI de Tarbes en matière de logement social puisque cette compétence a été transférée à l'EPCI.

Il en découle que la ville de Tarbes doit céder une partie de son capital social de la SEMI de Tarbes à la CATLP.

3.1.1 Conseil d'administration

Le CA est composé de 12 membres dont 7 administrateurs représentant la ville de Tarbes (article 15-1-3 Statuts SEMI de Tarbes), il n'y a pas de représentants des locataires, faute de candidats (mandats non pourvus ; procès-verbal de carence). Depuis le 28 mai 2024, il est présidé par Mme Lola TOULOUZE, adjointe à la commune de Tarbes en charge de l'égalité hommes/femmes, qui succède à Monsieur Jean-Paul GERBET (démissionnaire) lui-même successeur de M. Philippe LASTERLE, adjoint au maire en charge de l'urbanisme, de l'habitat, de la coordination du programme Action Cœur de Ville, du patrimoine et de la culture, nommé PDG de la SEMI de Tarbes lors de la séance du CA du 28 juillet 2020, succédant à Monsieur Gérard TREMEGE, démissionnaire au 24 mars 2021. La présidente assure également la direction générale de la société à titre gracieux ; elle est assistée par Mme Isabelle BONIS, nommée aux fonctions de directrice par décision du 7 janvier 2010, et antérieurement directrice adjointe en charge

¹³ La CALTP se compose de 86 communes soit 128 774 habitants (source INSEE 2022).

du développement du patrimoine depuis 2006. Une délégation de pouvoir en date du 29 mai 2024 encadre l'action et les responsabilités de la directrice.

Observation 2 : Le conseil d'administration n'exerce pas correctement ses prérogatives, notamment en matière de stratégie patrimoniale, d'analyse de la soutenabilité financière des orientations retenues et des choix d'investissement effectués, en contradiction avec les dispositions de l'article L. 225-35 du code de commerce.

Le CA se réunit entre deux et trois fois l'an selon les années. Le taux de participation varie entre 75 % (2024, 86,4 % selon la SEMI de Tarbes) et 64 % (2021). Le CA délibère sur les augmentations annuelles des loyers, prend connaissance des bilans CALEOL, vote la révision des loyers, est tenu régulièrement informé des avancées du projet NPNRU, de la SAC HACT France. Dans sa réponse au rapport contradictoire, la SEMI de Tarbes rappelle les délibérations que le CA prend régulièrement concernant « les orientations stratégiques de la société et les sujets ayant une incidence sur ces orientations :

- ▶ Suivi du protocole CGLLS ;
- ▶ Information à jour sur le patrimoine de la SEMI, son évolution, les dépenses de maintenance courante et de gros entretien ;
- ▶ Information à jour sur l'organisation de la société (effectifs, organigramme), les charges de personnel et de fonctionnement ;
- ▶ Information sur les impacts de la RLS, la gestion de la dette, les engagements des partenaires, l'exploitation courante et la structure financière ;
- ▶ Information sur l'évolution de la vacance et le taux de perte de loyers et de charges due à la vacance, le coût des impayés, ... ».

Néanmoins, il apparaît que le CA n'exerce pas pleinement ses prérogatives, c'est particulièrement le cas en matière financière et patrimoniale. En ne définissant pas une stratégie patrimoniale s'appuyant sur un diagnostic actualisé du patrimoine (cf. § 5.1), le CA n'est pas en capacité d'analyser la soutenabilité financière de sa politique patrimoniale (cf. § 7.1). Il est également à noter que le CA a engagé la SEMI de Tarbes dans son (PSP) 2021-2026 sans tenir compte de la convention qui lie la SEMI de Tarbes à l'ANRU (cf. § 5.1.2). Sur ce point, la SEMI de Tarbes, dans sa réponse au rapport provisoire, précise que le PSP mis à jour en 2025 intègre tous les engagements de la SEMI de Tarbes au titre de la convention ANRU. Enfin, il ne s'assure pas de la mise en œuvre effective de sa programmation malgré les écarts constatés dans sa réalisation par rapport au PSP (cf. § 5.2.1) ou au protocole CGLLS (cf. § 4.3.1.1).

En dépit de cinq ans de plans de redressement sur les dix dernières années, la SEMI de Tarbes ne s'est toujours pas dotée d'une gouvernance efficace et n'a pas amélioré de manière durable sa rentabilité qui s'est effondré dès la fin du protocole (cf. § 4.2.2). L'apport de fonds publics importants dans le cadre des plans CGLLS depuis 2015 et de l'opération ANRU menée depuis 2016, toujours en cours, n'a pas été mis à profit pour assainir la gestion de la société et améliorer l'attractivité du parc dans une vision stratégique de réduction de la vacance. Le CA ne semble pas prendre la mesure de la dégradation de la qualité de service pour un coût de gestion élevé, caractérisant une inefficience de gestion (cf. § 4.2.2.1 ;

5.2.1 ; 5.2.2 ; 6.4.1). Les administrateurs n'ont pas assigné d'objectifs particuliers à la PDG par exemple, que ce soit en matière patrimoniale, financière, RH ou qualité de service.

L'administrateur représentant ADESTIA exerce son rôle et apporte un contradictoire au sein du CA. Ces interventions retranscrites dans les PV expriment sur des sujets stratégiques des positions critiques ou divergentes par rapport aux actionnaires représentant la ville de Tarbes, c'est le cas notamment sur :

- Le plan à moyen terme (PMT) -qui est présenté annuellement-a été retiré de l'ordre du jour du CA du 28 mai 2024 à la demande de l'administrateur d'ADESTIA au motif que les équipes d'ADESTIA ont besoin de temps pour l'analyser, avec communication de tous les documents nécessaires en amont. De plus, l'actionnaire considère que le PMT et les nominations sont des points stratégiques qui doivent être examinés avec attention notamment par le comité technique institué par le pacte d'actionnaires conclus entre ADESTIA et la Ville de Tarbes ;
- La démolition du bâtiment F de la résidence Bel-Air F dont la démolition est prévue au projet de renouvellement urbain : la SEMI de Tarbes souhaite obtenir un ajournement de cette démolition afin de bénéficier des produits des loyers tout en procédant, en parallèle, à la construction du nouveau groupe ; l'administrateur désigné par ADESTIA considère pour sa part qu'il est nécessaire de respecter le projet de renouvellement urbain tel qu'il est arrêté.

Les administrateurs sont informés de la situation difficile de la SEMI de Tarbes : par exemple, lors du CA du 31 mars 2023, la CAC (commissaire aux comptes) et M. TREMEGE, administrateur de la SEMI de Tarbes, partagent le constat qu'il y a « une situation difficile et qui ne va pas s'améliorer ». La CAC attend que les actionnaires principaux prennent des décisions pour permettre à la SEMI de Tarbes d'assurer l'entretien de son patrimoine et son développement. Des décisions fortes sont nécessaires pour un bailleur social exerçant sur un marché local détendu, sans stratégie d'ensemble.

Observation 3 : La société connaît une carence dans la réalisation de son objet social au sens de l'article L. 342-12 du CCH.

Depuis de nombreuses années, la SEMI de Tarbes n'assure pas de façon satisfaisante sa mission d'intérêt général avec notamment :

- Un taux de vacance élevé et en nette progression, 14,6 % en 2024, des délais de remise en location supérieurs à six mois (cf. § 2.2.2), avec des logements vacants dont certains depuis de nombreuses années sans perspective de démolition ou de travaux (cf. annexe III) ;
- Des difficultés à recruter et conserver des effectifs suffisants pour assurer ses activités de base (cf. § 3.3 et § 6.4.2) ;
- Un taux d'investissement atone plus de 10 fois inférieur à la médiane des bailleurs situés en zone détendue (cf. § 4.3.1.1) ;
- La non atteinte des engagements du protocole CGLLS qui a été clôturé en 2021 (cf. § 4.3.1.1) ;
- Un niveau d'intervention sur le parc très faible et nettement insuffisant, une incapacité opérationnelle et une absence de capacité à déterminer les besoins exacts de travaux ainsi qu'un important retard des opérations de renouvellement urbain (cf. § 5.2.1) ; Même des

travaux urgents sur des résidences très dégradées, comme De Lattre Tassigny, sont programmés avec des montants insuffisants et trop tardivement (2031 pour cette dernière, cf. § 7.1.) ;

- Des loyers élevés (cf. § 6.3.1) et un processus de régularisation des charges non maîtrisé (cf. § 6.3.2).

Dans sa réponse au rapport provisoire, la SEMI de Tarbes apporte des précisions et l'engagement d'actions correctives (recrutement, réalisation d'un diagnostic patrimonial, révision du PSP...). Pour autant, celles-ci, notamment en l'absence d'actualisation de l'analyse financière prévisionnelle, ne suffisent pas à donner des éléments d'assurance raisonnable sur la capacité de la société à redresser durablement la situation. Celle-ci s'aggrave de façon continue, ne lui permettant pas d'exercer dans des conditions satisfaisantes son objet social inhérent à la location, la gestion, l'entretien et la mise en valeur par tous les moyens des immeubles construits bénéficiant de financement aidé par l'État ainsi qu'à la réalisation d'opérations d'aménagement, de rénovation urbaine, de restauration immobilière et d'actions sur les quartiers dégradés.

3.2 Politique de groupe et relations intra-groupes

La SEMI de Tarbes est membre du Groupe d'Organismes de Logement Social constitué autour de la société de coordination HACT France, société coopérative de coordination à capital variable, agréée le 29 juillet 2020 et immatriculée le 22 janvier 2021. Constituée à l'origine autour de 19 organismes fondateurs, la société HACT France regroupe 29 membres depuis le 1^{er} janvier 2022. (Chiffres clés 2023 ; 42 556 logements). Cette société fait l'objet cette année d'un contrôle spécifique n°2024-052.

Un point sur HACT est fait régulièrement au CA.

Au moment du contrôle, ce regroupement n'apporte pas de valeur ajoutée significative à la SEMI de Tarbes dans la mesure où les compétences obligatoires de la nouvelle structure ne sont pas encore mises en œuvre. La société HACT France n'apporte pas de solutions aux besoins de la SEMI de Tarbes en matière d'ingénierie ou de contrôle interne (cf. § 3.3) par exemple et elle ne s'assure pas de la soutenabilité financière de la SEMI de Tarbes.

3.3 Évaluation générale de l'organisation et du management

Recommandation 2 : Interroger la structuration des services, en particulier l'absence de direction du patrimoine, les raisons de l'important turn-over et les mesures à prendre pour pallier l'absence de la directrice administrative et financière (DAF).

L'équipe de la SEMI de Tarbes est actuellement constituée de 19 personnes. Sa taille réduite rend très difficile le maintien dans la continuité de l'ensemble des compétences nécessaires à l'exercice du métier de bailleur social, et la polyvalence est de fait indispensable.

La structure se compose de six cadres (dont la directrice), deux agents de maîtrise, cinq employés administratifs, cinq employés d'immeuble (dont les conditions de travail ne sont pas satisfaisantes au regard notamment des locaux professionnels très dégradés) et un agent d'entretien à mi-temps thérapeutique. La gestion des salaires est externalisée.

Sur la période de contrôle, le turn-over est important. Ainsi, la société ne dispose pas d'un technicien bâtiment qualifié : recruté dans un premier temps comme conducteur de travaux (cinq mois), un directeur technique chevronné avait été recruté en 2023 et est resté trois mois. La responsable « Maintenance » a été en arrêt maladie depuis 2022 puis licenciée pour inaptitude à la suite d'une décision de la médecine de travail (septembre 2024), son assistante ayant été licenciée en 2023. Deux chargées d'entretien du patrimoine ont été recrutées en novembre 2023 ; démissionnaires en avril 2025, la SEMI de Tarbes a procédé au recrutement de deux collaborateurs.

En matière financière, un DAF recruté en octobre 2022 a démissionné en mai 2023. Par suite d'une démission en 2023, le service financier comprend deux personnes dont la comptable certifiée en arrêt maladie depuis plusieurs semaines. Cette situation augmente les risques d'anomalies et d'irrégularités.

Dans sa réponse, la société précise que le taux de turn-over est fluctuant et s'établit sur la période entre 2,78 % (2024) et 47,37 % (2023) et met en avant les difficultés de recrutement rencontrées. Depuis le contrôle, la SEMI de Tarbes a procédé à divers recrutements (Direction des Affaires Financières, entretien). Cependant, elle n'apporte pas d'éléments concernant la fragilité organisationnelle liée à sa taille critique modeste : aucune proposition permettant d'améliorer la robustesse de la structure (appuis extérieurs par mutualisation par exemple avec la SAC ou des acteurs du logement social territorialement proches) n'est évoquée.

Recommandation 3 : Réaliser une cartographie des risques et débiter le travail à minima sur les processus les plus à risque.

Les éléments de base du contrôle interne sont peu assurés. Cette situation a eu des conséquences dommageables sur l'activité courante de la SEMI de Tarbes, en premier lieu sur la question de la sécurité et du patrimoine (cf. 5.Politique patrimoniale notamment le suivi des DAPP, état du bâti avec des désordres liés à des étanchéités de toits défectueuses), où les manquements constatés ont été multiples et doivent absolument être corrigés.

3.4 Systèmes d'information

La société n'a pas encore établi d'axes stratégiques formalisés pour son « système d'information ». En 2024, elle a procédé à un changement d'ERP (progiciel de gestion intégré), engendrant un coût d'environ 265 000 €. Depuis janvier 2024, le nouvel outil est opérationnel, bien que la fiabilité de la reprise des données demeure à parfaire. Pour résoudre les problèmes rencontrés, des visioconférences régulières sont tenues avec le prestataire.

Des tests d'intrusion ont été réalisés dans le cadre de la cyberassurance en 2024. Les données comptables sont sauvegardées quotidiennement sur des supports physiques, stockés dans un coffre, tandis que les données de l'ERP sont hébergées par le prestataire. Une procédure de gestion des profils utilisateurs est en cours d'élaboration, en lien avec le changement d'ERP. Des manuels d'utilisation des applications métiers sont disponibles pour les agents, et des formations sont dispensées pour faciliter l'adoption du nouvel ERP.

La société a été réactive dans la complétude des fichiers nécessaires au contrôle de l'Ancols, avec une gestion des données généralement maîtrisée. Les informations fournies lors des enquêtes (RPLS,

Ancols

- Rapport de contrôle - Définitif - SOCIÉTÉ ANONYME D'ÉCONOMIE MIXTE DE CONSTRUCTION DE LA VILLE DE TARBES

(2019-2023)

Harmonia, OPS) sont cohérentes et de bonne qualité. L'organisation des systèmes d'information de la société est jugée globalement satisfaisante, compte tenu de sa taille.

4. DIAGNOSTIC FINANCIER RÉTROSPECTIF

4.1 Qualité de l'information financière

Les comptes de la période 2019-2023 ont été approuvés sans réserve par le CAC.

Observation 4 : La SEMI de Tarbes ne respecte pas l'instruction comptable des organismes HLM (annexe 1 de l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction applicable aux organismes HLM à comptabilité privée).

Les états réglementaires Harmonia présentent plusieurs anomalies. En premier lieu, la présentation comptable des charges récupérables sur le compte de résultat ne respecte pas l'instruction comptable. En effet, chaque année, la SEMI de Tarbes présente un total des charges récupérables égal à celui du compte 703 « récupération des charges locatives ».

Or, si l'instruction comptable en vigueur dispose bien que « *Ne doivent figurer au compte 703 que les charges effectivement quittancées à des locataires en place, à l'exclusion des charges des logements vacants* », elle indique aussi que « *la totalité des charges récupérables, y compris celles afférentes aux logements vacants, est inscrite dans la colonne « Charges récupérables* ».

Il apparaît donc que les charges récupérables des logements vacants sont mal imputées, ce qui introduit un biais dans l'analyse financière réalisée à partir des comptes d'exploitation. En conséquence, les tableaux de la partie 4.2.1 ont été retraités afin d'assurer une analyse cohérente des données. La SEMI de Tarbes conteste, à tort, l'opposabilité de l'instruction comptable.

Par ailleurs, les fiches de situations financière et comptable (FSFC) ne sont pas fiables car la partie « prévision » n'a pas été renseignée. Ce manque de fiabilité ne permet pas de déterminer la situation à terminaison des opérations de l'organisme (cf. § 4.3.1).

Dans la présente partie, les divers ratios de la société sont comparés à une référence constituée à partir des SEMI, SA d'HLM (Habitation à loyer modéré) et offices de la France métropolitaine en zone de tension B2/C (en 2023, 98 structures soit 890 512 logements).

4.2 Analyse de l'exploitation

4.2.1 Excédent brut d'exploitation

Tableau 3 : Évolution de l'EBE sur la période 2019-2023

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2019		Exercice 2020		Exercice 2021		Exercice 2022		Exercice 2023	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Loyers	4 905	103%	4 824	101%	4 710	98%	4 784	98%	4 964	100%
Écart de récupération de charges	- 224	5%	- 205	4%	- 72	2%	- 96	2%	- 145	3%
Produits des activités annexes	34	1%	48	1%	54	1%	41	1%	32	1%
Péréquation RLS	37	1%	121	3%	106	2%	128	3%	124	2%
Chiffre d'affaires locatif	4 752	100%	4 788	100%	4 798	100%	4 857	100%	4 974	100%
Ventes d'immeubles	0		0		0		0		0	
Production stockée	0		0		- 848		0		0	
Production immobilisée (stocks transférés à l'actif)	0		0		848		0		0	
Coûts promotion immobilière			0		0		0		0	
Marge sur activité de promotion	0		0		0		0		0	
Production immobilisée (Frais financiers)							0		0	
Produit des activités	4 752		4 788		4 798		4 857		4 974	
Coût personnel (hors régie et maîtrise d'ouvrage)	- 488	10%	- 571	12%	- 605	13%	- 623	13%	- 735	15%
Autres charges externes (hors CGLLS)	- 488	10%	- 459	10%	- 578	12%	- 679	14%	- 651	13%
Coût de gestion	- 976	21%	- 1 030	22%	- 1 183	25%	- 1 302	27%	- 1 386	28%
Charges de maintenance (y.c régie)	- 698	15%	- 709	15%	- 547	11%	- 704	14%	- 656	13%
Cotisation CGLLS	- 103	2%	- 239	5%	- 224	5%	- 98	2%	- 87	2%
Taxes foncières sur les propriétés bâties	- 842	18%	- 851	18%	- 856	18%	- 881	18%	- 921	19%
<i>Valeurs de référence</i>		11%		11%		12%		12%		12%
Créances irrécouvrables	- 55	1%	- 24	0%	- 79	2%	- 42	1%	- 64	1%
Excédent brut d'exploitation	2 078	44%	1 935	40%	1 910	40%	1 831	38%	1 860	37%
<i>Valeurs de référence</i>		44%		44%		43%		42%		43%

Source : Harmonia, traitement Ancols

Sur la période de revue, le chiffre d'affaires brut croît de 5 %. Composé à 97% des loyers qui progressent de 1 %, le chiffre d'affaires bénéficie de la croissance relative de la péréquation RLS (réduction de loyer de solidarité) à partir de 2020. Malgré des loyers élevés (cf. § 6.3.1), la vacance est trop importante (par exemple, 82 logements sont vacants depuis plus de trois mois -source Harmonia 2023). En 2023, la vacance génère une perte de loyers théorique de 926 k€ assortie d'une perte de récupération de charges locatives estimée à 145 k€. Sur la période de contrôle, le cumul des loyers non quittancés en raison de la vacance est de 3,4 M€.

Le produit des activités est égal au chiffre d'affaires locatif, en l'absence d'autres activités conduites par la SEMI de Tarbes.

L'excédent brut d'exploitation (EBE) diminue régulièrement pour représenter 37 % du chiffre d'affaires, en dessous de la médiane (43 %). En effet, l'évolution du produit des loyers est inférieure à celle du coût du personnel (+ 51 % en raison principalement de recrutement de personnel en 2023 + 5 ETP), à celle des autres charges externes, à celle de la TFPB (taxe foncière sur les propriétés bâties + 9 % sur la période 2019-2023-la part de la TFPB représente 19 % du chiffre d'affaires pour une médiane de 12 %). La maintenance diminue de 6 % : en moyenne, rapportée au logement, elle se situe très en dessous de la médiane, soit 530 €/logement/an pour 727 €/logement/an (cf. § 5.2.1).

Ancols
(2019-2023)

- Rapport de contrôle - Définitif - SOCIÉTÉ ANONYME D'ÉCONOMIE MIXTE DE CONSTRUCTION DE LA VILLE DE TARBES

4.2.1.1 Coûts de gestion

Tableau 4 : Évolution du coût de gestion sur la période 2019-2023

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023
Coût personnel (hors régie et maîtrise d'ouvrage) (1)	488	571	605	623	735
Autres charges externes hors CGLLS (2)	488	459	578	679	651
Coût de gestion normalisé (3) = (1) + (2)	976	1 030	1 183	1 302	1 386
Nombre de logements et équivalent logement gérés (4)	1 237	1 236	1 237	1 237	1 237
Coût de gestion normalisé au logement et équivalent logement gérés = (3)/(4)	789	833	956	1 052	1 120
Valeurs de référence	978	989	1 053	1 048	1 117
Coût de personnel normalisé au logement et équivalent logement gérés = (1)/(4)	394	462	489	504	594
Valeurs de référence	630	636	674	682	715
Coût des autres charges normalisé au logement et équivalent logement gérés = (2)/(4)	395	371	467	549	526
Valeurs de référence	347	349	378	375	412

Source : Harmonia, traitement Ancols

Recommandation 4 : Améliorer l'efficacité de gestion en adaptant l'organisation à l'activité de la société et en questionnant sa taille critique.

Alors que le coût de gestion normalisé au logement se situait en dessous de la valeur de référence en 2019, celui-ci a augmenté sur la période de contrôle et tout particulièrement en 2021, année qui suit le terme du protocole CGLLS. En 2022, le coût de gestion normalisé au logement rejoint les valeurs de référence alors que la société ne dispose pas des effectifs suffisants pour assurer convenablement sa mission (cf. § 3.3).

Dans sa réponse, la SEMI de Tarbes précise que l'augmentation du coût de gestion « s'explique par le changement d'ERP et l'augmentation du coût de l'assurance multirisques habitation (MRH), suite à un appel d'offres infructueux ».

4.2.2 Capacité d'autofinancement

Tableau 5 : Évolution de la capacité d'autofinancement sur la période 2019-2023

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2019		Exercice 2020		Exercice 2021		Exercice 2022		Exercice 2023	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Excédent brut d'exploitation	2 078	44%	1 935	40%	1 910	40%	1 831	38%	1 860	37%
Autres produits et charges d'exploitation	12	0%	155	3%	134	3%	58	1%	57	1%
Intérêts sur financements locatifs	- 612	13%	- 549	11%	- 473	10%	- 615	12%	- 587	11%
CAF courante	1 478	31%	1 541	32%	1 570	33%	1 274	26%	1 331	27%
Valeurs de référence		37%		40%		38%		36%		28%
Produits financiers divers	4	0%	12	0%	4	0%	5	0%	6	0%
Autres charges financières	- 8	0%	- 5	0%	- 4	0%	0		- 39	1%
Autres produits et charges exceptionnels	594		530		23		- 5	0%	- 4	0%
Impôt sur les bénéfices			0		0		0		0	
CAF brute	2 068	44%	2 078	43%	1 592	33%	1 274	26%	1 294	26%
Valeurs de référence		40%		42%		41%		40%		35%

Source : Harmonia, traitement Ancols

Sur la période 2019-2023, la capacité d'autofinancement (CAF) courante se dégrade à un rythme moindre que celui de l'EBE en raison principalement de la diminution du montant des intérêts sur

Ancols

- Rapport de contrôle - Définitif - SOCIÉTÉ ANONYME D'ÉCONOMIE MIXTE DE CONSTRUCTION DE LA VILLE DE TARBES

(2019-2023)

financements locatifs corrélative au désendettement de la société (cf. § 4.4). Malgré la remontée du taux du Livret A à partir de 2022, le montant 2023 est inférieur à celui du début de période.

La CAF brute, d'un niveau satisfaisant en 2019 et 2020, s'effondre dès 2021 dès lors que la SEMI de Tarbes ne bénéficie plus du produit des subventions d'équilibre versées dans le cadre du protocole CGLLS.

Tableau 6 : Évolution de l'autofinancement net sur la période 2019-2023¹⁴

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2019 *		Exercice 2020		Exercice 2021		Exercice 2022		Exercice 2023	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
CAF brute	2 068		2 078		1 592		1 274		1 294	
Remboursement des emprunts locatifs	- 1 533		- 1 542		- 1 586		- 1 489		- 1 457	
Variation des intérêts compensateurs (si non différés)										
Autofinancement net HLM (a)	535		536		6		- 215		- 163	
Total des produits financiers (compte 76) (b)	4		12		4		16		58	
Total des produits d'activité (comptes 70) (c)	5 975		5 911		5 873		6 035		6 172	
Charges récupérées (comptes 703) (d)	1 076		1 080		1 150		1 210		1 177	
Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM (e) : (b + c - d)	4 903		4 843		4 727		4 841		5 054	
Ratio d'autofinancement net HLM (en %) : (a) / (e)		11%		11%		0%		- 4%		- 3%
<i>Valeurs de référence</i>		11%		14%		13%		12%		8%

Source : Harmonia, traitement Ancols

Malgré un montant du remboursement des emprunts locatifs en légère contraction sur la période 2019-2023, la forte dégradation de la CAF brute ne permet plus de dégager un niveau satisfaisant d'autofinancement.

À la sortie du protocole CGLLS, l'autofinancement devient négatif.

Le CA de la SEMI de Tarbes a eu connaissance de l'insuffisance de son autofinancement mais n'a pas défini de mesures internes à mettre en œuvre pour redresser la situation financière de la société de manière pérenne. Bien que la SEMI de Tarbes n'y soit pas soumise par les textes législatifs et réglementaires, il apparaît nécessaire que le CA définisse des mesures internes à mettre en œuvre pour redresser la situation financière (cf. § 4.2.1).

4.2.3 Résultats

Sur la période 2019-2023, le résultat net est resté positif passant de 23 % en 2019 du chiffre d'affaires locatif à 5 % en 2023.

¹⁴ Pour l'année 2019, le remboursement des emprunts locatifs a été « retraité » par l'Ancols.

4.3 Analyse de la situation financière

4.3.1 Fonds de roulement net global et situation à terminaison des opérations

Tableau 7 : Évolution du FRNG sur la période 2019-2023

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2019		Exercice 2020		Exercice 2021		Exercice 2022		Exercice 2023	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Capital et réserves nets des participations (a)	9 677	14%	10 802	16%	11 805	17%	12 485	18%	12 747	19%
Résultat de l'exercice (b)	1 125	2%	1 004	1%	383	1%	183	0%	245	0%
Autres capitaux (c)							0	0%	0	0%
Subventions nettes d'investissement (d)	3 356	5%	3 251	5%	3 152	5%	3 051	4%	2 952	4%
Capitaux propres (e)=(a)+(b)+(c)+(d)	14 159	21%	15 057	22%	15 340	22%	15 718	23%	15 945	23%
Valeurs de référence		22%		23%		23%		24%		23%
Provisions pour gros entretien (f)	150	0%	133	0%	143	0%	143	0%	143	0%
Autres provisions pour risques et charges (g)	71	0%	153	0%	146	0%	177	0%	186	0%
Amortissements et dépréciations (h)	28 332	41%	29 272	42%	30 497	44%	31 395	46%	32 348	47%
Ressources propres (i)=(e)+(f)+(g)+(h)	42 712	62%	44 616	65%	46 126	67%	47 434	69%	48 622	71%
Dettes financières (j) (*)	26 039	38%	24 442	35%	22 799	33%	21 117	31%	19 939	29%
Ressources stables (k)=(i)+(j)	68 751	100%	69 058	100%	68 925	100%	68 550	100%	68 561	100%
Immobilisations d'exploitation brutes (l)	- 66 077	96%	- 66 282	96%	- 67 175	97%	- 67 419	98%	- 67 772	99%
Immobilisations financières (n)	- 8	0%	- 6	0%	- 40	0%	- 365	1%	- 149	0%
Fonds de roulement net global (FRNG) = (k)-(l)-(n)	2 666	4%	2 769	4%	1 710	2%	766	1%	641	1%
Valeurs de référence		4%		4%		5%		5%		4%
Fonds de roulement à terminaison des opérations en cours	2 666		2 769		1 710		766		641	

Source : Harmonia, traitement Ancols

Le fonds de roulement net global (FRNG) se dégrade fortement passant de + 2,7 M€ en 2019 pour se situer à + 0,6 M€ en 2023. Ramené au logement, il s'établit en 2023 à 514€, niveau particulièrement bas par rapport aux références du secteur (3 209 €). Enfin, le fonds de roulement à terminaison des opérations en cours (FRNGT) ne peut être déterminé en l'absence de fiabilité des FSFC (cf. supra projet d'observation 4).

Les dettes d'exploitation étant supérieures aux diverses créances (locataires, subventions à recevoir), le bas de bilan dégage un léger excédent de ressources (100 k€ en 2023).

Par conséquent, si la trésorerie nette est légèrement supérieure au FRNG, elle représente cependant 594 €/logement/an, un niveau très inférieur à la valeur de référence 2023 (2 639 €/logement/an).

Si la société dispose de quelques marges de manœuvre en termes d'endettement (cf. § 4.4), elle ne sera pas en capacité de conduire les importants travaux de remise à niveau pour certains groupes au vu de l'état général du parc (cf. § 5.2.1) en l'absence de renégociation de ses remboursements d'emprunts.

4.3.1.1 Investissements

L'activité de la SEMI de Tarbes est inexistante en offre nouvelle et réduite sur la réhabilitation du parc. Le taux d'investissement (rapport entre les investissements réalisés sur la période et le montant des immobilisations d'exploitation brutes) est égal à 1,6% contre une valeur de référence de 19,4 % en cumulé sur la période 2019-2023.

À partir de 2018, et sous le prétexte de la mise en place de la RLS, la SEMI de Tarbes n'a pas réalisé les opérations d'amélioration du patrimoine conformément à ses engagements pris dans le cadre du protocole CGLLS.

Dans la lettre de clôture de la CGLLS du 2 avril 2022, le Comité des Aides du 2 février 2022 a considéré que les engagements du protocole 2014-2020 n'ont pas été tenus, et a décidé de ne pas verser le solde de l'aide CGLLS prévue pour 2020 soit 300 k€. Il a néanmoins été décidé de valider la clôture du plan.

4.4 Analyse de la dette

Sur la période 2019-2023, la dette qui était de 27,7 M€ en 2019 se contracte pour se situer à 20 M€ en 2023. Elle est composée à 74 % d'emprunts à taux indexés sur le Livret A et à 26 % d'emprunts à taux fixe.

La SEMI de Tarbes a engagé ce désendettement pour ajuster l'amortissement des emprunts à sa capacité de remboursement qui se dégrade en raison de la perte de la profitabilité de la société.

Tableau 8 : Évolution divers ratios sur la période 2019-2023¹⁵

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023
Ressources propres	42 712	44 616	46 126	47 434	48 622
Ressources stables	68 751	69 058	68 925	68 550	68 561
Ressources propres / Ressources stables	62,1%	64,6%	66,9%	69,2%	70,9%
<i>Valeurs de référence</i>	<i>60,3%</i>	<i>60,9%</i>	<i>61,3%</i>	<i>61,9%</i>	<i>62,8%</i>
Remboursement des emprunts locatifs (1)	1 533	1 542	1 586	1 489	1 457
Intérêts sur financements locatifs (2)	612	549	473	615	587
Annuités emprunts locatifs (1)+(2)	2 145	2 092	2 059	2 104	2 044
Loyers de l'exercice	4 905	4 824	4 710	4 784	4 964
Annuités emprunts locatifs / Loyers	43,7%	43,4%	43,7%	44,0%	41,2%
<i>Valeurs de référence</i>	<i>36,3%</i>	<i>35,5%</i>	<i>36,1%</i>	<i>37,9%</i>	<i>41,2%</i>
Endettement hors Emprunts promotion immobilière (1)	26 039	24 442	22 799	21 117	19 939
CAFC	1 478	1 541	1 570	1 274	1 331
Endettement / CAFC	17,6	15,9	14,5	16,6	15,0
<i>Valeurs de référence</i>	<i>16,9</i>	<i>16,4</i>	<i>16,5</i>	<i>18,0</i>	<i>20,2</i>
VNC / Amortissement du parc locatif	28,5	30,3	23,7	30,3	28,1
<i>Valeurs de référence</i>	<i>22,8</i>	<i>22,9</i>	<i>22,5</i>	<i>21,9</i>	<i>21,2</i>
Ecart [VNC / Amortissement du parc locatif] – [Endettement / CAFC]	10,9	14,4	9,2	13,8	13,1
<i>Valeurs de référence</i>	<i>6,4</i>	<i>6,4</i>	<i>6,5</i>	<i>4,4</i>	<i>0,2</i>

Source : Harmonia, traitement Ancols

Sur la période analysée, le ratio ressources propres sur ressources stables, qui mesure l'indépendance financière de la société s'améliore passant de 62 % à 71 %, soit un niveau très supérieur à la valeur de référence (62,8 % en 2023).

Le rapport « annuités emprunts locatifs/loyers » connaît également une légère amélioration passant de 43,7 % en 2019 à 41,2 %, au niveau de la valeur de référence (41,2 % pour 2023).

La capacité de désendettement, qui se mesure à travers le ratio endettement sur CAFC, est de 15 ans pour une valeur de référence à 20 ans.

¹⁵ Pour l'année 2019, le remboursement des emprunts locatifs a été « retraité » par l'Ancols.

Le rapport VNC/ amortissement du parc est de 28 ans : l'écart temporel entre cet agrégat est celui de « l'endettement/CAFC » est de 13 ans, indiquant que la durée de vie théorique des immobilisations financées par emprunts demeure supérieure au remboursement de ces derniers.

La soutenabilité de la dette, traduite par ces indicateurs, doit néanmoins être relativisée dans la mesure où elle se justifie principalement par une situation de désendettement menée au détriment des travaux nécessaires de conservation et d'amélioration du patrimoine favorisant la lutte contre la vacance et maintenant la qualité du cadre de vie des locataires. Pour afficher un équilibre financier, la politique patrimoniale a servi de variable d'ajustement.

5. POLITIQUE PATRIMONIALE

5.1 Analyse de la politique patrimoniale

5.1.1 État des lieux et connaissance du patrimoine

Recommandation 5 : Réaliser, sur l'intégralité du parc, un travail d'identification des besoins exhaustifs de travaux.

Le PSP 2021-2026 validé par le CA du 18 novembre 2021 a été élaboré à partir d'un diagnostic multi-dimensionnel prévu à l'article L. 411-9 du CCH. Ce diagnostic réalisé en 2014, porte sur l'attractivité, l'occupation sociale, et le diagnostic technique des bâtiments. Selon la SEMI de Tarbes, il ressort de cette analyse que « l'attractivité du parc a globalement déclinée notamment à cause d'un déficit des investissements et améliorations cumulé sur trois décennies ». Ainsi, la moitié des logements relèverait d'une « logique de remise en état lourde » avec des besoins techniques à résorber dans les dix ans. La société n'a pas été en mesure de fournir à l'équipe de contrôle les éléments détaillés de ce diagnostic qui aurait été actualisé à l'occasion du PSP de 2021. La bonne connaissance technique du parc n'est donc pas démontrée. Aussi, il est important de disposer d'un outil de connaissance du parc afin de mieux identifier les besoins de travaux sur l'ensemble du parc et que ce travail soit formalisé.

Depuis le contrôle, la SEMI de Tarbes indique avoir engagé la réalisation d'un diagnostic à l'appui d'un prestataire.

Recommandation 6 : Assurer une cartographie énergétique complète du parc à court-terme en réalisant les DPE désormais obsolètes.

Selon les données RPLS au 1^{er} janvier 2024, 162 logements de la SEMI de Tarbes sont classés en EFG (soit 13,1 % du parc, dont 134 en E et 28 en F). Il n'a pas été procédé à un renouvellement des DPE (diagnostic de performance énergétique) depuis juillet 2021 sur l'ensemble de son parc et la SEMI de Tarbes se contente de les réaliser au fil de l'eau à l'occasion des relocations de logements (document obligatoire annexé au bail). Selon les données de la SEMI de Tarbes 80 % du parc seulement dispose d'un DPE, dont 352 ont été réalisés après juillet 2021, soit 28,2 % du parc. Il est nécessaire que la SEMI de Tarbes puisse disposer rapidement d'une cartographie énergétique fiabilisée de son parc (20 % des logements ne disposent pas d'un DPE) selon la nouvelle réglementation afin d'affiner si besoin la planification des opérations de rénovation au regard des contraintes et des échéances fixées par la loi climat et résilience du 22 août 2021¹⁶.

5.1.2 Stratégie et orientations patrimoniales

La stratégie explicitée dans le PSP du 18 novembre 2021, vise en premier lieu à réinvestir sur le patrimoine existant avec notamment la réhabilitation de 229 logements (soit 18 % du parc), puis à rééquilibrer l'offre par la démolition de 100 logements et la reconstitution de 85 logements sur le site

¹⁶ Pour rappel, un logement devient indécents à partir du 1er janvier 2025 pour les logements en G, au 1er janvier 2028 pour les logements en F, et au 1er janvier 2034 pour les logements en E.

NPNRU de Bel-Air. Le volume total d'intervention sur la période 2021-2026 est estimé à 22,9 M€ avec la répartition suivante :

- ▶ 343 k€ par an dans le cadre du plan pluriannuel de maintenance, soit 2,1 M€ au total ;
- ▶ 1,2 M€ par an d'investissement sur le parc existant (en réhabilitation, rénovation et résidentialisation), soit 7,2 M€ au total (pour 229 logements soit 31,4 k€ par logement – ce montant traduisant un niveau plutôt moyen de requalification) ;
- ▶ 10,9 M€ pour la construction de 85 logements (soit 128,4 k€ par logements – ce qui paraît insuffisant¹⁷) et 2,7 M€ pour la démolition de 100 logements, soit 13,6 M€ au total.

Rapporté au nombre de logement, le niveau d'intervention financier envisagé sur le patrimoine apparaît faible, il s'établirait à 1 247 € pour une référence à 1 691 € (2023) sans que les caractéristiques du parc (âge, état du patrimoine...) ne justifient un tel écart.

En ce qui concerne la SEMI de Tarbes, le projet de renouvellement urbain (convention signée le 1^{er} juillet 2021 entre l'ANRU, la Ville de Tarbes, la CATLP et la SEMI de Tarbes) porte sur la réhabilitation et la résidentialisation de 64 logements de Bel-Air bâtiment B, la démolition de 164 logements (100 logements sur les Bâtiments G et H, et 64 autres logements sur le bâtiment F), et la reconstitution de l'offre à hauteur de 120 logements (30 PLAI, 20 PLUS et 70 PLS). En l'état, les engagements pris par la SEMI de Tarbes dans la convention de renouvellement urbain sur le site de Bel-Air sont supérieurs aux objectifs de son PSP 2021-2026 validés par le CA le 18 novembre 2021 (divergences sur le nombre de logements démolis ainsi que sur le nombre de logements neufs construits sur le site). Il convient à l'occasion de l'actualisation du PSP en cours, d'éclaircir la situation et de mettre ces différents éléments en cohérence.

Enfin, sur la base du PSP, le CA du 18 novembre 2021 a également approuvé la CUS (convention d'utilité sociale) 2021-2026 qui a été transmise au préfet en lettre recommandée avec accusé de réception en date du 13 décembre 2021.

Recommandation 7 : Actualiser le PSP et prioriser les interventions sur le patrimoine le plus dégradé.

De manière générale, la SEMI de Tarbes doit aujourd'hui faire face à un retard de réhabilitation et de rénovation de ses immeubles. Ce retard était déjà signalé dans le précédent rapport de contrôle de l'Ancols n°2016-066. Les patrimoines les plus anciens n'ont pas encore fait l'objet de travaux de réhabilitation, ces derniers ayant été retardés au regard de la situation financière de la SEMI de Tarbes depuis au moins 2014¹⁸. Ainsi, les interventions menées sur son patrimoine au cours des dernières années relèvent majoritairement d'actions curatives et dans l'urgence. L'actualisation du PSP en cours au moment du contrôle doit donc être l'occasion de réexaminer l'ensemble des besoins, d'ajuster le niveau de ressources financières à mobiliser et de planifier les interventions sur les patrimoines les plus vétustes et les plus énergivores.

¹⁷ Le cout moyen d'un logement neuf à partir des données SISAL sur l'année 2022 ressort à 140 600 € HT sur la CATLP (19 968 301 € HT pour 142 logements agréés).

¹⁸ La SEMI de Tarbes a été sous protocole de consolidation CGLLS entre 2014 et 2020.

Dans sa réponse au rapport provisoire, la SEMI de Tarbes explique que la démolition du bâtiment F de la résidence Bel Air (64 logements) était prévue sur la période postérieure à 2026 - c'est la raison pour laquelle elle n'apparaît pas dans le détail des opérations prévues au PSP 2021-2026. Elle précise enfin que dans le cadre de l'actualisation du PSP pour la période 2025-2035, l'ensemble des engagements de la SEMI de Tarbes au titre de la convention ANRU seront bien pris en compte.

5.2 Analyse de la mise en œuvre de la politique patrimoniale

5.2.1 Interventions sur le parc existant

Tableau 9 : Coûts d'intervention sur le parc sur la période 2019-2023

Rubriques	2019	2020	2021	2022	2023
Charges d'exploitation liée aux immeubles				4	3
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	580	634	537	587	636
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	118	74	10	0	9
Maintenance locative en régie - Coût du personnel				43	10
Maintenance locative en régie - Consommations				69	- 2
Coût de la maintenance (1)	698	709	547	704	656
Additions et remplacement de composants				488	545
Coût total d'intervention sur le parc (2)	698	709	547	1 192	1 200
Nombre de logements et équivalent-logement gérés (3)	1 237	1 236	1 237	1 237	1 237
Charges d'exploitation liée aux immeubles au logement				4	2
<i>Valeurs de référence</i>	56	61	62	64	70
Coût de la maintenance au logement (4) = (1) / (3)	565	574	442	569	530
<i>Valeurs de référence</i>	654	667	750	736	725
Additions et remplacements de composants au logement				394	440
<i>Valeurs de référence</i>	666	674	875	800	912
Coût total d'intervention sur le parc au logement (7) = (2) / (3)	565	574	442	963	970
<i>Valeurs de référence</i>	1 118	1 234	1 422	1 518	1 691

Source : Harmonia, traitement Ancols

Recommandation 8 : Mettre en œuvre des travaux de réhabilitation lourde, en complément de la politique de maintenance, en raison de l'ancienneté de son parc.

Sur la période 2019-2023, les charges de maintenance rapportées au logement sont inférieures aux valeurs de référence (stables à environ 536 € par logement, soit 24 % en dessous de la référence). Il en est de même pour les additions et remplacements de composants qui sont, pour les données disponibles sur les deux dernières années, très inférieurs aux valeurs de référence. Ainsi, toujours sur les deux dernières années la société consacre en moyenne 1,2 M€ (dont 43 % en investissement) pour les interventions sur le parc existant, soit 970 € par logement contre une référence à environ 1 600 €.

Dès les premières années de mise en œuvre du PSP, la SEMI s'écarte des orientations affichées dans son PSP en intervenant plus en curatif (680 k€ par an pour une cible à 343 k€) qu'en investissement (516 k€ par an pour une cible annuelle à 1,2 M€) accentuant son retard en matière d'intervention sur son patrimoine qui n'a mené aucune opération de réhabilitation lourde depuis 2011. Le volume projeté sur les prochaines années pour mettre en œuvre le PSP interroge sur ses capacités à faire face à cette charge de travail (sachant que la SEMI ne dispose pas d'une équipe de maîtrise d'ouvrage – cf. § 3.4 et

n'a mené aucune opération de construction ou de réhabilitation depuis 2011), mais également sur ses capacités financières (cf. § 4 et 7) sans le soutien financier de ses actionnaires. Au moment du contrôle, la SEMI n'a pas commencé la mise en œuvre concrète des investissements lourds prévus dans son PSP validé pourtant fin 2021.

En matière de renouvellement urbain, l'état d'avancement de la convention en cours avec l'ANRU sur le site Bel-Air à Tarbes est préoccupant puisque seules les opérations de démolition des bâtiments G et H et la coordination pour la conduite du projet ont été engagées (environ 37 % du concours financier de l'ANRU¹⁹). Il faut rappeler que la date limite d'engagement des opérations est fixée au 30 juin 2026. Toutefois, un groupement de commandes (entre la ville de Tarbes qui en assure le pilotage, la CATLP porteur du projet rénovation urbaine et la SEMI-Tarbes) a été créé en janvier 2024 afin de mutualiser les moyens et compétences et gagner en efficacité sur l'ensemble du périmètre du projet NPNRU de Bel-Air. Reste la difficulté liée aux relogements des locataires de la SEMI dans les bâtiments G et H qui étaient encore au nombre de 28 en juin 2024²⁰, et selon la SEMI, sept locataires le 13 mars 2025, les travaux de démolition étant prévus en 2027.

La visite de patrimoine (cf. Annexe II) réalisée par l'Ancols le 12 mars 2025 a porté sur 17 programmes regroupant 772 logements familiaux sur la commune de Tarbes (soit environ 62 % du parc géré par la SEMI). L'Agence relève un état de propreté des résidences et parties extérieures globalement satisfaisant, ainsi que l'implication des personnels du pôle maintenance (deux chargées de l'entretien du patrimoine et cinq employés d'immeuble).

Si les logements proposés à la location après travaux sont dans un état général acceptable, ces derniers ont été réalisés à minima avec le souci de dépenser le moins possible (exemple des sols plastiques, des meubles-évier de cuisine, des salles de bain, ces éléments sont souvent non remplacés pour faire des économies). Les autres logements vacants visités sont dans un état dégradé, voire très dégradé (au regard de la durée d'occupation par le dernier locataire), et dans l'attente de devis pour réaliser des travaux. Il s'avère que les travaux de remise en état des logements ne font pas l'objet d'un marché à bons de commande ce qui permettrait sans doute de gagner du temps et ainsi contribuer à diminuer les délais de remise en location. Enfin, 18 des 26 logements visités sont vacants depuis plus de trois mois (rappelons que la durée moyenne de remise en location est 195 jours en 2023 - cf. § 2.2.2). De surcroît, certains logements visités ne sont pas loués depuis de nombreuses années ce qui est très dommageable et interroge sur les choix de gestion de la SEMI de Tarbes :

- Un logement situé au 1^{er} étage du (programme 46 Massey comportant deux PLAI dont un logement a fait l'objet d'une remise en état complète en 2022) est laissé à l'abandon depuis 2014 suite à un signalement du pôle départemental de lutte contre le logement indigne. Il est aujourd'hui inhabitable.
- Deux logements isolés de la SEMI situés au dernier étage de la copropriété Mermoz vacant respectivement depuis 2018 et 2009 ont également été

¹⁹ Soit un montant de 2,6 M€ engagés à la date du 26 février 2025 pour un concours financier de l'ANRU de 7 M€ au total.

²⁰ Source : compte rendu de la revue de projet NPNRU du 25 juin 2024.

perdus de vue depuis de nombreuses années et sont aujourd'hui dans un état de délabrement avancé avec des infiltrations d'eau importantes depuis la toiture de l'immeuble.

- Un logement est vacant depuis dix ans dans la résidence « Vieux-Pont » (programme 40 construit en 1994 comportant 49 logements sur trois entrées, hors QPV, au bord de l'Adour, en centre-ville de Tarbes, bien placé). Ce logement est libre depuis 2015 et présente, outre un loyer élevé, un aménagement particulier avec un couloir de 15 mètres de long entre la porte d'entrée du logement et la pièce de vie – configuration qui manifestement ne plaît pas aux demandeurs de logement. Le déplacement de la porte d'entrée de ce logement ne semble pas avoir été envisagé.

Ces trois cas repérés lors la visite de patrimoine illustrent l'incapacité du bailleur à réaliser les travaux nécessaires de rénovation des logements, comme en témoigne également la liste (cf. Annexe III) des 24 logements soustraits à la location²¹ parfois depuis plusieurs années (72 mois en moyenne) , et qui sont toujours en attente de travaux sans pour autant que les programmes concernés figurent sur la liste des réhabilitations ou des démolitions dans le PSP 2021-2026.

Par ailleurs, il s'avère que la résidence De Lattre de Tassigny (programme 23 construit en 1985 pour 67 logements PLUS dans quatre bâtiments, avec 13 logements vacants le 12 mars 2025) présente de graves problèmes d'infiltrations d'eau depuis les toitures-terrasses des immeubles et des façades. Ces dysfonctionnements qui impactent l'intérieur des logements n'ont pas été traités à temps et causent aujourd'hui de graves conflits avec les locataires qui ont d'ailleurs déposés une pétition en juillet 2024. Soulignons que cette résidence n'est pas inscrite sur les prévisions de réhabilitation du PSP approuvé en novembre 2021.

Les bâtiments B et F du programme Bel-Air (deux fois 64 logements construits en 1966) sont dans un état général dégradés, avec des parties communes (halls d'entrées, cages d'escaliers) vieillissantes éloignées des standards HLM. Seul le bâtiment B est prévu d'être réhabilité dans le cadre du PSP.

En réponse au rapport provisoire, la SEMI de Tarbes indique avoir pris note de cette recommandation qu'elle a d'ores et déjà commencé à mettre en œuvre à travers l'actualisation en cours de son PSP (cf. recommandation n°7). Elle ajoute que l'âge du parc est de 33,8 ans et non 39 ans comme mentionné au § 2.2.1²² du rapport et que le diagnostic de l'état du parc utilisé pour l'actualisation du PSP ne fait pas ressortir de situation de forte dégradation, en particulier, aucun risque majeur pour la stabilité des immeubles, ce que l'agence ne signifiait pas comme risque. Selon la SEMI de Tarbes, quelques composants anciens devront être remplacés. Globalement, les composants à prioriser seraient les menuiseries extérieures, le chauffage individuel et l'étanchéité. Elle ajoute que concernant la résidence De Lattre de Tassigny, des travaux de reprise d'étanchéité ont été réalisés en attendant la réfection totale de l'étanchéité qui serait programmés en 2027 et 2028 (programmation dans le PSP en cours d'actualisation).

²¹ À la date du 15 avril 2015, au moment du contrôle.

²² Il est précisé que l'âge moyen des logements indiqué au § 2.2.1 du présent rapport (39 ans) est calculé par l'Ancols à partir des données du bailleur mentionnées dans le cadre du RPLS au 1^{er} janvier 2024, en prenant en compte l'année de construction (et non pas sur la date d'entrée dans le patrimoine du bailleur).

5.2.2 Exploitation et sécurité du parc

5.2.2.1 Amiante

Observation 5 : L'organisme n'est pas à jour de ses obligations en matière de repérage d'amiante et de constitution des dossiers amiante-parties privatives (DAPP), en contradiction avec les articles R. 1334-16, R. 1334-20 et 1334-29-4 du Code de la santé publique.

Selon les données de la SEMI de Tarbes, les dossiers techniques amiante (DTA) sont manquants pour deux résidences. Par ailleurs, les repérages dans les logements sont effectués uniquement avant travaux ou à la relocation. Cette méthode ne permet pas le respect des obligations réglementaires qui imposent un repérage étendu. La société doit finaliser la réalisation des DAPP pour se mettre en conformité avec la réglementation. Selon les données de la SEMI de Tarbes, les DAPP sont réalisés dans 677 logements sur les 992 logements concernés²³. En réponse au rapport provisoire, la SEMI de Tarbes a passé commande des DAT et DAPP manquants auprès d'un prestataire spécialisé en octobre 2025.

5.2.2.2 Ascenseurs

Au moment du contrôle, le parc de l'organisme compte 25 appareils qui desservent 809 logements (64,8 % des logements) dans 18 résidences. L'entretien et la maintenance des ascenseurs sont confiés à un prestataire spécialisé via un marché. Les appareils concernés ont tous fait l'objet des travaux de mise en sécurité imposés par la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 « Urbanisme et habitat ». Les contrôles techniques quinquennaux sont réalisés ainsi que les visites périodiques réglementaires.

5.2.2.3 Diagnostics gaz et électricité – chaudières individuelles au gaz

En application des décrets n°2016-1104 et n°2016-1105 du 11 août 2016, les bailleurs doivent réaliser un diagnostic de l'état de l'installation intérieure de gaz et d'électricité à la relocation des logements. Ces diagnostics sont réalisés par la SEMI de Tarbes en conformité avec la réglementation.

Par ailleurs, en application des articles R. 224-41-4 et suivants du Code de l'environnement, l'entretien annuel des appareils individuels à gaz est obligatoire. Les 751 appareils concernés font l'objet d'un contrat d'entretien via un marché avec un prestataire spécialisé. La SEMI de Tarbes en assure le suivi et met en œuvre une procédure de relance. Selon les données de la base locative, sur les deux dernières années 82 % des logements concernés ont pu bénéficier de la visite d'entretien annuelle. L'attention de la SEMI de Tarbes est attirée sur le risque de mise en cause de sa responsabilité en cas d'accident impliquant un appareil à gaz mal entretenu. Elle doit impérativement faire en sorte et s'assurer qu'un appareil non vérifié une année le soit l'année suivante.

Au moment du contrôle, l'intervention de la société dans les logements est juridiquement fragile. En effet l'entretien de ces appareils est à la charge du locataire, conformément à l'article 7 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée et du décret 87-712 du 26 août 1987. Or la société, en prenant en charge cet entretien, se substitue aux locataires sans avoir reçu de mandat (accord écrit du locataire signé en dehors du bail) ou négocié un accord collectif sur ce sujet. Ceci est d'autant plus critiquable que la

²³ Sources : données SEMI de Tarbes – fichier DIAG AMIANTE2.xls (677 DAPP), et fichier GP_5.1 EDLC_Vdef-Ancols.xls (992 logements construits avant 1998).

loi 2009-323 du 25 mars 2009 a simplifié la procédure de l'accord collectif. Le fait qu'il n'y ait pas de représentant des locataires au sein de la SEMI de Tarbes ne saurait faire obstacle à cette obligation, dans la mesure où l'accord collectif peut aussi être obtenu par écrit aux locataires.

Depuis le contrôle, la SEMI de Tarbes a inséré une clause dans le bail prévoyant expressément que le bailleur effectue l'entretien des chaudières individuelles à gaz.

5.2.2.4 Sécurité du parc

Toutes les résidences équipées de matériels de protection et de lutte contre l'incendie sont vérifiées annuellement par un prestataire spécialisé via un marché public. Les logements sont équipés d'un détecteur avertisseur autonome de fumée et une vérification est prévue à la relocation. L'organisme dispose d'un marché pour l'entretien des systèmes de fermeture automatisés (portes automatiques de garage principalement) avec vérification semestrielle du fonctionnement et du niveau de sécurité réglementaire. La visite de patrimoines réalisée à l'occasion du contrôle n'a pas mis en évidence de manquement en matière d'équipement de sécurité (extincteurs, blocs autonomes d'éclairage de sécurité, dispositifs de désenfumage, plans d'évacuation).

5.2.3 Accessibilité et adaptation du parc

Recommandation 9 : Formaliser une stratégie d'accessibilité et d'adaptation du parc aux personnes à mobilité réduite et aux personnes âgées basée sur un diagnostic approfondi et définir une programmation et un suivi adapté.

La SEMI de Tarbes déclare dans le répertoire RPLS au 1^{er} janvier 2024 que 45 logements (3,6 % de son parc) sont accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR) et adaptés pour les fauteuils roulants. Par ailleurs, la SEMI de Tarbes n'a pas consacré suffisamment de moyens à l'adaptation des logements sur la période des cinq dernières années, avec seulement dix logements qui ont pu bénéficier de travaux d'adaptation à la demande des locataires notamment dans les salles de bain (soit une dépense annuelle de l'ordre de 8 à 10 k€ pour deux logements en moyenne). Ce rythme n'est pas suffisant et devrait être augmenté dans les années à venir. Enfin, il apparaît que la SEMI de Tarbes n'a pas recours aux dégrèvements de TFPB en cas de travaux pour l'accessibilité et l'adaptation des logements (article 1391 C du CGI), ce qui est dommageable sur le plan financier. Dans un souci d'amélioration, la SEMI de Tarbes envisage de s'engager dans un projet de label qualité « Habitat Senior Services Delphis », proposé par la SAC HACT-France, visant à adapter les logements pour les personnes âgées. L'Ancols souligne l'intérêt de cette démarche notamment au regard de la part des plus de 75 ans (15,4 % selon l'enquête OPS 2024 soit environ 190 logements – cf. § 6.1).

5.2.4 Évolution du parc

Le patrimoine en propriété de la société a diminué de six logements (avec sept ventes HLM sur la résidence Ormeau II et la création d'un logement par transformation d'usage) sur la période 2019-2024, avec aucune opération de développement de l'offre depuis 2011. Cette absence de développement s'explique essentiellement au regard de la situation financière de la société.

6. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

6.1 Caractéristiques des populations logées

Les statistiques relatives à l'occupation du parc social (OPS) montrent une occupation plus sociale que les autres bailleurs du département. Les taux de réponse aux enquêtes OPS 2022 et 2024 sont respectivement de 82 et 86 %. La part des ménages dont les revenus sont inférieurs à 60 % du plafond de ressources PLUS reste stable et élevée. La part des ménages très fragiles (revenus inférieurs à 20 % du plafond PLUS) demeure également élevée en raison notamment du profil des locataires « emménagés récents »²⁴ qui sont en grande partie des étudiants (49,7 % des baux signés en 2023 et 2024).

Tableau 10 : Enquêtes d'occupation du parc social 2022 et 2024

Enquête OPS	Pers. Isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles mono- parentales	Revenu < 20 % *	Revenu < 60 % *	Revenu > 100 % *	Bénéficiai- res de l'APL / AL	Titulaires de 75 ans et plus
SEMI de Tarbes 2024	67,3%	6,7%	16,5%	47,3%	77,7%	5,1%	59,9%	15,4%
Emménagés récents 2024	69,9%	5,9%	17,8%	67,6%	88,6%	1,4%	56,2%	1,8%
SEMI de Tarbes 2022	69,4%	6,3%	14,7%	45,8%	77,6%	4,7%	57,4%	15,8%
CA Tarbes-Lourdes-Pyrénées 2022	51,8%	6,8%	21,2%	28,6%	71,3%	nc	56,8%	13,0%
Hautes Pyrénées 2022	52,7%	6,3%	21,2%	27,1%	70,5%	nc	55,9%	12,7%
Région Occitanie 2022	40,2%	10,8%	25,3%	29,4%	70,2%	nc	58,0%	10,3%
France Métropolitaine 2022	40,7%	11,2%	22,9%	20,9%	60,0%	nc	45,7%	11,3

Source : Revenus des locataires en comparaison du plafond de ressources PLUS pour l'accès au logement social (données retraitées Ancols)

6.2 Politique d'attribution

6.2.1 Orientations générales

Le règlement intérieur de la CALEOL a été validé par le CA du 20 décembre 2022. L'article 8 de ce règlement fixe les orientations de la politique d'attribution de la SEMI de Tarbes en reprenant les éléments de priorité indiqués à l'article L. 441-1 du CCH.

Recommandation 10 : Améliorer le bilan annuel de la CALEOL présenté au conseil d'administration.

Un bilan annuel des attributions est présenté au CA (bilan 2023 présenté au CA du 28 mai 2024 par exemple). Il est nécessaire de compléter ce bilan avec les résultats obtenus en matière de mixité sociale (obligations de la loi Égalité Citoyenneté avec au moins 25 % des baux signés hors QPV au bénéfice des ménages relevant du 1^{er} quartile de ressources, ou encore, au moins 25 % des attributions à des ménages DALO ou relevant d'un public prioritaire pour le parc non réservé). Dans sa réponse au rapport provisoire, la SEMI de Tarbes indique que le rapport annuel de la CALEOL sera complété en ce sens.

²⁴ Ménages ayant signés un bail au cours des deux dernières années.

6.2.2 Gestion des attributions

A l'occasion des dernières élections des représentants des locataires en 2022, aucune liste n'ayant été déposée, la SEMI de Tarbes explique²⁵ qu'un procès-verbal de carence a été transmis au préfet et porté à la connaissance des locataires par voie d'affichage dans le hall des immeubles. De ce fait, la CALEOL ne comporte que cinq membres désignés au sein du CA. Cette situation est préjudiciable pour les locataires qui ne disposent pas de moyen pour faire entendre leur voix en CALEOL.

La mise en place de la réforme des attributions, avec la gestion en flux fin 2023 a donné lieu à la signature de trois conventions de gestion avec le préfet du département des Hautes-Pyrénées, le président du département et Action Logement²⁶. La gestion en flux est effective depuis le 1^{er} janvier 2024.

Tableau 11 : Part des baux signés hors QPV ayant bénéficié aux ménages du premier quartile de ressources, sur la CATLP

	Nb de baux 1 ^{er} quartile hors QPV, ou relogements ANRU hors QPV	Nb d'attributions hors QPV	% d'attributions 1 ^{er} quartile et relogements ANRU hors QPV
2020	101	144	70,1%
2021	78	137	56,9%
2022	63	123	51,2%
2023	90	128	70,3%
2024	66	105	62,9%
Total	395	637	62,5%

Source : Données de l'ERP de la SEMI de Tarbes, retraitées Ancols

Sur la CATLP, la SEMI de Tarbes a procédé à 900 attributions suivies de baux signés sur la période 2020-2024, soit environ 180 baux par an. Selon les éléments de la base locative, la SEMI de Tarbes atteint l'objectif règlementaire de 25 % des baux signés hors QPV avec des demandeurs ayant des ressources inférieures au 1^{er} quartile de ressources. Ces résultats s'expliquent par la proportion importante des attributions (suivies de baux signés) de logements à destination des étudiants et situés hors QPV²⁷. Aussi, si l'on soustrait ces logements étudiants de l'analyse, seulement 16 % des baux signés hors QPV ont pu bénéficier en moyenne sur la même période à des ménages du 1^{er} quartile de ressources.

Par ailleurs, 71 % des baux en QPV ont été signés avec des demandeurs ayant des ressources supérieures au 1^{er} quartile sur la période 2020-2024 (l'objectif règlementaire d'au moins 50 % de propositions est atteint).

Observation 6 : L'organisme n'a pas atteint un taux d'attribution de 25 % sur son contingent propre aux publics prioritaires en méconnaissance de l'article L. 441-1 du CCH.

²⁵ Source : PV du CA en date du 20 décembre 2022.

²⁶ Ces conventions de gestion fixent les objectifs annuels de flux de réservation à 42 attributions par l'État, 1 par le département des Hautes-Pyrénées, et 2 par Action Logement.

²⁷ Sur la période 2020-2024, 55 % des baux signés hors QPV concernent des logements étudiants.

Globalement, sur les trois dernières années²⁸ seulement 16,4 % des logements attribués sur le contingent propre de la SEMI de Tarbes ont pu bénéficier à des ménages relevant des publics dits prioritaires au sens de l'article L. 441-1 du CCH.

Tableau 12 : Attributions aux ménages prioritaires par réservataire entre 2022 et 2024

Par contingent	Nombre d'attributions (*)	Nombre de DALO	Nombre de PUBLIC_PRIORITAIRE	Total	%
Contingent propre	495	2	79	81	16,4%
2022	181	1	39	40	22,1%
2023	167	0	21	21	12,6%
2024	147	1	19	20	13,6%
PREFECTURE HAUTES-PYRENEES (**)	26	0	18	18	69,2%
2022	10	0	5	5	50,0%
2023	3	0	2	2	66,7%
2024	13	0	11	11	84,6%
Total général	521	2	97	99	19,0%

Source : SEMI de Tarbes (données ERP) – (*) uniquement sur les attributions suivies de baux signés. (**) les deux autres réservataires (département et Action Logement) n'ont pas désigné de candidat sur la période étudiée.

Il est indispensable que la SEMI de Tarbes soit en mesure à l'avenir de bien « labelliser » le caractère prioritaire des ménages désignés par la CALEOL afin de pouvoir assurer un suivi fiable et partagé avec les services de l'État.

Enfin, l'analyse réalisée à partir du fichier transmis par la SEMI de Tarbes (900 attributions ayant fait l'objet d'un bail signé entre le 1^{er} janvier 2020 et le 31 décembre 2024) a permis de constater la maîtrise des plafonds de ressources réglementaires.

6.3 Accessibilité économique du parc

6.3.1 Politique de loyers

Par rapport aux loyers observés dans le parc privé, les loyers pratiqués par la SEMI de Tarbes (loyer mensuel moyen de 7 € par m² de surface habitable) restent encore relativement attractifs. En effet, le loyer constaté en 2024 par l'observatoire des territoires (ANCT)²⁹ sur la Ville de Tarbes est de l'ordre de 10 à 11,4 € par m² et par mois (charges comprises), soit environ 8 à 9,1 € par m² et par mois hors charges³⁰. En revanche, le tableau suivant indique que les loyers pratiqués par la SEMI de Tarbes sont supérieurs aux références des autres organismes HLM locaux, notamment sur la ville de Tarbes avec un écart de + 5 % sur le loyer mensuel moyen et + 8,7 % sur le loyer mensuel médian.

Avec des logements plus petits, le niveau des loyers rapportés à la surface habitable des logements ressort sensiblement supérieur aux loyers des autres organismes locaux (+ 18 % sur le loyer médian).

²⁸ Les données de la SEMI de Tarbes sur les années antérieures ne sont pas fiabilisées (en ce qui concerne le caractère prioritaire des candidats) et n'ont donc pas été exploitées dans le cadre du contrôle.

²⁹ Source : Estimations ANIL, à partir des données du Groupe Se Loger et de Lebon coin, T3 2024.

³⁰ En prenant l'hypothèse de 20% de charges. Par ailleurs, durant le contrôle sur place, il a pu être observé un loyer moyen de l'ordre de 10,7 € par m² hors charges (vu sur six annonces dans une agence immobilière en centre-ville de Tarbes).

Soulignons que 15 % environ des logements loués par la SEMI de Tarbes présentent des loyers supérieurs à 10 € par m² et correspondent aux logements de petite taille loués à des étudiants (pour un loyer mensuel moyen de 236 €).

Tableau 13 : Comparaison des loyers par rapport aux références

Loyers au 1 ^{er} janvier 2024	Nbre logts	Surface moyenne (m ²)	Loyer moyen (€)	Loyer médian (€)	Loyer mensuel en € par m ² de surface habitable			
					1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile	Loyer moyen
SEMI de Tarbes	993	59	395	399	6,2	6,9	8,2	7
Réf. Ville de Tarbes sans la SEMI de Tarbes	5 030	65	376	367	5,2	5,8	6,5	5,8
Réf. CA Tarbes-Lourdes-Pyrénées sans la SEMI de Tarbes	8 138	68	392	384	5,1	5,9	6,5	5,8
Réf. Région Occitanie	300 387	67	422	414	5,5	6,3	7,1	6,2

Sources : Données RPLS retraitées Ancols (logements occupés)

Les loyers pratiqués à la relocation sont également globalement plus élevés que chez les autres bailleurs locaux (loyer moyen de 7,9 € par m² en relocation durant l'année 2023, contre 5,7 € chez les autres organismes sur la ville de Tarbes). La SEMI de Tarbes dispose de peu de logements financés en PLAI à destination des familles les plus modestes (à peine 7,7 % de son parc) et la part des relocations à destination des étudiants est prépondérante³¹. Depuis 2020, le CA a voté des hausses annuelles strictement conformes aux augmentations maximales autorisées par la réglementation et la marge globale par rapport aux loyers plafonds conventionnels est quasiment nulle (0,2 % contre 2,6 % pour les autres organismes à l'échelle de la ville de Tarbes, et 3,3 % à l'échelle de la CATLP). Tous ces éléments expliquent le haut niveau des loyers.

Recommandation 11 : Réviser la politique des loyers afin de disposer d'une part de parc suffisante pour l'accès au ménage les plus modestes.

Le rôle social de la SEMI de Tarbes est important sur la ville de Tarbes, mais le niveau élevé de ses loyers (niveau fixé au maximum autorisé par les conventions APL (aide personnalisée au logement), et finalement assez proche de celui proposé dans le parc privé) peut constituer un frein à l'accessibilité économique de ses logements. Cela explique d'ailleurs le niveau élevé de la vacance commerciale dans un contexte de marché très détendu (cf. § 2.2.2). Il appartient aux instances dirigeantes de formaliser une politique des loyers à la relocation qui permette de garantir l'accessibilité d'une part significative des logements aux ménages les plus défavorisés (cf. § 6.2.2). L'adoption d'une politique de loyer différenciée selon les résidences devrait tendre à rapprocher le niveau de loyer de la qualité de service dans l'esprit du conventionnement global et ainsi de lutter contre la vacance.

Dans sa réponse au rapport provisoire, la SEMI de Tarbes estime qu'il convient de ne pas tenir compte des loyers des logements étudiants afin de ne pas biaiser l'analyse globale des loyers du parc locatif de la société. En effet, en excluant ces logements à destination des étudiants, le loyer moyen de l'ensemble des logements ressort à 6,65 €/m² de surface habitable, ce qui reste néanmoins supérieur (+14 %) au loyer moyen des autres organismes dans la ville de Tarbes (5,8 €).

³¹ 55 % des relocations en 2023 concernent des logements étudiants.

Enfin, pour l'année 2024, l'Ancols a identifié trois situations de loyers pratiqués supérieurs aux loyers maximums actualisés autorisés par les conventions APL en raison de la prise en compte d'une mauvaise date de valeur. La SEMI de Tarbes a procédé à la régularisation de ces situations et au remboursement des trop-perçus sur les avis d'échéance du mois de mars 2025 (trois PLAI avec un dépassement de loyer de 4 € par mois par logement).

6.3.2 Charges locatives

Théoriquement, trois personnes du service financier (et principalement la DAF) procèdent aux régularisations de charges. Les dates de régularisation sont en principe au 31 décembre sauf pour les immeubles gérés par les syndicats et résidences étudiantes au 30 juin. La part des charges récupérables dans le quittancement est de 19 % en moyenne, au niveau de la médiane 2023.

Recommandation 12 : Améliorer le calibrage du provisionnement des charges locatives.

L'analyse des charges récupérables a porté sur l'année 2023. En l'absence de la personne ressource, la société n'a pas été en mesure d'expliquer les évolutions significatives et erratiques de charges constatées sur les années 2021, 2022 et 2023 notamment sur des groupes « sensibles » comme De Lattre de Tassigny (67 logements), Bel Air GH (100 logements démolition ANRU), Ormeau 2 et 4 (63 logements) et Vieux Pont (49 logements) (cf. Annexe IV). Ces écarts, parfois supérieurs à 100 % sur certains groupes d'une année à l'autre, sont le signe d'un processus de régularisation de charges non maîtrisé.

En réponse, la SEMI de Tarbes conteste l'analyse de l'Ancols. L'agence rappelle que ses constatations sont établies sur la base des données produites par la SEMI. L'annexe IV du rapport qui liste les groupes résidentiels présentant des évolutions de charges erratiques est un extrait des données du bailleur transmises à l'Ancols. L'analyse produite par la SEMI de Tarbes, dans sa réponse au rapport provisoire, est biaisée. Sur la résidence Bel Air bâtiment GH, le montant annuel estimé des provisions de charges est calculé pour tous les logements, y compris les logements vacants mais est comparée au montant des charges générales réellement réparties calculées sur les seuls logements occupés. Comme indiqué précédemment, la SEMI de Tarbes doit fiabiliser les données produites.

6.4 Qualité du service rendu et relations avec les locataires

Recommandation 13 : Mettre en place à minima tous les deux ans une enquête de satisfaction des locataires.

La SEMI de Tarbes ne réalise pas d'enquête de satisfaction auprès de ses locataires ce qui est préjudiciable pour piloter et évaluer la qualité de service. Par ailleurs, les activités de la SEMI de Tarbes en matière de gestion locative ne s'inscrivent pas dans une démarche de labellisation ou de certification et aucun plan d'actions visant à améliorer la qualité du service rendu n'a été formalisé. Ainsi, à minima, l'enquête de satisfaction permettrait à la SEMI de Tarbes de mettre en place un plan d'actions partagé avec l'ensemble des collaborateurs afin de mieux répondre aux besoins des locataires.

6.4.1 Information, accueil et concertation avec les locataires

Il faut souligner que les locataires ne peuvent pas se rendre directement dans les locaux de la SEMI de Tarbes sans avoir obtenu de rendez-vous au préalable, et uniquement si l'objet de la demande ne peut pas se régler à distance (par mail ou téléphone)³².

Par ailleurs, il n'y pas de journal périodique d'information, le site internet n'était pas accessible au moment du contrôle (l'ancien site étant techniquement obsolète a été déconnecté en 2023 selon la SEMI de Tarbes), un nouveau site devrait être disponible courant 2025. Un portail locataire extranet est également en projet en lien avec la mise en place du nouvel ERP (depuis janvier 2024) avec l'objectif d'être opérationnel courant 2025. Les seuls vecteurs restants en matière de communication sont l'affichage dans les halls d'entrées des immeubles, quelques brèves informations sur les avis d'échéances, ou encore des informations par SMS. Aucune candidature n'ayant été déposée par les locataires de la SEMI de Tarbes à l'occasion des dernières élections de 2022, ces derniers ne sont donc pas représentés au sein du CA de la société, ni en CALEOL (cf. § 6.2.2). De fait, le conseil de concertation locative ne s'est pas réuni depuis octobre 2021 et le plan de concertation locative signée le 5 décembre 2016 n'a pas été modifié ou revu depuis cette date.

Enfin, plusieurs pétitions récentes ont été adressées à la préfecture (juillet 2024 par le collectif des locataires de la résidence De Lattre de Tassigny, ou encore, en septembre 2023 par le collectif de la Villa Florentine) et alertent sur des situations de manquements à l'entretien des sites, de moisissures, d'infiltrations, de dysfonctionnements des chaudières ou encore sur la présence de nuisibles (rats, cafards...).

Recommandation 14 : Améliorer l'accueil, la communication et la concertation avec les locataires.

L'Ancols considère que la SEMI de Tarbes n'est pas en mesure d'assurer un fonctionnement normal et apaisé permettant notamment de faire remonter les besoins des locataires et de les prendre en compte. Il y a donc là un axe d'amélioration prioritaire et l'attention du CA est fortement attirée sur ce point.

Dans sa réponse au rapport provisoire, la SEMI de Tarbes indique que le portail extranet des locataires est opérationnel depuis septembre 2025 et que le site internet de la société est à nouveau disponible depuis le 24 octobre 2025.

6.4.2 Gestion de proximité

Le parc de logements de la SEMI de Tarbes étant essentiellement situé sur la ville de Tarbes (98,7 %), il n'y a pas d'agence autre que le siège de la société en centre-ville.

Sur l'organigramme de la SEMI de Tarbes, le service « maintenance » comporte cinq employés d'immeuble chargés de l'entretien des parties communes uniquement et de l'évacuation des déchets dans une quinzaine de résidences. Il n'y a pas de coactivité avec d'autres prestataires extérieurs dans les parties communes. Dans les autres groupes, l'entretien des parties communes est réalisé par des

³² Mention affichée sur la porte d'entrée principale des locaux de la SEMI de Tarbes.

prestataires extérieurs. La totalité des espaces extérieurs sont également entretenus par des prestataires via un marché.

Le responsable du service « maintenance » a quitté son poste fin 2023 (non remplacé au moment du contrôle) et les deux chargées de l'entretien du patrimoine³³ (dont une à 50 % sur le volet « relogement ») ont décidé de quitter la société d'ici le mois de mai 2025. Même si deux recrutements sont en cours, la situation pourrait devenir critique si le service ne dispose pas de nouveaux personnels en capacité de rapidement porter les actions de maintenance et de proximité notamment en réponse aux réclamations des locataires.

Enfin, il n'y a pas de gardien (au sens des articles L. 271-1, R. 271-1 et suivants du Code de la sécurité intérieure). Bastillac Université (130 logements étudiants) est le seul programme qui est concerné par cette obligation de gardiennage et de surveillance. Cependant, l'Ancols a pu constater la bonne tenue de cette résidence et l'absence de difficulté de sécurité. Un agent d'immeuble de la SEMI de Tarbes y est présent quasiment quotidiennement afin d'assurer le nettoyage des parties communes.

Recommandation 15 : Fiabiliser le suivi des réclamations et les modalités de leur enregistrement et clôture dans l'ERP, présenter au conseil d'administration un bilan annuel du traitement des réclamations locataires.

Selon la SEMI de Tarbes, les réclamations des locataires (formulées à 75 % par téléphone) sont enregistrées dans l'ERP, puis selon le cas, adressées au service maintenance ou au service de la gestion locative ou encore à la comptabilité. Une fois réglée, la réclamation est clôturée dans le l'ERP par la personne ayant réalisée l'action. Toujours selon la SEMI de Tarbes, les locataires sont rappelés téléphoniquement par les personnes chargées de traiter leur réclamation. Le tableau ci-dessous donne le nombre de réclamations locataires enregistrées dans l'ERP (rappelons ici que la SEMI de Tarbes a changé d'ERP début 2024). La SEMI de Tarbes explique que les données antérieures à 2024 comportent des doublons. Ces dysfonctionnements sont a priori réglés avec l'utilisation du nouvel ERP à partir de 2024.

Tableau 14 : Réclamations locataires depuis 2022

Années Réclamations	Nombre de Réclamations	Nombre de Réclamations Clôturées	% de réclamations clôturées
2022	1819	845	46,5%
2023	2096	683	32,6%
2024	1436	1390	96,8%
Total général	5351	2918	54,5%

Sources : Données de l'ERP de la SEMI de Tarbes

Les principaux motifs de réclamations sont liés d'abord à l'état du logement (23 % des réclamations), puis à l'état des parties communes (12 %), à des incivilités ou des problèmes de voisinage (7,2 %), ou encore à des dysfonctionnements sur la plomberie, la robinetterie, les cumulus, les dispositifs de chauffage, radiateurs, ou autres problèmes de serrurerie.

³³ Précisons que ces deux agents sont également en charge des états des lieux d'entrée et de sortie des logements.

Par ailleurs, toutes les réclamations ne sont pas clôturées sauf sur l'année 2024 et le délai moyen de clôture des réclamations ressort à 25 jours sur la période 2022-2024 (délai entre la date de la réclamation et la date de clôture). La SEMI de Tarbes devrait revoir les conditions dans lesquelles une réclamation peut être clôturée dans l'ERP.

Enfin, la SEMI de Tarbes n'a pas été en mesure de présenter un bilan formalisé des réclamations. Le CA n'est donc pas informé annuellement sur ce sujet. L'Ancols considère ainsi que la SEMI de Tarbes ne peut pas s'assurer de la qualité du dispositif de traitement des réclamations, ni identifier des axes d'amélioration sur la qualité du parc et le fonctionnement de ses services. Une procédure spécifique sur le traitement des réclamations devra être rédigée et appliquée rapidement.

6.4.3 Qualité de service liée au logement

Selon les données de la base locative de la SEMI de Tarbes, l'effort financier consacré aux travaux de remise en état des logements à la relocation sur la période 2020-2024 ressort à seulement 1 530 € en moyenne par logement reloué³⁴ et ayant fait l'objet de travaux, ce qui paraît peu élevé et explique également en partie le manque d'attractivité des logements de la SEMI de Tarbes. Il n'y a pas de « standard à la relocation » en ce qui concerne les travaux de remise en état des logements proposés à la relocation et les décisions de faire, ou de ne pas faire ces travaux, sont prises au cas par cas selon l'état dans lequel se trouve le logement, mais aussi selon la résidence ou le nombre de logements vacants. Évidemment, la situation financière de la société vient contraindre l'exercice de pilotage des travaux à la relocation.

Par ailleurs, par manque de moyens, la SEMI de Tarbes ne réalise pas de travaux de remise en état des logements occupés par des locataires de longue date³⁵, et très peu pour adapter le logement au handicap ou aux locataires de plus de 75 ans (cf. § 5.2.3).

La SEMI de Tarbes n'a pas mis en place de contrat multi-services qui permettrait à minima une visite annuelle dans tous les logements, et sans doute d'éviter des réclamations.

Enfin, la SEMI de Tarbes vérifie chaque année que les locataires sont effectivement assurés en demandant l'attestation d'assurance locative. Une procédure de suivi et de relance si nécessaire est mise en œuvre par le service de gestion locative. À la date du 13 mars 2025, 97,1 % des locataires avaient transmis leur attestation d'assurance.

Il apparaît donc que la qualité du service offert aux locataires est compromise par l'absence d'un plan d'action formalisé et par le manque d'enquêtes de satisfaction. De surcroît, le dispositif de concertation, qui aurait pu favoriser un dialogue constructif entre la SEMI de Tarbes et ses clients locataires, a disparu depuis 2022. Parallèlement, l'état préoccupant du patrimoine immobilier de la SEMI de Tarbes nécessite des réhabilitations urgentes et des actions concrètes pour améliorer la qualité de vie des occupants et restaurer la confiance. Dans un tel contexte, malgré tout le travail réalisé au quotidien par l'ensemble

³⁴ Source : fichier GP_5.1 EDLC complété par la SEMI de Tarbes, Montant moyen des travaux de remise en état des logements à la relocation sur la période 2020-2024 de 1 530 € par logement (hors logements étudiants).

³⁵ Pour information, 98 locataires de la SEMI de Tarbes ont plus de 20 ans d'ancienneté dans leur logement.

de ses salariés, la SEMI de Tarbes se trouve dans une position délicate, peinant à répondre efficacement aux besoins exprimés par les locataires.

6.5 Politique de prévention et de suivi des impayés

Le dernier rapport soulignait une maîtrise de l'évolution de ses impayés (période 2011-2015). Sur la période 2019-2023, la part des créances totales (compte 411 et 416) rapportée au quittancement (loyers + charges) s'améliore, passant de 17,3 % (soit 4 points au-dessus de la valeur de référence) à 13,8 % (quasi à la valeur de référence), indiquant une reprise de la maîtrise de l'impayé. Le suivi de l'impayé est globalement satisfaisant : l'investissement des collaboratrices chargées de l'impayé dans un contexte difficile (absence de la responsable comptable) est visible, les procédures sont maîtrisées. Les indemnités d'occupation sont correctement suivies (montants, liste des occupants sans droit ni titre).

Tableau 15 : Évolution du taux de recouvrement 2019-2023

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023
Créances clients (N-1)	950	1 035	1 028	982	892
Produits des loyers (1)	4 905	4 824	4 710	4 784	4 964
Récupération de charges locatives (2)	1 076	1 080	1 150	1 210	1 177
Quittancement (3)=(1)+(2)	5 982	5 904	5 860	5 994	6 140
Créances clients (N)	1 035	1 028	982	892	847
Pertes sur créances irrécouvrables	- 55	- 24	- 79	- 42	- 64
Total encaissement (N) (4)	5 841	5 888	5 826	6 042	6 122
Taux de recouvrement (5)=(4) / (3)	97,7%	99,7%	99,4%	100,8%	99,7%
Valeurs de référence	98,9%	98,6%	98,9%	98,5%	98,3%

Source : Harmonia, traitement Ancols

7. ANALYSE PRÉVISIONNELLE

La SEMI de Tarbes s’est dotée d’un prévisionnel financier, actualisé et présenté annuellement en CA. Le PMT mis à jour pour la période 2024-2032 a été retiré de l’ordre du jour du CA du 28 mai 2024 à la suite de la demande de report par l’administrateur représentant ADESTIA, considérant qu’il relevait préalablement d’une validation par le comité technique institué par le pacte d’actionnaires entre la ville de Tarbes et ADESTIA (cf. § 3.1).

Les hypothèses macroéconomiques retenues par ce projet n’appellent pas d’observation particulière.

7.1 Investissements

Tableau 16 : Investissements prévisionnels

Montants en milliers d'euros		Approche à terminaison (OS)			
2024 - 2032	Nombre de logts et equiv.	Investissement	Répartition %	Coût moyen	Identifié %
Opérations nouvelles	120	17 323	44%	144 359 €	100%
Renouvellement de composants		3 189	8%		
Réhabilitations	612	15 212	38%	24 857 €	100%
Démolitions	164	3 805	10%	23 204 €	
Total	896	39 530	100%		

Source : Visial - Traitement Ancols

Les investissements prévisionnels s’élèvent à 39,5 M€ sur neuf ans, correspondant à la production de 120 logements pour 17,3 M€ (soit 44 %), 612 logements réhabilités pour 15,2 M€ (soit 38 %), des renouvellements de composants pour 3,2 M€ (soit 8 %) et la démolition de 164 logements pour 3,8 M€ (soit 10 %). La société ne prévoit pas de vente de son patrimoine, ainsi son parc locatif passerait à 1 204 logements en 2032, en diminution de 3,5 % par rapport à la situation en 2024.

Alors que le PSP ne tient pas compte des engagements contractualisés dans la convention NPNRU (cf. § 5.1.2), le PMT intègre bien la réhabilitation du bâtiment B de la résidence Bel Air (64 logements), la démolition de 164 logements des bâtiments GH (100 logements) et F (64 logements) de ce même ensemble ainsi que la reconstitution de l’offre à hauteur de 120 logements.

Recommandation 16 : Actualiser les projections financières en cohérence avec le diagnostic du parc à établir dans le cadre du PSP ainsi que la réalisation d’une cartographie énergétique complète et les faire valider par le conseil d’administration.

Le montant annuel des investissements prévus en réhabilitation et renouvellement de composant (2 M€) est très largement supérieur à ce que le PSP prévoit (1,2 M€/an) et vise une programmation de 612 logements en réhabilitation, alors que le PSP n’en dénombre que 229. Cet effort d’investissement qui traduit un rattrapage d’interventions sur le patrimoine ne permet pas de requalifier le patrimoine locatif : le niveau d’intervention par logement réhabilité s’établit à 24 857 € (inférieur de 32 % au PSP) ce qui apparaît faible par rapport aux caractéristiques du parc (âge, niveau d’intervention…) et à l’état de vétusté ou désordres constatés sur certaines résidences. À titre d’illustration, alors que la résidence De Lattre Tassigny (67 logements) concentre des problématiques d’infiltration d’eau significatives entraînant la dégradation de la résidence et des logements (cf. § 5.2.1), l’intervention au logement ne

représente que 26 567 € par logement. En outre, malgré le fort mécontentement des locataires et l'urgence à intervenir, les travaux ne sont programmés qu'en 2031. Concernant cette résidence, la SEMI de Tarbes précise que le bureau d'études en charge de la révision du PSP et de l'estimation des besoins du patrimoine programme la réfection totale de l'étanchéité en 2027 et 2028.

L'absence de diagnostic patrimonial actualisé et tenant compte de la performance énergétique des résidences ne permettent pas à la société d'établir une programmation de travaux cohérente avec les besoins réels du patrimoine tant d'un point de vue financier que temporel.

En réponse, la SEMI de Tarbes indique qu'elle actualisera les projections financières en cohérence avec le diagnostic du parc à établir dans le cadre du PSP ainsi que la réalisation d'une cartographie énergétique complète et les fera valider par le conseil d'administration.

7.2 Analyse de l'exploitation

Tableau 17 : Évolution de l'EBE et de la CAF

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2024	Exercice 2025	Exercice 2026	Exercice 2027	Exercice 2028	Exercice 2029	Exercice 2030	Exercice 2031	Exercice 2032
Loyers	5 208	5 427	5 446	4 955	5 105	5 697	6 172	6 339	6 511
Écart de récupération de charges	- 140	- 139	- 124	- 109	- 100	- 92	- 83	- 75	- 72
Produits des activités annexes	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Péréquation RLS	-	96	86	36	112	105	75	52	44
Chiffre d'affaires locatif	5 068	5 384	5 408	4 882	5 118	5 710	6 164	6 316	6 483
Marge sur activité de promotion	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Production immobilisée	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produit des activités	5 068	5 384	5 408	4 882	5 118	5 710	6 164	6 316	6 483
Coût personnel (hors régie)	- 743	- 759	- 775	- 791	- 807	- 823	- 839	- 856	- 873
Autres charges externes (hors CGLLS)	- 513	- 524	- 535	- 546	- 557	- 568	- 579	- 591	- 603
Coût de gestion	- 1 256	- 1 284	- 1 311	- 1 337	- 1 364	- 1 391	- 1 419	- 1 447	- 1 476
<i>Ratio % Chiffre d'affaires</i>	<i>25%</i>	<i>24%</i>	<i>24%</i>	<i>27%</i>	<i>27%</i>	<i>24%</i>	<i>23%</i>	<i>23%</i>	<i>23%</i>
Charges de maintenance (y.c régie)	- 758	- 775	- 791	- 701	- 715	- 729	- 744	- 758	- 851
<i>Ratio % Chiffre d'affaires</i>	<i>15%</i>	<i>14%</i>	<i>15%</i>	<i>14%</i>	<i>14%</i>	<i>13%</i>	<i>12%</i>	<i>12%</i>	<i>13%</i>
Cotisation CGLLS	-	111	117	124	127	111	39	140	157
Taxes foncières sur les propriétés bâties	- 921	- 941	- 961	- 861	- 878	- 895	- 913	- 931	- 950
<i>Ratio % Chiffre d'affaires</i>	<i>18%</i>	<i>17%</i>	<i>18%</i>	<i>18%</i>	<i>17%</i>	<i>16%</i>	<i>15%</i>	<i>15%</i>	<i>15%</i>
Créances irrécouvrables	- 8	- 8	- 8	- 7	- 8	- 8	- 9	- 9	- 10
Excédent brut d'exploitation	2 126	2 266	2 220	1 852	2 027	2 576	3 041	3 029	3 038
<i>Ratio % Chiffre d'affaires</i>	<i>42%</i>	<i>42%</i>	<i>41%</i>	<i>38%</i>	<i>40%</i>	<i>45%</i>	<i>49%</i>	<i>48%</i>	<i>47%</i>
Autres charges et produits d'exploitation	97	98	740	369	167	277	278	280	282
Produits financiers divers	6	7	10	32	49	54	51	46	36
Intérêts sur financements locatifs	- 667	- 633	- 622	- 641	- 726	- 808	- 797	- 776	- 776
Autres charges d'intérêt	- 7	- 6	- 22	- 53	- 110	- 151	- 150	- 149	- 149
Autres produits et charges exceptionnels	- 4	- 4	96	96	96	96	95	95	95
CAF brute	1 550	1 728	2 421	1 655	1 503	2 043	2 518	2 525	2 526
<i>Ratio % Chiffre d'affaires</i>	<i>31%</i>	<i>32%</i>	<i>45%</i>	<i>34%</i>	<i>29%</i>	<i>36%</i>	<i>41%</i>	<i>40%</i>	<i>39%</i>
Remboursement des emprunts locatifs	- 1 437	- 1 455	- 1 441	- 1 564	- 1 813	- 1 767	- 1 758	- 1 947	- 2 057
Autofinancement net HLM	113	274	981	92	- 311	275	760	578	469
<i>Ratio % Chiffre d'affaires</i>	<i>2%</i>	<i>5%</i>	<i>18%</i>	<i>2%</i>	<i>-6%</i>	<i>5%</i>	<i>12%</i>	<i>9%</i>	<i>7%</i>

Source : Visial - Traitement Ancols

La performance d'exploitation s'améliorerait par rapport à la période rétrospective. L'EBE augmenterait sur la période pour s'établir à 47 % du CA locatif en fin de période.

Cette amélioration de l'EBE dès 2024 s'appuie sur un effort significatif de réduction des coûts de gestion dès 2024 qui passerait de 1 237 € en fin de période rétrospective à 1 015 € par logement. Cette diminution de 18 est irréaliste au regard des difficultés de la SEMI de Tarbes à conduire de manière satisfaisante ses activités, de son incapacité à fidéliser les collaborateurs et de sa nécessité à compenser par un recours accru à des prestataires. L'effort de maîtrise du coût de gestion se maintiendrait sur l'ensemble de la période, ce dernier s'établirait à 1 237 € par logement en 2032. L'amélioration de l'EBE tient également à la progression des ressources locatives sur la période avec des pertes de loyers sur les logements vacants qui passeraient de 14,3 % en 2024 à 9,2 % en 2032.

La SEMI de Tarbes fait l'hypothèse d'une augmentation annuelle moyenne du coût de maintenance au logement de l'ordre de 1,92 % ramenant ce dernier à 714 € par logement en 2032, niveau de référence du secteur en 2023.

Le niveau de la CAF brute progresserait pour s'établir à 39 % à fin 2032 contre 25 % à fin 2023. Cette augmentation dès l'année 2024 (31 %) est directement soutenue par l'augmentation de l'EBE.

7.3 Analyse de la situation financière

Tableau 18 : Évolution du fonds de roulement long terme à terminaison

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2024	Exercice 2025	Exercice 2026	Exercice 2027	Exercice 2028	Exercice 2029	Exercice 2030	Exercice 2031	Exercice 2032
Fonds de roulement long terme à terminaison début d'exercice (hors dépôts de garantie)	884	950	1 211	3 583	5 454	5 881	5 523	4 992	4 006
Autofinancement net HLM	113	274	981	92	- 311	275	760	578	469
Produits nets de cessions de patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fonds propres investis sur travaux	-	-	3	-	- 376	- 606	- 876	- 1 192	- 33
Fonds propres investis sur démolitions	-	-	515	-	-	-	-	-	-
Fonds propres investis sur opérations nouvelles	-	-	-	-	3 863	-	-	-	-
Avances CC Adestia total 7.810K€	-	-	1 736	1 736	4 338	-	-	-	-
Avances CC Mairie de Tarbes 1.187K€	-	-	264	264	659	-	-	-	-
Remboursements en capital emp. non locatifs	- 17	- 18	- 19	- 20	- 20	- 21	- 285	- 286	- 682
Reclassement annuel des ACNE en ressources court ter	- 30	- 8	- 75	- 201	- 1	- 6	- 131	- 86	- 204
Fonds de roulement long terme à terminaison fin d'exercice (hors dépôts de garantie)	950	1 211	3 583	5 454	5 881	5 523	4 992	4 006	3 556

Source : Visial - Traitement Ancols

La structure financière de la SEMI de Tarbes s'améliorerait sur la période : le fonds de roulement long terme à terminaison qui était préoccupant à fin 2023 augmenterait par rapport à la période rétrospective et s'établirait à 2 954 € par logement à fin 2032. Néanmoins le renforcement de la structure financière est irréaliste au regard :

- De l'autofinancement qui est surestimé notamment par les prévisions fantaisistes de la société sur le coût de gestion ;
- De l'insuffisance des investissements sur le patrimoine³⁶ prévus par le PMT ;

³⁶ A minima, et sans que cela ne soit suffisant pour répondre aux besoins du patrimoine, le sous-investissement serait de 0,8 M€ en ne tenant compte que de la différence entre les coûts de réhabilitation prévus par le PSP et PMT (soit 20 % de fonds propres*612 logements réhabilités*(31400-24857)).

- Du niveau élevé des avances en comptes courants de la ville de Tarbes et d'ADESTIA à hauteur de 9 M€, qui restent des ressources de court terme.

Il apparaît que la société n'a pas la capacité de soutenir le plan d'investissement envisagé sans les aides extérieures prévues au pacte d'actionnaire. En effet, sans les avances en comptes courants, le fonds de roulement long terme à terminaison serait négatif dès la fin de l'exercice 2028 et ce sans réaliser les travaux nécessaires.

7.4 Analyse de la dette

Tableau 19 : Évolution de la capacité désendettement et annuités locatives

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2024	Exercice 2025	Exercice 2026	Exercice 2027	Exercice 2028	Exercice 2029	Exercice 2030	Exercice 2031	Exercice 2032
Endettement	19 012	17 866	21 661	20 421	29 807	29 289	29 113	29 439	27 823
CAF Courante	1 555	1 731	2 338	1 581	1 468	2 045	2 522	2 533	2 543
Endettement / CAF Courante	12,23	10,32	9,27	12,92	20,31	14,32	11,54	11,62	10,94
Remboursement des emprunts locatifs (1)	1 437	1 455	1 441	1 564	1 813	1 767	1 758	1 947	2 057
Charges d'intérêts (2)	667	633	622	641	726	808	797	776	776
Annuités emprunts locatifs (1)+(2)	2 105	2 087	2 063	2 205	2 540	2 575	2 555	2 723	2 833
Loyers de l'exercice	5 208	5 427	5 446	4 955	5 105	5 697	6 172	6 339	6 511
Annuités emprunts locatifs / Loyers	40,4%	38,5%	37,9%	44,5%	49,7%	45,2%	41,4%	43,0%	43,5%

Source : Visial - Traitement Ancols

Sur la période, l'endettement serait en augmentation de 7,8 M€ pour atteindre 27,8 M€ (augmentation de 40 %). Les annuités d'emprunts locatifs augmenteraient pour s'établir à 43,5 %, ce qui est correspond au standard du secteur (43 % en 2023), et compte tenu de l'amélioration de la CAF courante sur la période (qui est surestimée notamment par les hypothèses favorables sur le coût de gestion), la dette serait remboursée en près de 10 ans, ce qui est très inférieur aux références du secteur (23 ans en 2023). La situation de la dette n'est pas préoccupante et la société dispose de la capacité de remboursement. Néanmoins, une mobilisation plus forte de l'endettement par rapport à ce que prévoit le PMT pour financer les investissements est à relativiser au regard de la capacité de la société à générer des ressources propres sur la période rétrospective (autofinancement net HLM négatif) et au poids des annuités locatives sur les loyers.

En conclusion, le PMT de la société n'est réalisable qu'avec le soutien financier important de ses actionnaires (Ville de Tarbes et ADESTIA), en tenant des hypothèses irréalistes sur les coûts de gestion et surtout sans prendre en considération les réels besoins du parc, qui ne sont par ailleurs pas totalement connu du bailleur lui-même.

Ancols
(2019-2023)

- Rapport de contrôle - Définitif - SOCIÉTÉ ANONYME D'ÉCONOMIE MIXTE DE CONSTRUCTION DE LA VILLE DE TARBES

ANNEXES DU RAPPORT

I. Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme

RAISON SOCIALE	SOCIÉTÉ ANONYME D'ÉCONOMIE MIXTE DE CONSTRUCTION DE LA VILLE DE TARBES (SEMI DE TARBES)
----------------	---

SIÈGE SOCIAL			
Adresse du siège	15 Place Jean Jaurès	SIREN	622 780 138 RCS Tarbes
Code postal	BP 31329 - 65013	Téléphone	05 62 44 38 38
Ville	Tarbes Cedex 9	Internet	

Présidence du conseil d'administration	Lola TOULOUZE
Directrice	Isabelle BONIS

Actionnaire de référence	Ville de Tarbes
--------------------------	-----------------

CONSEIL D'ADMINISTRATION (2022)			
	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'actionnaire d'appartenance
Présidence	LOLA TOULOUZE	VILLE DE TARBES	Public
	GERBET JEAN-PAUL	VILLE DE TARBES	Public
	HUMBERT NATHALIE	VILLE DE TARBES	Public
	LARRAZABAL DAVID	VILLE DE TARBES	Public
	MARALDI CATHERINE	VILLE DE TARBES	Public
	TREMEGE GERARD	VILLE DE TARBES	Public
	TROUSSARD AMAURY	VILLE DE TARBES	Public
	DE LA RONDE PIERRE	ADESTIA	Privé
	SAINT CRIT BRUNO	BANQUE POPULAIRE OCCITANE	Privé
	FAIVRE-VUILLIN MAXIME	CEMP PARTICIPATIONS	Privé
	PACHEU PHILIPPE	ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	Privé
	PLANTE DIDIER	KENNEDY LE VILLAGE	Privé
Représentants des locataires	Carence aux dernières élections		

ACTIONNARIAT (2023)			
	CAPITAL SOCIAL	CATÉGORIES	ACTIONNAIRES LES PLUS IMPORTANTS (% ACTIONS)
Montant du capital	2 193 570,59 €	Publique	Ville de Tarbes (54,89 %)
Nombre d'actions	63 042	Privée	Adestia (19,50 %)
Nombre d'actionnaires	10	Privée	Action Logement (16,53 %)

COMMISSAIRES AUX COMPTES	
Titulaire	Christine LACOMBE FCN -Lake Park 308 Allée du Lac ZAC de l'Hers 31670 Toulouse Labège
Suppléant	FCF – 45 rue des Moissons 51100 Reims

EFFECTIFS AU 31 DÉCEMBRE 2023		
Cadres	6	TOTAL ADMINISTRATIF ET TECHNIQUE : 17,52
Maîtrise	2	
Employés	4,91	
Gardiens	0	EFFECTIF TOTAL : 19
Employés d'immeuble	4,11	
Ouvriers régie	0.5	

II. Visite de patrimoine

La visite a été réalisée le 12 mars 2025 sur la commune de Tarbes. Elles ont porté sur 17 groupes totalisant 772 logements (62 % du parc).

Code	Nom patrimoine	Commune	Nbre logts	Mise en service	QPV
4	BEL AIR B	TARBES	64	01/09/1963	QPV
5	BEL AIR GH	TARBES	100	01/11/1966	QPV
6	BEL AIR F	TARBES	64	01/05/1966	QPV
15	ORMEAU I	TARBES	15	01/12/1982	QPV et Hors QPV
18	ORMEAU II	TARBES	34	01/02/1983	QPV
19	ORMEAU V	TARBES	34	15/02/1989	Hors QPV
20	ORMEAU III	TARBES	23	01/05/1984	Hors QPV
22	ORMEAU IV	TARBES	29	01/06/1985	Hors QPV
23	DE LATTRE DE TASSIGNY	TARBES	67	01/06/1986	Hors QPV
26	FERME FOULD	TARBES	54	28/05/1990	Hors QPV
27	PEREIRE	TARBES	39	01/10/1988	Hors QPV
34	MERMOZ	TARBES	4	01/04/1994	Hors QPV
38	BASTILLAC UNIVERSITE	TARBES	130	01/09/1994	Hors QPV
40	LE VIEUX PONT	TARBES	49	04/04/1995	Hors QPV
46	MASSEY	TARBES	2	16/03/2004	Hors QPV
48	CARLINE	TARBES	50	01/09/1999	QPV
86	VILLAS FLORENTINES	TARBES	14	01/02/2008	QPV

III. Liste des 24 logements soustraits à la location en attente de travaux

IDENTIFIANT_LOT	IDENTIFIANT_LOGEMENT_RPLS	NOM_PATRIMOINE	USAGE_LOGT_OU_TYPE_VACANCE	DATE LIBERATION DU LOGEMENT	DUREE_VACANCE au 15/04/2025 (en mois)
		DE LATTRE DE TASSIGNY	VT.>3	24/10/2022	30
		DE LATTRE DE TASSIGNY	VT.>3	24/08/2024	8
		DE LATTRE DE TASSIGNY	VT.>3	28/06/2022	34
		DE LATTRE DE TASSIGNY	VT.>3	18/09/2023	19
		DE LATTRE DE TASSIGNY	VT.>3	30/06/2024	10
	(*)	PLA D'INSERTION 1ERE TRAN	VT.OR	31/01/2015	124
		PLA D'INSERTION 1ERE TRAN	VT.>3	22/04/2024	12
		PLA D'INSERTION 1ERE TRAN	VT.OR	03/08/2015	118
	(*)	PLA D'INSERTION 1ERE TRAN	VT.OR	15/04/2011	170
	(*)	PLA D'INSERTION 1ERE TRAN	VT.OR	22/08/2006	227
		PLA D'INSERTION 1ERE TRAN	VT.OR	31/12/2009	186
		PLA D'INSERTION 1ERE TRAN	VT.>3	16/08/2018	81
		BASTILLAC UNIVERSITE	VT.>3	04/07/2022	34
		LE RICHELIEU	VT.>3	15/11/2010	176
		PLA D'INSERTION 2EME TRAN	VT.OR	20/12/2019	65
		PLA D'INSERTION 2EME TRAN	VT.OR	20/12/2019	65
		PLA D'INSERTION 2EME TRAN	VT.>3	31/07/2024	9
		PLA D'INSERTION 2EME TRAN	VT.OR	24/05/2022	35
		PLA D'INSERTION 2EME TRAN	VT.OR	30/04/2014	133
		PLA D'INSERTION 2EME TRAN	VT.OR	06/11/2022	30
		LE MANSENG	VT.>3	09/06/2023	23
		LES CHENES	VT.>3	19/04/2024	12
		LE JARDIN DES ORANGERS	VT.>3	07/05/2023	24
		VIEUX PONT	VC.>3	01/12/2015	114
(*) : ces 3 logements ont fait l'objet d'une offre d'achat par la commune de Lannemezan le 28 février 2025.					
Sources : SEMI de Tarbes, RPLS 2024					

IV. Extraits tableau régularisation des charges récupérables 2023 : Liste des groupes résidentiels présentant des évolutions de charges erratiques

Charges 2023						Charges constatées années précédentes		2023	2023
Code interne	Nom du programme	Commune	Groupe conventionné (O/N)	Nombre de logements	Logements Collectifs / Individuels	2021	2022	Provisions de charges	Charges générales réparties
4	BEL AIR B	TARBES	O	64	COLLECTIFS	76 377,88 €	67 514,00 €	69 294,40 €	79 081,42 €
5	BEL AIR GH	TARBES	O	100	COLLECTIFS	89 544,47 €	85 997,89 €	38 262,90 €	86 065,23 €
18	ORMEAU2	TARBES	O	34	COLLECTIFS	49 367,73 €	39 312,30 €	35 161,88 €	47 889,11 €
22	ORMEAU 4	TARBES	O	29	COLLECTIFS	23 085,87 €	28 855,09 €	34 308,72 €	29 721,89 €
23	DE LATTRE	TARBES	O	67	COLLECTIFS	53 679,77 €	67 155,80 €	56 640,27 €	67 022,62 €
34	PLAI 1*	TARBES	O	30	COLLECTIFS	24 258,60 €	34 505,89 €	17 401,12 €	24 511,17 €
40	VIEUX PONT	TARBES	O	49	COLLECTIFS	52 177,83 €	63 567,41 €	42 152,30 €	59 418,82 €
86	VILLA FLORENTINE	TARBES	N	14	INDIVIDUELS	21 882,96 €	30 955,36 €	14 490,31 €	18 714,80 €
87	JARDINS ORANGERS	TARBES	O	13	COLLECTIFS	14 086,17 €	13 098,47 €	9 402,07 €	12 687,51 €
88	CLOS DES CIMES	TARBES	O	26	COLLECTIFS	37 345,50 €	37 411,28 €	28 795,35 €	35 435,29 €
Total				426					