



**RAPPORT DU MANDATAIRE DE PAU BÉARN HABITAT AU
SEIN DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
Année 2023**

Table des matières

Rappel du contexte.....	3
I. Fiche récapitulative.....	3
II. Activités, actualité, situation financière et évolution actionnariale.....	4
a. Activités de l'Epl.....	4
Présentation générale.....	4
Principales activités et opérations de l'année écoulée.....	5
Perspectives de développement.....	5
b. Situation financière de l'Epl.....	6
Bilan financier et économique.....	6
Chiffre d'affaires par activité.....	7
Prévisions financières pour l'année.....	7
c. Etat des filialisations.....	8
Présentation globale.....	8
d. Evolutions statutaires effectuées dans l'année.....	9
Modification de l'objet social.....	9
Evolution de l'actionnariat.....	9
Autres modifications statutaires.....	9
III. Relations contractuelles et financières entre l'Epl et la collectivité.....	9
a. Liste des contrats en cours avec la collectivité actionnaire.....	9
b. Garanties d'emprunts de la collectivité.....	9
c. Avances en compte courant de la collectivité.....	9
d. Aides.....	9
e. Dividendes distribués aux actionnaires dont la collectivité.....	9
IV. Contrôles et gestion des risques.....	10
a. Principaux risques et incertitudes.....	10
b. Contrôle interne.....	10
c. Contrôles externes.....	10
V. Bilan de la gouvernance de l'Epl.....	11
a. Actionnariat.....	11
b. Les dirigeants.....	12
Les administrateurs.....	12
Organisation de la gouvernance.....	13
c. Rémunération et avantages des représentants et des mandataires sociaux.....	13
d. Bilan de la gouvernance.....	13
Réunions du conseil d'administration et de l'assemblée spéciale :.....	13
Participation des représentants.....	13
e. Synthèse des positions des représentants.....	14

RAPPORT DU MANDATAIRE DE PAU BEARN HABITAT AU SEIN DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Année 2023

Rappel du contexte

Conformément à l'article L. 1524-5¹ du code général des collectivités territoriales, les représentants au conseil d'administration, nommés en septembre 2020, présentent un rapport écrit devant le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées.

Ce rapport, objet de la délibération, a pour objectif :

- de renforcer l'information de la collectivité territoriale actionnaire et de ses élus ;
- pour les représentants nommés au sein du conseil communautaire, de rendre compte de la manière dont ils exécutent leur mandat ;
- de renforcer le contrôle analogue ;
- de s'assurer que la société Pau Béarn Habitat agit en conformité avec les positions et les actions engagées par la ville de Pau

Dans le respect de ces dispositions le présent rapport est destiné à être transmis aux collectivités actionnaires pour délibération.

I. Fiche récapitulative

Informations générales	
Dénomination de la société	PAU BEARN HABITAT
Siège social	45 Boulevard Alsace Lorraine BP 1101 64011 PAU CEDEX
Adresse administrative	idem
Date de création	1957
Secteur d'activité/métier	IMMOBILIER
Objet social	Promotion immobilière, construction et gestion de logements locatifs sociaux, aménagement.
Président	Mr François BAYROU
Directeur Général	Mr Olivier SUBRA
Nom du commissaire aux comptes et date de nomination	Cabinet BELLY & Associés Date de nomination : Juin 2019
Nombre de salariés	140

¹ L'article L. 1524-5 alinéa 14 du Code Général des Collectivités Territoriales rappelle :
"Les organes délibérants des collectivités territoriales et de leurs groupements actionnaires se prononcent sur le rapport écrit qui leur est soumis au moins une fois par an par leurs représentants au conseil d'administration ou au conseil de surveillance, et qui porte notamment sur les modifications des statuts qui ont pu être apportées à la société d'économie mixte".

II. Activités, actualité, situation financière et évolution actionnariale

a. *Activités de l'Epl*

Présentation générale

Pau Béarn Habitat est une société d'économie mixte immobilière issue de la fusion en 2019 dans le cadre de la loi Elan, de la SEM Béarnaise Habitat et de l'Office palois de l'Habitat.

1^{er} bailleur social de l'agglomération paloise, elle est propriétaire d'un parc de près de 9 000 logements locatifs situé majoritairement sur les communes de Pau, Billère et Jurançon.

Elle intervient dans de nombreux domaines touchant à l'immobilier comme :

- La construction et la gestion de logements locatifs sociaux (son cœur de métier) pour des logements familiaux, des logements pour les étudiants (CROUS), des logements pour personnes âgées (EHPAD...)
- La promotion immobilière avec des opérations en accession à la propriété (sociale ou libre)
- Le renouvellement urbain :
 - o Sur des opérations spécifiques concernant les centres anciens avec l'intervention de sa filiale spécialisée, la Siab (société immobilière et d'aménagement du Béarn)
 - o Dans les quartiers prioritaires de la ville (QPV) comme Ousse-des-bois ou Saragosse, sur des projets ambitieux de réhabilitation de logements en partenariat avec l'ANRU (agence nationale pour la rénovation urbaine).

En ce qui concerne son organisation, elle dispose :

- D'un siège social situé Bd Alsace-Lorraine à Pau
- De 5 Points-relais positionnés dans les quartiers de l'agglo (Pau, Billère et Jurançon)
- D'une équipe de 140 personnes

Son chiffre d'affaires annuel moyen sur les 3 dernières années est de 50.8 M€ et son résultat net moyen est de 3.35 M€.

Son capital social est détenu à 76% par des collectivités locales dont la Communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées à 41% et la ville de Pau à 34%.

Elle poursuit une mission d'intérêt général et se présente comme le partenaire naturel de la collectivité pour des opérations immobilières qualitatives et d'importance.

Depuis plus de 20 ans, Pau Béarn Habitat a été certifiée ISO 9001 pour l'ensemble de ses activités. Elle s'oriente à partir de 2023 vers le Label Qualibail, référentiel métier, qui concerne à la fois les personnels et les locataires car il cible le cœur de métier du bailleur.

Principales activités et opérations de l'année écoulée

Sur 2023, Pau Béarn Habitat a poursuivi ses efforts pour la lutte contre la vacance de logements avec des résultats très probants puisque la vacance nette de logements est de seulement 24 à la clôture (sur un parc total de 9 200 logements).

Il est à noter en 2023, une baisse notable des départs de locataires (-25% en deux ans).

La régularisation des charges a été bien maîtrisée sur l'exercice avec un taux de locataires créditeurs très élevés de 88% ce qui constitue une performance remarquable compte tenu du contexte de l'envolée des prix de l'énergie.

La société a livré en 2023 les résidences Lawrence, les Lauriers, 2 Boulevard et le Pôle Laherrere, véritable pôle de centralité sur le quartier Saragosse, soit au total 229 logements.

Elle a également achevé la rénovation de la résidence étudiante Ronsard (1 66 logements)

Parmi les chantiers en cours figure notamment la construction de la résidence les Coteaux à Mazères, le Sol Morlan à Morlaas la résidence Aragon à Bizanos, la résidence Marquezine à Pau...

L'activité a été très soutenue avec un volume d'en cours de 23 M€ (en baisse toutefois sur un an de 29 M€).

L'endettement est en hausse de 10,8 M€ dû principalement à l'encaissement d'un volume conséquent d'emprunt (15.3 M€) correspondant à un besoin important de financement pour l'année. Le taux d'endettement est toutefois maîtrisé et permet de dégager des marges de manœuvre pour les investissements à venir.

Le résultat net est stable en 2023 et s'élève à 2.4M€.

Perspectives de développement

A la clôture, 19 opérations immobilières d'ampleur sont engagées, représentant au total : 970 logements et plus de 4 500 m² d'activité (dont le siège social Gambetta). Pour 2024, et si le contexte le permet 4 opérations seront lancées en accession à la propriété (2 en accession libre et 2 en accession sociale).

b. Situation financière de l'Epl

Bilan financier et économique

	2021	2022	2023	Tendance
Capital social	1 709 000€	1 709 000 €	1 709 000 €	Stable
Chiffres d'Affaires	45 171 468 €	46 638 445 €	60 798 629 €	A la hausse
Total produits d'exploitation	56 406 840 €	55 583 347 €	57 064 441 €	A la hausse
Coûts salariaux	4 875 261 €	4 964 861 €	5 148 903 €	A la hausse
Total charges d'exploitation	50 876 393 €	53 252 854 €	53 487 956 €	Stable
Résultat d'exploitation	5 530 446 €	2 330 493 €	3 576 485 €	A la hausse
Résultat net	5 250 359 €	2 388 100 €	2 434 756 €	Stable
Trésorerie nette	27 927 918 €	27 403 456 €	29 675 507 €	A la hausse
Capitaux propres	179 633 036 €	181 612 934 €	184 305 703 €	A la hausse
Endettement financier	183 005 733 €	193 678 540 €	204 492 143 €	A la hausse

Les grandes lignes de la situation financière sont :

- Un autofinancement net de 7 863 k€ à la clôture soit 12% du chiffre d'affaires (conforme à la moyenne nationale) : il mesure l'excédent entre l'ensemble des produits (loyers, marges lors des opérations d'accession...) couvre les charges d'exploitation (dont les frais de personnel et la TFPB), le remboursement des annuités locatives, les dépenses d'entretien courant et les besoins de gros entretien ainsi que la dotation nette pour les locataires douteux
- La capacité d'autofinancement de PBH représente 22% du CA.
- Les frais de gestion correspondent aux dépenses non récupérables : achats, services extérieurs, impôts et taxes et charges de personnel : ils s'élèvent à la clôture à 1 225€/logement géré (dans la moyenne nationale).

Chiffre d'affaires par activité

Pau Béarn Habitat		
VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES NET 2023		
	Montant de l'exercice	Montant de l'exercice précédent
Loyers :		
Logements	33 736 736 €	34 281 175 €
Salles festives	4 350 €	360 €
Loyers soumis à TVA	1 134 892 €	979 364 €
Redevance /TVA	227 418 €	248 327 €
Redevance sans TVA	2 267 698 €	705 600 €
Supplément loyers	95 260 €	81 257 €
Loyers divers (db)	721 087 €	719 390 €
s/t	38 187 441 €	37 015 473 €
Divers :		
Charges locatives récupérées	10 043 184 €	8 830 566 €
Récup divers	299 372 €	276 961 €
Ventes	12 268 632 €	515 445 €
s/t	22 611 188 €	9 622 972 €
TOTAL	60 798 629 €	46 638 445 €

Prévisions financières pour l'année 2024

La société anticipe un résultat net d'environ 3.9 M€ avec comme principaux postulats :

- Une hausse des loyers au 1^{er} janvier 2024 de 3.5%
- Des encaissements de loyers dus aux nouvelles livraisons de logts sur l'année
- Des marges dégagées lors des opérations de promotion immobilière (Lauriers+ Bizanos)
- Une hausse des impôts locaux (taxe foncière notamment)
- Une hausse des charges financières suite à l'augmentation du taux du Livret A de 2023 (+1.1 M€)
- Une maîtrise des dépenses d'exploitation

c. Etat des filialisations

Présentation globale

Éléments significatifs de synthèse de l'ensemble du groupe	
Nombre de filiales/sociétés contrôlées	Néant
Nombre de sociétés dans lesquelles la Sem a des prises de participation	1
Les métiers	Renouvellement urbain de centre-ville
Les objectifs/ stratégie poursuivie	Lutter contre l'habitat insalubre et la vacance de logements
Les éléments financiers clés	A déterminer par la Sem en fonction des secteurs
Risques et contentieux	Néant
Autres (à développer par la Sem)	Néant

Fiche de synthèse de la prise de participation.

Nom de la société	SIAB (Société immobilière et d'aménagement du Béarn)
Domaines d'activité	Renouvellement urbain en centre-ville
Motifs de la prise de participation	Répondre à une concession d'aménagement lancée par la CDA PBP pour apporter une réponse aux pbs des logts insalubres dans les centres-villes de 6 communes de l'agglomération paloise.
Date de création	Date de création
Forme juridique de la société	SAS
Participation	Montant du capital : 100 000€ Part au capital : 50% Représentants : F.Bayrou, J.L.Peres et O.SUBRA
Commentaires éventuels	
Éléments financiers 2023	Total bilan : 8 427 031€ Total endettement financier : 5 650 079€ Résultat net : 234 379€ Capitaux propres : 676 279€ Comptes consolidés : néant Avance en compte courant : néant Augmentation de capital : néant
Risques et contentieux	Contentieux en cours : néant Exposition de la Sem en cas de risques significatifs

d. Evolutions statutaires effectuées dans l'année : Néant

- **Modification de l'objet social : Néant**
- **Evolution de l'actionnariat : Néant**
- **Autres modifications statutaires : Néant**

III. Relations contractuelles et financières entre l'Epl et la collectivité

a. Liste des contrats en cours avec la collectivité actionnaire : Néant

b. Garanties d'emprunts de la collectivité

Au cours de l'exercice, la Communauté d'agglomération a accordé sa garantie pour les emprunts souscrits par PBH auprès de la Caisse des Dépôts pour les opérations suivantes:

- Réhabilitation Saragosse (résidence Arrémoulit) : 2 840 070€ (Caisse des Dépôts)
- Réhabilitation Saragosse (résidence Anglas) :
 - o Caisse des Dépôts : 4 295 018€
 - o Action Logement : 1 840 000€
- Réhabilitation résidence Ronsard : 3 299 502€ (Caisse des Dépôts)
- Réhabilitation résidence Clé des Champs : 2 976 000€ (Crédit Coopératif)

c. Avances en compte courant de la collectivité : Néant

d. Aides

Au cours de l'exercice 2023, la communauté d'agglomération a versé à PBH les subventions suivantes :

- 23 340€ pour la construction de la résidence « 2 Boulevard » à Pau (29 logements locatifs sociaux) au titre des crédits délégués de l'Etat.
- 40 500€ pour la construction de la résidence Carré Verdé à Gelos (31 logements locatifs sociaux).
- 385 440 € pour la construction de la résidence Laherrere à Pau (au titre des crédits délégués de l'Etat).

e. Dividendes distribués aux actionnaires dont la collectivité : Néant

IV. Contrôles et gestion des risques

a. *Principaux risques et incertitudes :*

Pau Béarn Habitat n'identifie pas de risques auxquels elle peut être confrontée (Risques d'ordre financier, juridique, technique ou conjoncturels).

b. *Contrôle interne*

Le conseil d'administration de Pau Béarn Habitat a mis en place en novembre 2021, un code de déontologie.

Les principes qui figurent dans ce code constituent, au-delà des obligations légales et réglementaires, le socle commun des règles de comportements et pratiques qui doivent guider la société en toutes circonstances. Ils s'inscrivent en parfaite adéquation et complémentarité avec la charte des valeurs des entreprises publiques locales adoptée par la FedEpl en juillet 2020.

Ce code de déontologie exprime le sens général et les principes que chacun, personnellement, s'engage à respecter dans le cadre des missions qui lui incombent. Il s'inscrit dans une démarche continue d'amélioration des pratiques professionnelles. Il est porté par la société et s'adresse à chaque collaborateur et dirigeant qui y travaillent, y compris à titre temporaire, l'Epl s'assurant que tous en ont pris connaissance.

Par dirigeants, il est entendu : le président, le directeur général et les membres du conseil d'administration.

Par collaborateurs, il est entendu : les salariés à temps complet et partiel et les consultants qui pourraient être amenés à travailler en interne au sein de la société

c. *Contrôles externes en cours :* un contrôle de l'Urssaf a débuté fin 2023 mais n'est pas achevé à la clôture.

V. Bilan de la gouvernance de l'Epl

a. Actionnariat

Composition du Capital Social au 31 décembre 2023

		Nb d'actions	Capital	%
Collectivités territoriales				
1	Communauté d'agglo PBP	7090	709 000 €	41,49%
2	Ville de PAU	5 817	581 700 €	34,04%
3	Ville de JURANCON	50	5 000 €	0,29%
4	Ville de LAGOR	10	1 000 €	0,06%
5	Ville de PONTACQ	5	500 €	0,03%
6	Ville d'ARTHEZ	4	400 €	0,02%
	s/t	12 976	1 297 600 €	75,93%
Actionnaires privés				
7	CAF	1 025	102 500 €	6,00%
8	PG Invest (Crédit Agricole)	1 025	102 500 €	6,00%
9	Caisse d'Epargne	567	56 700 €	3,32%
10	ALIANCE Territoires	540	54 000 €	3,16%
11	CCI	402	40 200 €	2,35%
12	Fédération Bât. Tx publics	210	21 000 €	1,23%
13	Adapéi	160	16 000 €	0,94%
14	Total	100	10 000 €	0,59%
15	Safran Hélicopter Engines	50	5 000 €	0,29%
16	Ets MOREAU	10	1 000 €	0,06%
17	les Ecureuils	10	1 000 €	0,06%
18	Medef	10	1 000 €	0,06%
19	Chambre des métiers	5	500 €	0,03%
	s/t	4 114	411 400 €	24,07%
	total général	17 090	1 709 000 €	100%

- Modifications statutaires intervenues au cours des 5 dernières années :
 - o Suite à la fusion avec l'Office palois en 2019:
 - Changement de nom de la société : Pau Béarn Habitat à la place de Béarnaise Habitat.
 - Augmentation du capital social : de 1 000 000€ à 1 709 000€.
 - Augmentation du nombre de sièges au conseil d'administration : de 12 à 15.
 - o Modifications de l'actionnariat au cours des 5 dernières années :
 - Novembre 2019 : cession de 1025 actions détenues par la CAF au Crédit Agricole (filiale PG Invest).

b. Les dirigeants

Les administrateurs

Noms des administrateurs	Durée mandat	Date de nomination	Date de renouvellement
	Statuts	CA	CA/AGO
Monsieur François BAYROU (Agglo de Pau)	6 ans	Septembre 2020	Sept. 2026
Monsieur Victor DUDRET (Agglo de Pau)	6 ans	Septembre 2020	Sept. 2026
Monsieur Pascal MORA (Agglo de Pau)	6 ans	Septembre 2020	Sept. 2026
Madame Véronique LIPSOS (Agglo de Pau)	6 ans	Septembre 2020	Sept. 2026
Madame Josy POUETO (Agglo de Pau) représentante à l'AG	6 ans	Septembre 2020	Sept. 2026
Madame Monique SEMAVOINE (Agglo de Pau)	6 ans	Septembre 2020	Sept. 2026
Monsieur Frédéric DAVAN (Ville de Pau)	6 ans	Septembre 2020	Sept. 2026
Monsieur Jean-Louis PERES (Ville de Pau)	6 ans	Septembre 2020	Sept. 2026
Monsieur Alexandre PEREZ (Ville de Pau)	6 ans	Septembre 2020	Sept. 2026
Madame Patricia WOLFS (Ville de Pau)	6 ans	Septembre 2020	Sept. 2026
Madame Josiane MANUEL Représentant le Groupement des Communes Jurançon – Lagor – Pontacq – Arthez de Béarn)	6 ans	Septembre 2020	Sept. 2026
Monsieur Michel PERRY (Fédération du bâtiment et des travaux publics)	6 ans	Juin 2018	Juin 2024
Monsieur Jean-Marc CAMET (CAF)	6 ans	Juin 2021	Juin 2027
Monsieur Sébastien RAMI (Caisse d'Épargne)	6 ans	Juin 2021	Juin 2027
Monsieur Patrick LACARRERE (Alliance Territoires)	6 ans	Juin 2023	Juin 2029

Organisation de la gouvernance

En 2002, le conseil d'administration de PBH a choisi les modalités d'exercice de la Direction Générale conformément à la loi NRE (Nouvelles Régulations Economiques) du 15 mai 2001 et a souhaité dissocier les fonctions de Président et de Directeur Général.

Le président du conseil d'administration, Mr François Bayrou a été désigné par délibération du conseil d'administration 28 septembre 2020, pour la durée de son mandat d'administrateur.

Le directeur général, Mr Olivier SUBRA a été désigné par délibération du conseil d'administration du 28 septembre 2020.

c. Rémunération et avantages des représentants et des mandataires sociaux

- Rémunérations et avantages des représentants : Néant
- Rémunérations et avantages du mandataire social :

La rémunération brute totale du directeur général pour l'année 2023 a été de 122 871€, dans la moyenne des rémunérations applicables pour les directeurs d'organismes similaires. Par ailleurs, au titre de l'accord d'intéressement en vigueur dans la société ce dernier a perçu en 2022 la somme de 3 814€.

Il n'y a pas eu de distribution de dividendes ni de jetons de présence.

d. Bilan de la gouvernance

▪ Réunions du conseil d'administration et de l'assemblée générale :

Le conseil d'administration s'est réuni à quatre reprises en 2023 : le 26 mai, le 30 juin, le 3 novembre et le 27 novembre.

L'assemblée générale a eu lieu le 30 juin 2023.

▪ Participation des représentants

En moyenne sur 2023, la présence effective des représentants de la ville de Pau est de 63% au conseil d'administration de PBH et de 100% en assemblée générale.

En détail :

- Séance du conseil du 26 mai : 25%
- Séance du conseil du 30 juin : 75%
- Séance du conseil du 3 novembre : 25%
- Séance du conseil du 27 novembre : 50%

En moyenne sur 2023, la présence effective des représentants de la communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées est de 44% au conseil d'administration de PBH et de 100% en assemblée générale.

En détail :

- Séance du conseil du 26 mai : 67%
- Séance du conseil du 30 juin : 67%
- Séance du conseil du 3 novembre : 67%
- Séance du conseil du 27 novembre : 50%

e. Synthèse des positions des représentants

Les décisions stratégiques ayant entraîné un impact important pour l'Epl, son projet ou la collectivité au cours de l'année écoulée sont : l'augmentation annuelle des loyers de 3.5% au 1^{er} janvier 2024, la validation du projet de construction du nouveau siège social sur le site Gambetta, l'obtention de la certification Qualibail et la politique ambitieuse de la société en matière d'égalité professionnelle et salariale. Les représentants de la collectivité ont pris une position favorable au conseil d'administration sur ces décisions.