

Rapport définitif n° 2013-139 Juillet 2014
Société d'économie mixte immobilière
de Salon-de-Provence (SEMISAP)
Salon-de-Provence (13)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF

N° 2013-139

SEMISAP – 13

Président Directeur général : Nicolas Isnard
 Directrice : Sylvie Escalle
 Adresse : 321, rue Adjudant-Chef Champion
 BP 163 - 13654 Salon-de-Provence

Nombre de logements familiaux gérés : 1126

Nombre de logements familiaux en propriété : 1135

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 0

Indicateurs	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	0.1	1.17	1.52
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	56	46.7	54.4
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	0	nc	nc
Loyers mensuels (€/m ² de surface corrigée)	3	3.2	3.06
Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	5		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	4		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	7	nc	
	Quartile : nc		
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	30	nc	
	Quartile : nc		
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	8	nc	
	Quartile : nc		

Présentation générale de l'organisme La SEMISAP, dont l'actionnaire de référence est la ville de Salon-de-Provence, dispose d'un parc de logements sociaux qui couvre 25 % du parc social communal. Son parc est orienté principalement vers les populations éligibles aux logements PLUS/PLAI. Ce patrimoine ancien nécessite un entretien important, dont les dépenses supplémentaires ne devraient toutefois pas faire obstacle à une politique de développement plus dynamique compte tenu de la santé financière de l'organisme.

- Points forts**
- Vocation sociale avérée (*loyers et charges peu élevés*)
 - Bon traitement des impayés
 - Patrimoine en bon état et bien entretenu
 - Faible taux de vacance
 - Qualité de service offert aux locataires appréciée
 - Gestion de proximité de qualité
 - Bonne santé financière

- Points faibles**
- Absence de fiches de procédure
 - Effectif réduit du service de maîtrise d'ouvrage
 - Manque de visibilité sur la situation financière à long terme

Les anomalies réglées en cours de contrôle ne sont pas mentionnées dans la version définitive

Anomalies ou irrégularités particulières

- Absence de règlement intérieur du CA
- Insuffisance de suivi des marchés (renouvellement)
- Non conformité du règlement intérieur de la CAL au CCH
- Non conformité des dossiers de demande de logement social
- Non actualisation des modes de calcul des loyers conventionnés
- Dépassements du loyer conventionné maximum sur certains logements
- Non respect des obligations de gardiennage
- Non respect des obligations réglementaires en matière de diagnostics techniques

Conclusion

La SEMISAP, qui détient le quart du patrimoine locatif social de la ville, est un organisme dont la vocation sociale, de par la population aux ressources modestes qu'elle loge, est affirmée. Son patrimoine est bien entretenu et le service qu'elle offre à ses locataires est apprécié. La situation du territoire, tendue en matière de demande de logement, devrait toutefois l'inciter à dynamiser sa politique de développement qui ne satisfait pas les engagements pris dans la CUS.

Des évolutions réglementaires en matière de loyers sont à intégrer, de même qu'un toilettage indispensable du règlement intérieur de la CAL. Enfin, les obligations réglementaires en matière de diagnostics techniques doivent être respectées.

La situation financière de la SEMISAP est suffisante pour mener une politique de développement, à condition toutefois de faire appel aux ressources externes et de se doter d'outils prévisionnels fiables.

Précédent rapport Miilos : n° 2006-088 de décembre 2006
Contrôle effectué du 22/11/2013 au 08/04/2014
Diffusion du rapport définitif : Juillet 2014

Conformément à l'article R.451-6 du code de la construction et de l'habitation (CCH), ce rapport définitif de contrôle comprend le rapport provisoire, les observations du président ou dirigeant de l'organisme produites dans le délai et les conditions mentionnés à l'article R.451-5 du CCH et, en tant que de besoin, les réponses apportées par la Miilos.

RAPPORT D'INSPECTION N° 2013-139

SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE IMMOBILIERE DE SALON-DE-PROVENCE (SEMISAP) – 13

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE.....	2
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE.....	2
2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME	2
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	3
2.2.1 Gouvernance.....	3
2.2.2 Organisation et management	3
2.2.3 Commande publique.....	4
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	5
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	5
3.1 OCCUPATION DU PARC	5
3.2 ACCES AU LOGEMENT	5
3.2.1 Connaissance de la demande	5
3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme	6
3.2.3 Gestion des attributions	6
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	8
3.3.1 Les loyers	8
3.3.2 Les charges	9
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES	9
3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES	10
3.5.1 Accompagnement social des locataires	10
3.5.2 Gestion de proximité	10
3.5.3 Concertation locative.....	10
3.5.6 Gestion des réclamations.....	10
3.5.7 Obligations de gardiennage	11
4. PATRIMOINE.....	11
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE	11
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE	11
4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	12
4.3.1 Rythme de construction depuis les cinq dernières années et objectifs de production	12
4.3.2 Capacité de l'organisme à construire ou acquérir des logements	12
4.4 MAINTENANCE DU PARC	12
4.4.1 Diagnostics techniques réglementaires.....	12
4.4.2 Chaudières à gaz individuelles	13
4.5 VENTE DE PATRIMOINE	13
4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	14
5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	14
5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	14
5.2 ANALYSE FINANCIERE.....	15
5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE	18
5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE	19
6. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS.....	19
6.1 PERIODE A VERIFIER.....	19
6.2 CONTENU DE LA VERIFICATION	19
6.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS	19
7. CONCLUSION	20

1. PRÉAMBULE

La Miilos exerce le contrôle de la Société d'Economie Mixte Immobilière de Salon-de-Provence (SEMISAP) – 321, rue Adjudant-chef Champion à Salon-de-Provence 13654 - en application de l'article L. 451-1 du code de la construction et de l'habitation : « *L'objet du contrôle exercé par l'administration est de vérifier l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État et le respect par les organismes contrôlés des dispositions législatives et réglementaires qui régissent leur mission de construction et de gestion du logement social. L'administration peut également procéder à une évaluation d'ensemble de l'activité consacrée à cette mission, dans ses aspects administratifs, techniques, sociaux, comptables et financiers* ».

Le précédent rapport de contrôle (n° 2006-088 diffusé en décembre 2006) mettait en évidence la vocation sociale de l'organisme, dont les dépenses d'exploitation étaient essentiellement consacrées au maintien d'un patrimoine ancien. Il soulignait la nécessité pour la société de se doter d'un outil informatique adéquat, et d'optimiser la gestion locative de certains programmes. La société avait engagé en 2006 une démarche d'autonomisation mettant fin, d'une part à la garantie d'exploitation octroyée par la ville de Salon sur le programme des « Vignères » et, d'autre part, à la convention de dévolution des immeubles exploités par la SEMISAP. Son développement restait soumis à une solide étude des projets, notamment dans leurs incidences financières, et à un renforcement de son service de maîtrise d'ouvrage.

2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

Le département des Bouches-du-Rhône, avec une population de 2 005 065 habitants¹, est le troisième département de France. Il connaît une croissance démographique régulière (+ 0,7 % annuel entre 1999 et 2009) portée par des soldes naturels migratoires positifs. Sa population est essentiellement urbaine, concentrée sur 28 communes de plus de 10 000 habitants, dont Salon-de-Provence. La commune de Salon-de-Provence (43 152 habitants² et 7 030 hectares³) est la ville-centre de la communauté d'agglomération « Agglopôle Provence »⁴, constituée de trois entités géographiques (Provence Salonnaise, Val de Durance Alpilles et Rives de l'étang de Berre) : la Provence Salonnaise, à laquelle appartient la commune de Salon, correspond au pôle d'équilibre du schéma de cohérence territoriale.

Le département des Bouches-du-Rhône se caractérise par un taux de chômage en augmentation⁵ et supérieur aux moyennes régionale et nationale (respectivement 12,28 %, 11,38 % et 9,88 % en 2012⁶). Le taux de pauvreté est également plus élevé dans le département qu'aux valeurs régionale et nationale (respectivement 17,7 %, 16,4 % et 14,3 % en 2011⁷).

¹ INSEE Recensement population en 2011

² INSEE Recensement population 2010

³ Internet conseil général des Bouches-du-Rhône

⁴ L'Agglopôle comprend 17 communes et correspond à un bassin de vie de 133 000 habitants.

⁵ + 0,4 % entre 2012 et 2013, chiffres provisoires INSEE Travail-Emploi – Taux de chômage localisés trimestriels

⁶ INSEE Banque de données macro-économiques 2012

⁷ INSEE,- Revenus-Salaires – Pauvreté monétaire en 2011 calculé à 60 % de la médiane des niveaux de vie

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Dix bailleurs sociaux sont présents sur la commune de Salon-de-Provence dont la SEMISAP qui dispose d'un parc de 855 logements conventionnés (25,45 % du parc communal social⁸). La ville connaît actuellement un taux d'accroissement démographique annuel de 1,68 %, taux sept fois supérieur à la moyenne départementale et 67 % des ménages sont éligibles au logement social financé en PLUS⁹.

Le parc de logements sociaux représente 17,1 % des résidences principales du département (EPLS 2010). Les loyers du marché dans la commune pour 2012 s'élèvent à 9,63 €/m², soit une augmentation de 1 % par rapport à 2011¹⁰ : à titre de comparaison, le loyer à la SEMISAP s'élève à 4,765 €/m², soit un chiffre légèrement inférieur à la moitié du loyer du parc privé. De plus, le marché immobilier très tendu bloque le parcours résidentiel des locataires du parc social. La ville recense environ 800 demandeurs de logements sociaux et se trouve en sous-offre sur les logements financés en PLAI (cf. PLH Agglopolé Provence).

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

Le capital social de la société s'élève à 229 268,08 €, divisé en 15 039 actions de 15,24 € chacune. La société compte onze actionnaires dont celui de référence est la ville de Salon avec 55,09 % du capital. A la date du contrôle, l'actionnariat de la société comptait trois actionnaires publics (Ville de Salon, Chambre de commerce et CAF) représentant 56,28 % des actions et huit actionnaires privés (le CIL des Bouches-du-Rhône représentant 16,4 % des parts, ArcelorMittal 11,97 % et CILGERE 10,79 %). L'actionnaire ArcelorMittal avait annoncé vouloir vendre ses parts de capital, mais aucun remplaçant n'avait été proposé. Par ailleurs, la société souhaitait réduire le nombre d'actionnaires tout en rendant la représentation proportionnelle aux parts de capital détenues entre les administrateurs de la sphère publique et ceux de la sphère privée, ce projet devant être soumis au conseil d'administration et à l'assemblée générale.

Le siège social et les bureaux de la société sont situés à Salon-de-Provence, au cœur de la résidence la plus importante (310 logements) de son patrimoine.

La présidence du conseil d'administration (CA) est assurée depuis le 27 novembre 2008 par M. Robert Aim, adjoint au maire de Salon-de-Provence et délégué à l'urbanisme. Le conseil s'est régulièrement réuni trois à cinq fois par an de 2010 à 2013. Il comprend sept administrateurs. La lecture des procès-verbaux de CA montre qu'il est correctement informé.

L'activité principale de la société est tournée vers la location et l'entretien de son patrimoine. Elle réhabilite de petits ensembles sur fonds propres (Lurian, Michelet, Bastide Haute en projet) et a acquis, en 2009, cinq villas (Bel Air) par vente en l'état de futur achèvement (VEFA).

La stratégie de peuplement est axée autour de la mixité sociale (âge, origine, activité,...) à laquelle l'organisme est très attaché (cf. § 3.2.3).

La SEMISAP s'est dotée d'un plan stratégique de patrimoine (PSP) 2010-2019 selon délibération du CA du 26 avril 2010, afin de préparer le contenu de la convention d'utilité sociale (CUS) signée le 28 décembre 2010 (cf. § 4.2).

2.2.2 Organisation et management

La direction de la SEMISAP a été confiée à Mme Sylvie Escalle depuis le 2 mai 2012, date de départ à la retraite du précédent directeur général, M. Michel Courtin. La direction technique reste assurée par M. Alain Goron, entré dans la société en mars 2006. Le PDG a délégué sa signature exclusivement à M. Créon, administrateur de la société, qui en bénéficie avec la qualité de fondé de pouvoir. Cette délégation n'est toutefois pas utilisée

⁸ Données RPLS

⁹ PLH Agglopolé Provence 2010-2015 – Programme des actions

¹⁰ Source CLAMEUR 2012 – loyers de marché en €/m²

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Au 31 décembre 2012, l'effectif de la société s'élevait à 32 personnes, dont 14 collaborateurs administratifs et techniques, 7 employés d'immeubles et 11 ouvriers de régie, soit une diminution de 9 agents depuis le précédent contrôle, dont 8 agents de régie.

La société ne tient pas de comité de direction. En revanche, quatre types de réunions sont régulièrement tenues : deux réunions mensuelles (*contentieux, information et échanges avec le personnel*) et deux réunions hebdomadaires (*planification de l'état des logements avant relocation, sinistres*).

La circulation de l'information au sein de la société, essentiellement informelle, s'appuie cependant, depuis 2007, sur les bases de données créées avec le progiciel "Xymox" (*demandes de logement, comptes locataires, régularisation des charges,...*). Néanmoins, compte tenu de l'effectif administratif réduit, et dans la mesure où chaque agent est unique sur la fonction qu'il occupe, la rédaction de fiches de procédures permettrait de fiabiliser l'organisation de la société, notamment en cas d'absence, mais aussi pour fixer les contours de certaines missions ou éviter les doublons. Des fiches de poste ont été rédigées par la direction pour l'ensemble du personnel, celle du directeur technique restant à écrire au moment du contrôle. Même si l'organisme ne dispose pas d'un plan pluriannuel chiffré de formation, un plan détaillé par agent est exposé chaque année aux délégués du personnel. Toutefois la société ne pratique pas d'entretiens annuels d'évaluation, qui pourraient constituer un outil de management complémentaire.

2.2.3 Commande publique

La SEMISAP est soumise aux règles de la commande publique définies par l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et à son décret d'application n° 2005-1742 du 30 décembre 2005. Ces règles ont été déclinées dans la délibération du conseil d'administration en date du 26 mars 2009 (*cf. infra*). La commande publique est suivie par une responsable juridique recrutée en juin 2013. Elle rédige les rapports d'analyse des offres et participe aux commissions internes¹¹ ou commissions d'appel d'offres (CAO) plénières. Le suivi des marchés en cours ou à renouveler est assuré via un tableau (*cf. infra*).

Obs 1 : La société ne respecte pas les dispositions de l'article R. 433-6 2^{ème} alinéa du CCH.

Les marchés dont le montant est supérieur aux seuils mentionnés à l'article 7 du décret n° 2005-1742 du 30 décembre 2005, doivent faire l'objet d'un rapport annuel au conseil d'administration sur leur exécution. Le rapport d'activité présenté au CA récapitule les dossiers traités dans l'année par la CAO et la commission interne. Mais, il ne précise pas pour chaque marché le montant initial du contrat, le montant total des sommes effectivement versées, et, le cas échéant, les raisons de l'écart constaté, en infraction à l'article R. 433-6 du CCH. Jusqu'en 2009, il précisait seulement l'objet et les entreprises attributaires des marchés et, depuis 2010, il ne mentionne plus que l'objet des marchés : il ne permet donc pas aux administrateurs d'apprécier les éventuels écarts d'exécution. L'organisme doit compléter son rapport en indiquant l'objet des marchés et leurs montants initiaux et finaux.

Selon délibération du conseil d'administration du 26 mars 2009, les règles internes de passation des marchés de la SEMISAP prévoient notamment une « consultation écrite d'un minimum de deux entreprises » « pour toute opération de travaux, d'achat de fournitures ou de services inférieure à 10 000 € HT ». Le passage en CAO est prévu pour « toute opération de travaux, d'achat de fournitures ou des services estimée à un montant HT supérieur à 50 000 € HT »

¹¹ Réunion pour les marchés dont le montant se situe entre 25 000 € HT et les seuils de procédure formalisée

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 1 :

Cette remarque a bien été prise en compte dès le dernier Conseil d'Administration en date du 14 mars 2014 relatif au Rapport d'activité et arrêté des comptes de l'année 2013 ; toutes les mentions obligatoires ont bien été rajoutées au tableau concerné.

Vu

Obs 2 : La société n'applique pas les règles internes fixées pour respecter les dispositions de l'article 10 du décret n° 2005-1742 du 30 décembre 2005 régissant la commande publique.

La SEMISAP dispose d'une régie de travaux qui assure entre autres les remises en état des logements avant relocation. En période de surcharge de la régie, elle fait appel à des entreprises extérieures. En 2012 et 2013, la SEMISAP a ainsi fait appel à des prestataires extérieurs pour la remise en état de logements, pour un montant total de 109 093,62 € HT sans appliquer les règles internes fixées par la délibération du CA du 26 mars 2009 (*pas de mise en concurrence et de publicité préalable, pas de passage en CAO*). Elle a fait appel directement à certaines entreprises dont elle jugeait les devis compatibles avec ses objectifs financiers.

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

L'activité prédominante de la SEMISAP est orientée vers la location de son patrimoine qui constitue sa principale source de revenus. Malgré un effectif administratif réduit, la société assure ses missions de gestion ; cependant, la rédaction de fiches de procédures fiabiliserait l'organisation des différents services, notamment en situation d'absence prolongée. La procédure interne qui décline les règles de la commande publique et l'obligation d'information annuelle du CA sur les marchés contractés doit être strictement appliquée.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

Au 31 décembre 2012, 75,33 % du parc était conventionné. L'enquête OPS 2012 montre une occupation très sociale de ces logements, les plafonds de ressources inférieures à 60 % étant supérieurs aux moyennes départementale et nationale. Le nombre de bénéficiaires de l'APL est par ailleurs supérieur de 18 points à la moyenne départementale. D'un montant moyen de 238,70 €, l'APL couvre 57,11 % du loyer et des charges. Le taux de réponses à l'enquête ayant été de 75,95 %, les données sont considérées comme significatives.

En pourcentage	Ressources inférieures à 20% des plafonds	Ressources inférieures à 40% des plafonds	Ressources inférieures à 60% des plafonds	Ressources supérieures à 100% des plafonds	Bénéficiaires d'une aide au logement (APL)
SEMISAP	20,53	43,57	64,26	10,97	55,64
Statistiques Bouches-du-Rhône 2012 (OPS 2012)	23,4	41,6	62,5	11,6	38,6
Statistiques nationales 2012 (OPS 2012)	20,0	39,1	61,1	10,1	35,6

3.2 ACCES AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande

Les demandes figurant sur le système national d'enregistrement du numéro unique (SNE) concernant les logements du patrimoine SEMISAP sont enregistrées sur Xymox tout au long de l'année avec un numéro interne. Ce chiffre est relativement stable depuis 2011 comme le montre le tableau ci-dessous :

Année	2010	2011	2012	2013
Demandes enregistrées au 31 décembre	770	934	981	946

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 2 :

La SEMISAP a d'ores et déjà pris note de cette observation et a lancé les consultations nécessaires afin d'y remédier Il convient de préciser que les montants considérés comprennent des prestations de revêtement sols souples qui ne peuvent être prises en compte pour évaluer le dépassement des seuils internes dans la mesure où il s'agit d'un autre corps d'état. Si les seuils internes ont effectivement été dépassés pour la peinture et le papier peint de 50 400€ en 2012 et de 3100€ HT en 2013, les seuils pour les travaux de sols souples n'ont pas été atteints tant en 2012 qu'en 2013.

La Mission prend note des actions engagées mais l'observation est maintenue.

Au 1^{er} décembre 2013, le nombre des dossiers en délai anormalement long (*30 mois*) s'élevait à 28. Parmi ces demandes, 20 avaient été proposées en commission d'attribution des logements (*CAL*).

En 2013, la répartition des logements au profit des principaux réservataires se décomposait comme suit:

Année 2013	Conventionnés	Réservés	Contingent Etat	Contingent CIL
Nombre de logements	855	319	206	113
En pourcentage du total des logements conventionnés	100 %	37,31 %	24,09 %	13,22 %

La gestion est effectuée en stock. La SEMISAP a adhéré à la convention de réservation du 11 juillet 2012, pour une durée de trois ans, signée entre le préfet et les trente bailleurs sociaux du département. Cette convention prévoit un pourcentage de logements réservés de 21,61 %.

L'organisme avise les réservataires dès libération des logements qui relèvent de leur contingent, mais ne tient pas de statistique de rotation de ces logements. L'enregistrement des demandes est effectué sous 48 heures, à la fois sur le fichier national d'enregistrement (*SNE*) et avec le progiciel Xymox sur un fichier interne.

Les dossiers des candidats sont sélectionnés par la conseillère en économie sociale et familiale (*CESF*) référente « logement social » sur deux bases :

- le *SNE* à partir de filtres correspondant aux critères du logement à louer : le pôle « Gestion de proximité » a seul accès à ce fichier ;
- le progiciel Xymox, par croisement de critères pour les demandeurs qui souhaitent être logés dans le parc de la SEMISAP.

3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Le règlement intérieur de la *CAL* se réfère aux articles L. 441-2-1 (*enregistrement des demandes au fichier unique*), R. 441-1 (*bénéficiaires*) et R.441-3 du CCH (*mixité sociale, nombre de candidats minimal à présenter*). Les critères intervenant dans les décisions rendues par la *CAL* sont priorisés dans son règlement intérieur selon classement suivant :

- adéquation ressources ménages/montant loyer et charges (*reste à vivre supportable*),
- adéquation typologie du ménage/composition familiale,
- respect des quotas de réservations de logements,
- politique de mixité sociale définie par les administrateurs membres de la *CAL*.

Dans le cadre de la mise en œuvre du droit au logement opposable (*DALO*), la SEMISAP traite tous les dossiers qui lui sont adressés par la mairie. Ainsi, en 2012 et en 2013 (*pas de statistique disponible pour 2011*), deux logements ont pu être attribués chaque année à des demandeurs relevant du *DALO*. Il est cependant à noter que pour deux logements attribués en 2013, l'organisme a essuyé cinq refus pour les motifs suivants : logement trop petit (2), appartement non souhaité (1), pas de suite à la demande (2). Le nombre d'attributions de logements en faveur du public *DALO* atteint presque les engagements de la *CUS* (1,6 % en 2011 et 1,9 % en 2012 pour 2 % contractualisés dans la *CUS*).

3.2.3 Gestion des attributions

La commission d'attribution des logements (*CAL*) se réunit tous les mois, y compris en période estivale. Son règlement intérieur a été approuvé par délibération du CA le 16 juin 2006.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 3 : Le règlement intérieur (RI) de la CAL ne respecte pas les dispositions des articles R. 441-9-II-2° et 441-5 du CCH.

En effet, l'article 4 du RI prévoit que le président dispose d'une voix prépondérante en cas de partage égal des voix alors que cette prérogative revient au maire de la commune de Salon (*article R.441-9-II-2° du CCH*).

Par ailleurs, la rédaction de l'article 12 du RI « Contingent réservataires » est erronée en ce qui concerne les employeurs qui participent à l'effort de construction (*article R. 441-5 du CCH*). La rédaction de l'article 12 du RI portant sur le contingent réservataires prévoit un contingent de 1 % au profit des employeurs qui participent à l'effort de construction, alors que celui-ci atteint 13,22 %.

Enfin, en ce qui concerne le fonctionnement de la CAL, la Mission a relevé une délégation de pouvoirs non valide en l'absence de mention du délégué

L'instruction des demandes est traitée par la CESF du pôle Gestion de proximité. La procédure d'instruction des dossiers n'est pas formalisée. Il est adressé aux demandeurs une attestation de dépôt de demande uniquement s'ils la demandent, ce document ne figure d'ailleurs pas dans les dossiers des locataires (*cf. infra*).

Obs 4 : La SEMISAP ne fournit pas au pétitionnaire l'attestation de demande (article L. 441-2-1 du CCH).

L'article L. 441-2-1 prévoit en effet la communication au demandeur d'une attestation relative à sa demande de logement dans le délai d'un mois à compter du dépôt de ladite demande. En revanche, la société vérifie chaque année les renouvellements de demandes de logement.

La sélection des dossiers (*cf. critères CAL supra*) est également effectuée en fonction de critères d'ancienneté, d'urgence et de taux d'effort : la SEMISAP (*pôles Gestion de proximité et Gestion locative*) travaille en étroite relation avec la municipalité et différentes associations (*ADAMAL¹², Fraternité Salonaise...*) sur les dossiers jugés prioritaires. La population des demandeurs est bien connue de l'organisme compte tenu de la concentration géographique du parc social sur la commune.

Les dossiers présélectionnés par la référente logement social sont vérifiés dans un deuxième temps par la CESF du pôle de gestion locative, puis par la directrice de l'organisme avant présentation en CAL lors d'une réunion pré-CAL. Sauf exception, trois dossiers au minimum sont présentés en CAL.

Par ailleurs, en aval des attributions, un tableau de suivi des relocations est enregistré sur Excel par l'agente d'accueil et partagé entre la directrice, le directeur technique, le pôle de gestion locative, le pôle de gestion de proximité et le pôle travaux : ce tableau sert de base de travail aux réunions hebdomadaires de suivi des logements et constitue un facteur organisationnel qui concourt à une faible vacance technique.

Les attributions de logements au cours des cinq dernières années se décomposent de la façon suivante :

Année	2008	2009	2010	2011	2012
Nombre de logements attribués	77	88	99	122	107
Nombre de logements refusés (<i>par les pétitionnaires</i>)	72	52	77	155	91
<i>Dont refus à « La Monaque » en %</i>	<i>19,44 %</i>	<i>40,38 %</i>	<i>44,16 %</i>	<i>32,90 %</i>	<i>57,14 %</i>

Les refus par les pétitionnaires concernent principalement le programme de « La Monaque » : ils y ont régulièrement progressé pour représenter en 2012 plus de 50 % de l'ensemble des refus : ce programme est considéré comme peu attractif par les demandeurs extérieurs mais

¹² Association D'Accès et de MAintien au Logement, subventionnée par la mairie, et dont l'objet est de favoriser l'accès et la maintenance dans le logement de populations démunies pour lesquelles elle propose également un accompagnement social.

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos****Obs 3 :**

la SEMISAP s'est rendue compte que c'était par erreur qu'il avait été transmis un règlement intérieur de la Commission d'Attribution de 2003 alors que ce dernier avait fait l'objet d'une mise à jour en 2006.

Dans ce dernier règlement, il est bien mentionné que le Maire dispose d'une voix prépondérante en cas de partage égal des voix.

Nonobstant cette mise à plat du document transmis, une nouvelle mise à jour du règlement intérieur de la Commission d'Attribution des logements sera faite lors du conseil d'administration du 30 juin dernier, reprenant notamment la rédaction relative aux contingents réservataires au profit des employeurs participant à l'effort de construction.

En ce qui concerne le pourcentage indiqué dans le rapport provisoire, la SEMISAP, après avoir vérifié son contingent de logements affectés aux employeurs tient à préciser qu'il n'est pas de 13,22% mais de 8,4%, représentant 72 logements sur les 855 conventionnés.

La Mission prend note de l'erreur de l'organisme mais maintient l'observation car le règlement intérieur de la CAL est à revoir.

Obs 4 :

La SEMISAP n'enregistre aucune demande de logement. Les demandes lui sont transmises par le Service logement de la Ville de Salon de Provence.

Vu

C'est donc ce service qui réceptionne et enregistre le dossier et envoie ensuite l'attestation d'enregistrement au demandeur.

Une copie de cette attestation est archivée dans le dossier original de demande de logement en mairie ; le service logement de la Ville de Salon de Provence ventile les dossiers de demande aux différents bailleurs concernés sans pour autant fournir cette attestation.

également par les locataires titulaires qui souhaitent muter de logement. Cette faible attractivité de "La Monarque" est liée en grande partie à son état.

Il est à noter que le taux de rotation en secteur non conventionné s'avère moins élevé qu'en secteur conventionné.

Les dossiers de mutation (48) ont pu aboutir en 2012 pour 7 d'entre eux, soit 1/7^{ème} des demandes de logement, et, comme les critères généraux d'attribution des logements tels que définis dans le RI de la CAL, les critères de mutation sont très précis (*rappel des règles de mutation dans le rapport d'activité 2012*).

Obs 5 : L'organisme ne respecte pas les prescriptions de l'article R. 441-2-2 du CCH (composition des dossiers de demande) ni celles de l'article 3 de l'arrêté interministériel du 3 décembre 2007 (revenus fiscaux au titre de l'avant-dernière année précédant la date de signature du contrat de location).

Des irrégularités ont été relevées dans huit dossiers vérifiés au cours des années 2011 et 2012, ; ces irrégularités ont principalement trait à l'absence de justificatif des revenus au titre de l'année N-2 (*deux avis d'imposition manquants*), de justificatif d'identité (*un livret de famille*) et de justificatif de candidat DALO (*un dossier*). L'organisme s'expose donc aux sanctions prévues par l'article L. 4512-1 (*2^{ème} alinéa*) pour un montant maximum de 24 202,62 €.

Obs 6 : Les contrats de location ne sont pas accompagnés des annexes obligatoires prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

Les baux de location ne comportent pas l'ensemble des annexes obligatoires : diagnostics de performance énergétique (*cf. § 4*) et états des risques naturels et technologiques (*l'organisme a mis en place cette annexe au cours du contrôle*).

La CAL rend annuellement compte de son activité au conseil d'administration en application de l'article R. 441-9 du CCH.

3.3 LOYERS ET CHARGES

3.3.1 Les loyers

L'organisme n'a pas souhaité remettre en ordre les loyers à l'occasion de la signature de la CUS 2011/2016. Le tableau ci-dessous présente les augmentations de loyers au 1^{er} juillet pratiquées par la SEMISAP sur décision du CA au cours des six dernières années. Ces augmentations sont conformes aux orientations du PSP (*hausse moyenne simulée de 1,5 % / an, à l'exception de l'année 2013*). Les augmentations sont délibérées à l'appui d'un tableau détaillant les hausses par programme et par type de logement de l'année N-1 sur l'année N.

Obs 7 : La SEMISAP ne respecte pas les prescriptions de l'article L. 353-9-3 du CCH depuis le 1^{er} janvier 2011 et, en 2011, l'augmentation maximale de loyer fixée par la loi de finances.

A compter du 1^{er} janvier 2011, les loyers pratiqués pour les logements conventionnés doivent être révisés au 1^{er} janvier en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL) du troisième trimestre de l'année précédente. La société a continué à réviser les loyers au 1^{er} juillet de chaque année avec l'IRL du 4^{ème} trimestre de l'année précédente. En 2011, année de transition, cela a entraîné une hausse des loyers de 1,45% (*IRL du 4^{ème} trimestre 2010*) au 1^{er} juillet 2011 alors qu'elle aurait dû être appliquée au 1^{er} janvier 2011 sur la base de l'évolution de l'IRL des six premiers mois 2010 (*0,67 %*). L'organisme doit régulariser cette situation non conforme depuis 2011.

Obs 8 : L'organisme ne respecte pas les prescriptions de l'article L. 353-9-2 du CCH.

Les loyers conventionnels maximaux doivent être révisés en fonction de l'IRL du 2^{ème} trimestre de l'année N-1 depuis le 1^{er} janvier 2010. L'actualisation des loyers maximaux est effectuée par la SEMISAP en fonction de l'IRL du 4^{ème} trimestre de l'année N-1. La société doit se mettre en

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 5 :

La SEMISAP sur ces 5 dossiers tient à préciser les points suivants :

Logements

dont les baux ont été signés respectivement en mai 2011 et août 2011 et pour lesquels les avis d'imposition des années n-2 n'ont pas été fournis, la SEMISAP précise que ces locataires ne sont pas imposables car ils ne perçoivent que les prestations sociales.

Cependant une attention toute particulière sera apportée aux nouveaux locataires dans cette situation afin de s'assurer que bien que non imposables, les déclarations auprès des services des impôts ont bien été faites.

Logement dont le bail a été signé en juin 2012 : le locataire a mentionné dans sa demande de logement un enfant issu d'un premier mariage du père, qui est à la charge de la mère et avec elle. De ce fait le bailleur n'a pas à demander le livret de famille le concernant.

Logement le bail a été signé en juillet 2012. La carte nationale d'identité a été envoyée à la MILOS par mail le 14 avril 2014

Logement dont le bail a été signé en août 2012 : la Commission d'Attribution des logements n'a fait que suivre les directives émanant de la Préfecture ; dorénavant la Commission apportera une attention particulière aux dossiers DALO présentés par la Préfecture notamment en ce qui concerne la composition familiale.

La mission précise qu'au moment de l'examen des dossiers d'attribution de logements (05/02/2014), les documents à fournir par les pétitionnaires ne figuraient pas dans les dossiers et la SEMISAP a dû faire des recherches, parfois auprès des locataires, pour retrouver la trace des documents manquants. Ces recherches ont fait l'objet de plusieurs courriels de relance de la mission jusqu'à la date butoir fixée par la mission au 14/ avril 2014. La mission a cependant accepté des justificatifs jusqu'au 24/ avril 2014, soit deux mois et demi après la date d'examen des dossiers.

Concernant les sanctions proposées :

- pour les logements

le fait d'être non imposable n'exonère pas l'organisme de demander les revenus imposables pour s'assurer que les personnes ne sont pas imposables;

- pour le logement

la demande non datée et non signée du demandeur porte le n°

il s'agit donc d'un dossier enregistré en 2010, date où l'enfant était mineur, puisque né en 1994; la demande de logement ne mentionne pas la résidence de l'ex-conjointe et de l'enfant

- pour le logement

si la carte d'identité (CNI) du demandeur a été adressée à la MILOS le 14 avril 2014, la Mission a renvoyé le lendemain un courriel mentionnant en rouge que la CNI était illisible; la SEMISAP avait tout loisir de renvoyer un document lisible;

- pour le logement

si la préfecture émet des vœux d'attribution de logements, il appartient à la CAL d'être souveraine dans l'attribution de ses logements, dans le respect de la réglementation; aucun justificatif d'urgence d'attribution du logement n'a pu être fourni à la mission; l'observation est maintenue.

Obs 6 : L'organisme n'a pas répondu à l'observation 6. L'observation est maintenue.

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos****Obs 7 et 8 :**

La SEMISAP a pris bonne note de ces observations ; ainsi, en 2014 la révision se fera en juillet avec l'IRL du 3^{ème} trimestre 2013 pour se mettre en conformité avec les textes et à partir de 2015 la SEMISAP révisera les loyers tous les mois de janvier avec l'indice IRL du 3^{ème} trimestre de l'année précédente.

La SEMISAP tient toutefois à souligner qu'elle avait volontairement gelé les loyers des programmes Vignères et Prince des Baux depuis 2006 afin de permettre l'accès de ces logements à une population très sociale.

Aujourd'hui les loyers étant redevenus cohérents avec ceux de l'ensemble du parc, la SEMISAP prévoit à l'avenir de traiter ces programmes à l'identique des autres programmes.

Par ailleurs, le logiciel de gestion locative ne permet pas à ce jour de faire la distinction entre les loyers conventionnés et les loyers conventionnés maximaux ; la SEMISAP va donc se rapprocher du prestataire informatique pour faire évoluer le logiciel afin de pouvoir appliquer cette prescription.

Vu, mais les deux observations sont maintenues.

conformité avec le calendrier réglementaire d'actualisation.

Obs 9 : Les loyers de 52 logements se situent au-dessus des plafonds de loyers conventionnés.

Pour 46 logements, le dépassement est dû à l'augmentation de surface corrigée calculée dans un projet d'avenant à la convention de la résidence des "Blazots I" : cette augmentation n'a pas lieu d'être avant la signature de cet avenant. L'ensemble des dépassements concerne 6,08 % du parc conventionné. La SEMISAP doit procéder à la régularisation de ces anomalies.

Enfin, la SEMISAP doit porter sur la quittance de chaque locataire, le montant du loyer maximal applicable à son logement, pour respecter les obligations de l'article R. 445-13 du CCH

Fin décembre 2012, six locataires étaient assujettis au supplément de loyer solidarité (SLS) pour un montant moyen mensuel de 56,49 €.

3.3.2 Les charges

Le service des charges opère la répartition entre charges récupérables et non récupérables.

Les régularisations de charges sont effectuées chaque année. Le traitement est étalé sur une période de deux mois. Sur le parc conventionné, un seul programme est en copropriété. Une fois la régularisation effectuée, les documents sont mis à la disposition des locataires pour consultation pendant un mois.

Une réunion mensuelle a lieu avec la représentante du conseil des locataires et tous les deux mois avec des représentants de deux programmes. Un point est alors effectué sur les opérations en cours.

Le contrôle a porté sur les charges 2012 des huit programmes conventionnés.

Le montant annuel moyen des charges récupérables constatées s'élève à 13,55 €/m² (7,84 €/m² hors chauffage, eau et ascenseurs). Il représente 90,50 % des charges provisionnées. La moitié des programmes a fait l'objet d'un surprovisionnement de plus de 20 % alors que deux programmes seulement ont été sous-provisionnés.

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Le service des impayés de loyers est géré par une conseillère en économie sociale et familiale (CESF). L'attributaire du logement est reçu afin de compléter son dossier pour l'ouverture des droits et garanties de loyer. C'est l'occasion pour l'organisme de sensibiliser et d'informer les locataires sur l'action à avoir en cas de difficultés de paiement et sur l'obligation de contracter une assurance habitation. Une autre personne est en charge des dossiers contentieux.

Moins de la moitié des locataires effectue le paiement du loyer par prélèvement automatique.

Les tâches sont planifiées tout au long du mois de gestion. Un premier rappel est effectué entre l'échéance et la fin du mois suivant, lorsque cela est possible, sous la forme d'un contact téléphonique. La première relance écrite intervient au bout du premier mois d'impayés et la mise en demeure après le deuxième. Des tableaux de bord sont tenus à jour sur les impayés avec, pour chaque locataire concerné, les différentes garanties et aides possibles.

Les dossiers sont examinés mensuellement afin de décider de leur éventuel basculement en phase contentieuse. Une autre réunion concerne les dossiers plus importants dont la créance est supérieure à 1 000 €.

Au moment du contrôle un seul dossier faisait l'objet d'un protocole de cohésion sociale.

Le contrôle sur dossiers n'a pas révélé d'anomalies particulières.

En %	2008	2009	2010	2011	2012	Médiane nationale SA d'HLM 2011
Evolution des créances locataires/loyers et charges	0,0	0,5	1,4	0,3	0,5	1,0
Créances locataires/loyers et charges récupérées	9,8	9,1	9,9	9,0	8,4	12,4

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 9 :

En ce qui concerne l'augmentation des loyers due à la modification des surfaces corrigés, un avenant est en cours d'élaboration et doit être présenté à la DDTM courant juillet 2014

Pour ce qui est du montant maximal applicable au logement, une demande de modification des quittances a été demandée au prestataire.

La Mission prend note de la rédaction d'un avenant à la convention à présenter à la DDTM en juillet 2014. La rectification n'étant pas effective, l'observation est maintenue.

La situation des impayés est assez bonne, stable en stock de créances, et contenue au niveau de leur évolution. En 2011 l'évolution des créances est inférieure à la médiane des SA d'HLM (1,0 %), de même pour la proportion du stock d'impayés qui est plus réduite (9 % pour une médiane de 12,4 %). Le coût des impayés locatifs représente 0,3% du quittancement en 2012 (DIS).

3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

3.5.1 Accompagnement social des locataires

L'accompagnement social des locataires est effectué à un double niveau lors de l'accueil des demandeurs : par le pôle de gestion de proximité qui enregistre les dossiers et par le pôle de gestion locative qui étudie et vérifie en amont le contenu des dossiers avant passage en CAL. Pour mémoire deux des trois personnes intervenant dans le processus d'accompagnement des demandeurs sont des CESF. Par ailleurs, des conventions de location ont été signées avec la commune et des associations salonaises (§ 3.2.3) pour faciliter l'attribution à des populations en grande difficulté sociale.

3.5.2 Gestion de proximité

La société assure une gestion de proximité insuffisante (cf. obs. 10). En effet, sur la majorité des programmes, cette gestion est assurée par le responsable du pôle entretien lors de ses visites régulières des différents sites.

3.5.3 Concertation locative

Un plan de concertation locative (PCL) validé par le conseil d'administration le 4 décembre 2007 a été signé avec la Confédération Nationale du Logement (CNL), unique syndicat de locataires élu au CA, pour une durée de trois ans, et reconduit pour la même durée (2011-2013) le 18 janvier 2011. Il est arrivé à expiration fin 2013 et un nouveau plan était en cours de rédaction au moment du contrôle.

Le conseil se réunit régulièrement (dix réunions en 2012). Les comptes-rendus de ces réunions sont adressés sous huitaine aux représentants des locataires : ils contiennent systématiquement une rubrique portant sur les programmes de réhabilitation et les diverses opérations en cours, en acquisition ou réhabilitation. Les relations avec les autorités municipales en termes de sécurité y sont mentionnées.

Une première enquête de satisfaction a été menée par la SEMISAP en 2013 : elle confirme la bonne image de la société auprès des locataires qui la recommanderaient à 71 % à leur entourage. 81 % se déclarent satisfaits ou très satisfaits des conditions d'entrée dans leur logement, de l'information qui leur a été dispensée ainsi que des opérations d'état des lieux. Le fonctionnement des équipements techniques est jugé satisfaisant à très satisfaisant par 71 % des locataires.

3.5.6 Gestion des réclamations

L'informatisation des réclamations techniques a été initiée en avril 2013 pour une meilleure traçabilité des interventions (au moment du contrôle aucune statistique n'était encore disponible). Si elle donne lieu à intervention, les réclamations sont enregistrées sur Xymox par l'agente d'accueil lorsqu'il s'agit de réclamations téléphoniques ou orales, et par la secrétaire de direction lorsqu'il s'agit de réclamations écrites. Elles peuvent être également signalées par le chef du pôle entretien si la demande d'intervention est remontée par les agents d'entretien. Ces réclamations donnent lieu à l'établissement d'une fiche numérotée qui est transmise pour traitement et suivi au responsable du pôle travaux, après visa de la direction. Cette fiche mentionne les dates de la demande, de fin prévisionnelle des travaux, de fin d'intervention et de contrôle après travaux. Par ailleurs, une liste des interventions en cours récapitulant les réclamations enregistrées et non traitées est éditée mensuellement par agent d'entretien. Cette liste ne fait pas encore un lien complet avec les fiches d'intervention car elle ne permet pas de suivre les actions menées depuis le dépôt de chaque réclamation. La

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

SEMISAP doit améliorer la précision de ce suivi avec le prestataire en charge de la mise en œuvre du logiciel.

Les réclamations écrites donnent lieu à une réponse écrite rédigée par le responsable du pôle entretien. Les réclamations locatives sont également traitées par ce responsable.

3.5.7 Obligations de gardiennage

Obs 10 : La société doit renforcer le gardiennage et la surveillance de quatre résidences conformément à l'article R.127-1 du CCH (depuis le 4 décembre 2013, cet article renvoie aux articles L. 271-1, R. 271-1 et suivants du code de la sécurité intérieure).

Les bailleurs ont l'obligation d'affecter un effectif minimum de personnes aux fonctions de gardiennage ou de surveillance dans certains groupes d'immeubles collectifs. La SEMISAP possède quatre résidences soumises aux dispositions de ces articles. L'obligation s'applique aux résidences « La Monaque » (plus de 300 logements), « Les Blazots I », « Les Vignères » et « Les Roques Rousses » (plus de 100 logements¹³). L'ensemble de ce patrimoine nécessite la présence de six gardiens ou agents de surveillance alors que l'organisme n'y affecte que 4,55 équivalents temps plein dont seulement 1,53 équivalent temps plein pour le gardiennage. Les autres personnels affectés sont considérés sur leur fiche de poste comme « employé d'immeuble » alors que les tâches qu'ils effectuent relèvent uniquement de l'entretien du parc. La SEMISAP doit renforcer sa présence effective sur ces groupes afin d'éviter les risques pour la sécurité et la tranquillité des locaux et ce, dans les conditions définies par les articles L. 271-1, R. 271-1 et suivants du code de la sécurité intérieure

3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

La SEMISAP accueille dans son parc conventionné une population très sociale à laquelle elle s'attache à rendre un service de qualité. Elle doit néanmoins amender le règlement intérieur de la CAL, porter une attention accrue à la procédure de gestion des attributions et régulariser les loyers non conformes.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Le patrimoine de la SEM est implanté sur la commune de Salon. Il se composait au 31 décembre 2012 de 1 107 logements collectifs et 28 logements individuels. 855 logements sont conventionnés. 57 ans est l'âge moyen du parc et 55 % des logements sont situés en ZUS (dont 27 % sur la résidence « La Monaque »).

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

La rédaction du plan stratégique de patrimoine 2010-2019 a permis de définir une stratégie patrimoniale chiffrée - en coût et en nombre, en matière d'acquisition ou de réhabilitation - qui n'avait pas été définie jusqu'alors. La SEMISAP se montre très attentive à sa capacité à assurer le financement de ses investissements. Les dépenses envisagées (21,9 M€ dont 10 % en fonds propres et les trois quarts au profit du parc conventionné) concernent à 86 % des travaux de réhabilitation pour pallier l'ancienneté du parc. C'est la raison pour laquelle des fiches de travaux chiffrées par programme ont été jointes au plan : les principaux postes de dépenses pour le parc conventionné concernent l'électricité (2,8 M€), l'étanchéité (1,4 M€) et le poste menuiserie/ventilation (1,2 M€).

L'objectif de développement affiché dans la CUS (2011/2016) prévoit la mise en service de 20 logements/an dont trois quarts en PLUS et un quart en PLAI, la société s'intéressant aux populations dont les revenus sont inférieurs à 60 % des plafonds de ressources. La SEMISAP

¹³ L'article R. 127-2 du CCH précise le nombre de gardiens à affecter par tranche de 100 logements.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs10 :

Le personnel affecté sur les programmes ne fait pas seulement de l'entretien mais également de la gestion de proximité. Il est notamment chargé de signaler toutes dégradations survenues aussi bien dans les parties communes mais également aux abords des immeubles.

Il surveille également l'état de bon fonctionnement des équipements collectifs (minuterie, encombrants...) et fait remonter au personnel administratif toutes les réclamations des locataires dont il a la connaissance. Cette mutualisation des tâches entre les différents intervenants sur les programmes permet de répondre aux besoins des locataires tout en minimisant le montant des charges récupérables d'une part, et les frais de personnels d'autre part.

4.4 Maintenance du Parc : En ce qui concerne la sécurisation des accès du programme de la Monaque (remarque sur les caves), la SEMISAP tient à rappeler que des travaux ont été engagés en fin d'année 2013 et

se sont terminés en janvier 2014, avec pour but de limiter l'accès des caves et hall d'entrées aux seuls locataires de l'entrée concernée.

D'autre part le débarras des caves se fait de manière régulière, tous les ans. Cette opération a lieu habituellement dans le courant du 3^{ème} trimestre de l'année civile après information des locataires

Compte tenu de la description des fonctions des employés d'immeubles explicitée par la SEMISAP dans sa réponse, et afin de respecter l'article R. 127-1 du CCH, l'organisme devra mettre à jour les fiches de poste de ses employés d'immeubles pour mentionner notamment leur mission de contact avec les locataires. L'observation est maintenue.

souhaite également développer une offre d'insertion, d'hébergement et d'accueil temporaire à hauteur de quinze places dont la réalisation est programmée en 2015.

4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

4.3.1 Rythme de construction depuis les cinq dernières années et objectifs de production

Les mises en service au cours de cinq dernières années s'élèvent à 19 logements, soit 1,67 % du patrimoine de la SEMISAP, et se décomposent en 14 logements en acquisition-amélioration et 5 logements en VEFA au sein d'un nouveau programme de construction.

Les objectifs de production sont plus ambitieux pour les prochaines années, puisque 43 logements collectifs en PLUS/PLAI sont en cours de réalisation : 17 logements à livrer en mai 2014 pour le programme « Bastide Haute », 22 logements en VEFA validés par le CA en 2012 sur le programme « Bel Air Quatre Vents » et 4 logements en acquisition-amélioration (*lancement validé en CA fin 2013*).

Un contrat de réservation a été signé début 2013 pour une opération en VEFA de 106 logements étudiants : cet achat est néanmoins subordonné à l'octroi de subventions.

4.3.2 Capacité de l'organisme à construire ou acquérir des logements

La SEMISAP dimensionne le développement de son patrimoine à l'aune de ses disponibilités financières, la réhabilitation de son patrimoine – ancien – étant prioritaire. Les objectifs de la CUS pour sa 1^{ère} année de mise en œuvre ont été partiellement atteints avec la livraison de 14 logements pour 20 programmés/an dans la convention ; aucune livraison n'a été effectuée en 2012 et 2013. Une nouvelle livraison de 17 logements devrait intervenir en 2014. Sur la période écoulée la société n'a pas atteint ses objectifs et il paraît difficile de prévoir que les engagements de la CUS seront respectés en fin de période.

4.4 MAINTENANCE DU PARC

La maintenance du parc constitue une préoccupation majeure de la SEMISAP en raison de l'âge de son patrimoine. Dans cette optique, la société a signé en 2007 avec le conseil général un protocole de partenariat d'une durée de trois ans portant sur une subvention de 165 250 € à des fins de réhabilitation de 702 logements des programmes « Monaque », « Blazots », « Vignères » et « Cornillon ». Cette priorité de réhabilitation correspond également à certains engagements de la CUS (*cf. § 4.2*).

La visite de patrimoine a permis d'établir que le parc est en bon état de conservation et de propreté, l'entretien des espaces verts étant partagé selon les résidences entre la régie de l'organisme, la sous-traitance ou la ville. L'entretien des cages d'escalier est en partie sous-traité, et la prestation est de qualité. Au moment de la visite, les cages d'escaliers de « La Monaque » étaient en cours de réfection (*elles sont dorénavant dotées d'éclairage automatique aux paliers*). Les difficultés évoquées lors du précédent contrôle sur les vide-ordures n'ont pas fait l'objet de remarque particulière. En revanche, il a été relevé que les caves de certaines résidences (*notamment à « La Monaque »*) laissaient à désirer sur leur état de propreté et leur encombrement. Certaines ne sont pas fermées ou dépourvues de portes. L'organisme adresse une lettre annuelle de relance à l'ensemble des locataires et a pris des mesures de sécurisation concernant l'accès aux caves en condamnant l'accès intérieur par la cage d'escalier et en conservant uniquement un accès fermé par l'extérieur. Ces mesures ne s'avèrent pas assez efficaces pour assurer une propreté suffisante. L'organisme doit remédier aux désordres constatés.

4.4.1 Diagnostics techniques réglementaires

L'organisme n'est pas concerné par les constats de risque d'exposition au plomb sur son patrimoine conventionné.

- *Ascenseurs :*

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Les contrôles techniques quinquennaux des résidences dotées d'ascenseurs (*Roques Rousses et Vignères*) ont été effectués et n'appellent pas de remarque particulière. Les mises aux normes des ascenseurs des « Vignères » ont été réalisées pour 2014 et 2018. Concernant les six ascenseurs des « Roques Rousses » remplacés fin 2011, la SEMISAP a déposé début 2014 une assignation en référé expertise contre la société qui les a installés au motif de pannes récurrentes d'une durée de plusieurs jours.

Obs 11 : La SEMISAP n'a pas fait procéder à l'ensemble des diagnostics techniques réglementaires.

- *Diagnostics techniques « amiante » (DTA) :*

La SEMISAP a fait réaliser les DTA des parties communes sur l'ensemble de son patrimoine conventionné en 2008. Il a été relevé par la SOCOTEC une surveillance à effectuer – sans exigence réglementaire – sur l'état de conservation de certains conduits de fluide (*air*) avant fin 2011 à la résidence des « Roques Rousses ». A l'occasion du contrôle, l'organisme a demandé à la SOCOTEC de ré-intervenir pour vérification. En revanche, les dossiers « parties privatives » n'ont pas été établis conformément aux dispositions de l'article R 1334-16 du code de la santé publique.

- *Diagnostics de performance énergétique (DPE) :*

La SEMISAP n'a pas fait réaliser – comme le prévoient les dispositions de l'article L. 134-3-1 du CCH - les DPE du programme « Trez Castel », une consultation est programmée en 2014. Elle a fait réaliser les DPE provisoires de certains programmes (*Monaque et Cornillon en 2007*), les DPE par bâtiments des résidences « Blazots I », « Vignères », « Roques Rousses » et « Lurian », et a fait procéder aux DPE par logement du programme « Bel Air » (*5 logements*). De plus, les engagements de la CUS qui prévoyaient un taux de réalisation des DPE par bâtiment à hauteur de 55 % fin 2013 n'ont été réalisés qu'à hauteur de 45 %. Pour les DPE provisoires et les DPE réalisés par bâtiments, la SEMISAP compte réaliser les DPE au logement à l'occasion de travaux d'isolation thermique (*menuiseries extérieures, toiture*). Ces diagnostics concernent 120 logements/an aux termes de la CUS. Il est à noter cependant que l'organisme ne détient pas de logements classés en étiquettes E à G.

4.4.2 Chaudières à gaz individuelles

Au 31 décembre 2012, le parc des chaudières à gaz individuelles de l'organisme était suivi par un prestataire unique selon contrat signé en 2012 pour une période de douze mois reconductible deux fois. Ce contrat prévoit un taux de pénétration de 85 %. Le parc conventionné concerné comprend 380 appareils. La Mission a relevé que sur la période de chauffe 2012/2013, 41 chaudières n'avaient pas été contrôlées, soit 10,79 % des appareils du parc.

Obs 12 : L'absence d'entretien de chaudières individuelles au gaz sur la période de chauffe 2012-2013 peut être source de risques pour la sécurité des biens et des personnes.

La SEMISAP a fait procéder lors du contrôle à 17 visites supplémentaires, et introduit l'envoi d'un courrier recommandé aux 24 locataires ne s'étant pas manifestés, les enjoignant de se rapprocher du prestataire sous peine de sommation interpellative. La société doit prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer une fois par an l'entretien de l'ensemble des appareils, et veiller à ce que les locataires défaillants soient régulièrement responsabilisés.

4.5 VENTE DE PATRIMOINE

Au cours des cinq dernières années, la SEMISAP n'a pas vendu de logement conventionné. Le taux de réalisation sur les trois premières années de la CUS (*un logement/an*) n'a donc pas été atteint.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 11 :

Les diagnostics « amiante » des parties privatives (DAPP) portant sur les flocages, calorifugeages et faux-plafond qui seraient présents dans les logements n'ont effectivement pas été réalisés.

En effet, à la connaissance des techniciens de la SEMISAP, les parties privatives des logements ne comportent pas de flocage, calorifugeage et de faux-plafond de ce type.

La SEMISAP prend cependant bonne note de la remarque de la MIILOS et va faire procéder aux DAPP en missionnant une société agréée pour visiter et diagnostiquer les 1 135 logements de son parc.

Diagnostics de performance énergétique (DPE) :

Les DPE au logement pour le programme immobilier Trez Castel ont été réalisés le 29/04/14.

Les DPE par bâtiment des autres programmes immobiliers ont été réalisés en 2007 et pour certains modifiés en 2010 suite à la réalisation de travaux d'économie d'énergie (Vignères et Roques Rousses).

Les diagnostics de performance énergétique seront complétés et finalisés par logement à l'issue de la réalisation des travaux de réhabilitation thermique prévus à notre Plan Stratégique de Patrimoine 2010/2019 selon le programme prévisionnel suivant :

Vignères : remplacement des menuiseries extérieures et du chauffage individuel électrique par un chauffage collectif gaz (travaux refusés en 2007 suite à une consultation des locataires).

Roques Rousses : bien qu'une réhabilitation thermique ait été effectuée en 2009/2010, l'isolation des toitures reste à réaliser.

Monaque – Blazots I – Cornillon : Isolation des toitures.

La Mission note l'engagement pris de faire réaliser les DAPP et les DPE manquants mais l'observation est maintenue.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Concernant les programmes immobiliers ne nécessitant plus de travaux d'isolation thermique :

Lurian (10 logements) : commande pour la réalisation des DPE au logement au lieu des bâtiments à faire.

Bastide Haute (17 logements) : livraison en juillet 2014 : commande pour la réalisation des DPE au logement faite.

Dans le cadre de l'établissement des DPE par logement, et compte tenu du coût global de cette opération, la SEMISAP a opté pour leur établissement, au fur et à mesure des réalisations des travaux de réhabilitation thermique, afin de ne pas avoir à payer deux fois la même prestation à deux, voire, trois ans d'intervalle.

Obs 12 :

La SEMISAP prend bonne note de la demande de la MILOS et réalisera l'ensemble des entretiens annuels. Pour ce qui concerne la saison 2012-2013, 18 entretiens ont été réalisés au 6 juin 2014 sur les 24 courriers envoyés.

Les 6 logements restant ont fait l'objet de prise de rendez-vous confirmés par les habitants pour le 10 juin 2014. A terme, la totalité des 380 appareils auront donc bien été entretenus.

En outre, lors du renouvellement des marchés d'entretien des chaudières et chauffe-eau, nous supprimerons le taux de pénétration de 85 % pour imposer une obligation de visite de 100 % des logements

Enfin, pour compléter son dispositif, la SEMISAP prévoit de mettre en place, dans les prochains mois un suivi annuel des visites d'entretien par le prestataire chargé de la maintenance des chaudières.

4.5 Vente de Patrimoine :

En 2012 un logement non conventionné a été vendu ; en revanche celui mis en vente en 2013 n'a pas trouvé d'acquéreur ; de ce fait la SEMISAP l'a remis à la location au bout de 6 mois.

De façon générale, les ventes en secteur diffus sont difficiles à réaliser et celles en secteur collectif le sont encore plus, sachant que les

Vu, mais l'observation est maintenue.

Vu, mais cela ne fait pas l'objet d'une observation de la Mission.

Réponses de l'organisme

programmes de la SEMISAP sont situés majoritairement en ZUS, et sont occupés par des familles très sociales avec peu de moyens.

4.6 Conclusion de la Politique Patrimoniale :

Il apparaît que les objectifs en matière de développement du patrimoine ont sans doute été surdimensionnés lors de l'établissement la CUS. On pourrait même penser que si les projets avaient intégralement réalisés, la SEMISAP aurait pu se retrouver au final dans une situation difficile au plan financier compte tenu de la nécessité impérative de réhabiliter en parallèle son patrimoine qui date des années 60.

Il faut tout de même mettre en avant que depuis 2012, cette gestion équilibrée entre la politique de réhabilitation et celle de développement du patrimoine a permis à la SEMISAP de s'engager à nouveau dans plusieurs opérations qui, à terme, augmenteront son patrimoine de 39 logements.

Nouvelles observations de la Miilos

Vu, mais cela ne fait pas l'objet d'une observation de la Mission.

4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La politique patrimoniale prioritaire de l'organisme réside dans la maintenance de son parc, la construction et l'acquisition-amélioration de logements venant en complément. La société n'a pas réalisé ses objectifs de développement de patrimoine sur la période de la CUS écoulée et ne semble pas en mesure de les réaliser sur la durée de la convention.

Elle devra par ailleurs s'assurer de la fermeture et du bon usage des caves de certaines résidences, se mettre en conformité avec les diagnostics techniques réglementaires (DTA, DPE) et veiller au contrôle périodique des chaudières individuelles à gaz.

5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Depuis 2007, la tenue de la comptabilité est assurée en interne. Auparavant cette tâche était confiée à la société LOGECIL dont le montant des honoraires était en 2006 de 158 k€. Le chef actuel du service comptable, employé auparavant de LOGECIL (groupe « UNICIL »), a pris ses fonctions à la SEMISAP. Il est aidé d'un agent en contrat de professionnalisation qui devrait le relayer au moment de son départ en retraite.

Les comptes sont certifiés par un commissaire aux comptes (*cabinet MLA*).

Depuis le 1er janvier 2007, la société XYMOX a mis en place un système informatique de gestion locative, de comptabilité et de traitement de la paye, progiciel étendu par la suite à la gestion des réclamations et des bons de travaux. Le montant de la prestation annuelle incluant toutes ces fonctionnalités s'élève à 25 338 € HT. La société héberge les données de manière sécurisée.

Le service reposant sur du personnel stable et expérimenté, il n'existe pas de procédures écrites. Un planning de gestion servant de « fil rouge », établit les tâches régulières à effectuer. L'effectif étant réduit, seules deux personnes ont la possibilité de créer des comptes fournisseurs, la responsable de la gestion locative et le comptable, les rapprochements bancaires sont sous la responsabilité de ce dernier.

Les factures sont enregistrées dès réception et transmises aux services ordonnateurs pour validation puis signées par le président pour paiement. Ce dernier est effectué à 45 jours date de facture. Il n'y a pas de vérification des délais. Aucun encaissement n'est effectué en espèces, l'organisme ayant passé un accord avec sa banque permettant aux locataires de verser les sommes directement à son guichet.

La situation de trésorerie est effectuée mensuellement, une réunion trimestrielle permet de prendre les décisions sur les plans de financement des opérations.

Depuis 2007, la SEMISAP et la commune de Salon de Provence ont mis fin à la convention de garantie d'exploitation du programme des « Vignières ». En conséquence la subvention correspondante n'a plus été versée. En 2006, elle s'élevait à 132 k€.

Obs 13 : Le calcul de la production immobilisée ne respecte pas le principe de calcul rationnel des coûts.

En effet la conduite interne des opérations est calculée de manière forfaitaire et pour un montant de 1,3% du montant des travaux, ceci en contradiction avec le principe comptable de calcul rationnel des coûts de production

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 13 :

La SEMISAP prend note du mode de calcul pour les conduites d'opérations préconisé par la MILOS même si compte tenu de la taille modeste de la société, la SEMISAP avait jusque-là préféré appliquer un montant forfaitaire aux travaux réalisés par les différents salariés impliqués dans la gestion des opérations.

Il s'agit de respecter une réglementation comptable et non une préconisation de la MILOS. L'observation est maintenue.

5.2 ANALYSE FINANCIERE

En k€	2008	2009	2010	2011	2012
Marge sur accession	0	0	0	0	0
Marge sur prêts	0	0	0	0	0
Loyers	4 104	4 204	4 295	4 374	4 532
Coût de gestion hors entretien	-1 783	-1 859	-2 021	-1 917	-1 844
Entretien courant	-18	-24	-89	-52	-56
GE	-471	-89	-97	-231	-140
TFPB	-606	-622	-632	-641	-653
Flux financier	257	39	35	26	59
Flux exceptionnel	14	225	-78	38	-93
Autres produits d'exploitation	81	73	94	74	144
Pertes créances irrécouvrables	-61	-24	-51	-51	-51
Intérêts opérations locatives	-344	-423	-190	-162	-165
Remboursements d'emprunts locatifs	-373	-329	-286	-344	-352
Autofinancement net¹⁴	800	1 171	980	1 114	1 381
% du chiffre d'affaires	19,31%	27,72%	22,71%	25,35%	30,37%

Évolution de l'autofinancement net de l'organisme

La rentabilité est satisfaisante avec un autofinancement cumulé 2008-2012 de 5 446 k €. En 2012, l'autofinancement s'élève à 1 381 k€ et représente 30,37 % du chiffre d'affaires (25,35 % en 2011). En progression très favorable sur la période de contrôle, il est largement supérieur à la médiane des SA d'HLM 2011 (9,24 %). Les postes constitutifs de l'autofinancement restent stables durant la période 2008-2012, malgré une diminution des flux financiers qui résulte d'une mobilisation de la trésorerie aux fins de désendettement, et des flux exceptionnels, négatifs en 2012 sous l'effet de la variation de l'impôt sur les bénéfices. La situation financière bénéficie d'une diminution progressive des intérêts locatifs, due essentiellement à l'amortissement des emprunts, (*l'âge moyen du patrimoine est de 57 ans*) et d'une augmentation en 2012 des autres produits d'exploitation constitués pour l'essentiel des transferts de charges d'exploitation. L'effort de gros entretien est moins soutenu, les dépenses effectuées sur le patrimoine relevant principalement d'opérations de réhabilitation comptabilisées en investissements.

- Analyse des principaux postes de produits :

L'activité de la SEMISAP est uniquement locative. Les loyers représentent 96 % du CA, la part des loyers conventionnés étant majoritaire (64 %). Leur augmentation conditionne l'évolution des produits.

Le loyer annuel moyen au logement était de 3 811 € en 2011 et de 3 950 € en 2012 pour une médiane des SA d'HLM à 4 103 €. En 2012 s'ajoutent, en année pleine, les loyers des nouveaux programmes (*Lurian et Michelet*). Le parc locatif n'a augmenté que de 19 logements. La vacance est très faible et résulte de la nécessaire remise en état suite au départ des locataires.

Les produits financiers représentaient 6,2 % des loyers en 2008. Ils s'élèvent en fin de période à seulement 1,2 %. Le désendettement a été privilégié à des opérations de placement de trésorerie considérées comme peu rentables. Le montant des remboursements anticipés, effectués en 2009 et 2010, s'élève à 2 858 K€.

- Analyse des principaux postes de charges :

L'annuité est très réduite s'élevant en 2012 à 456 €/logement ainsi qu'en 2011 où avec 445 €/logement, elle se situe bien en-dessous de la médiane des SA d'HLM (2 299 €/logement). Les opérations nouvelles étant peu nombreuses, l'amortissement progressif des emprunts

¹⁴ L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés).

Réponses de l'organisme

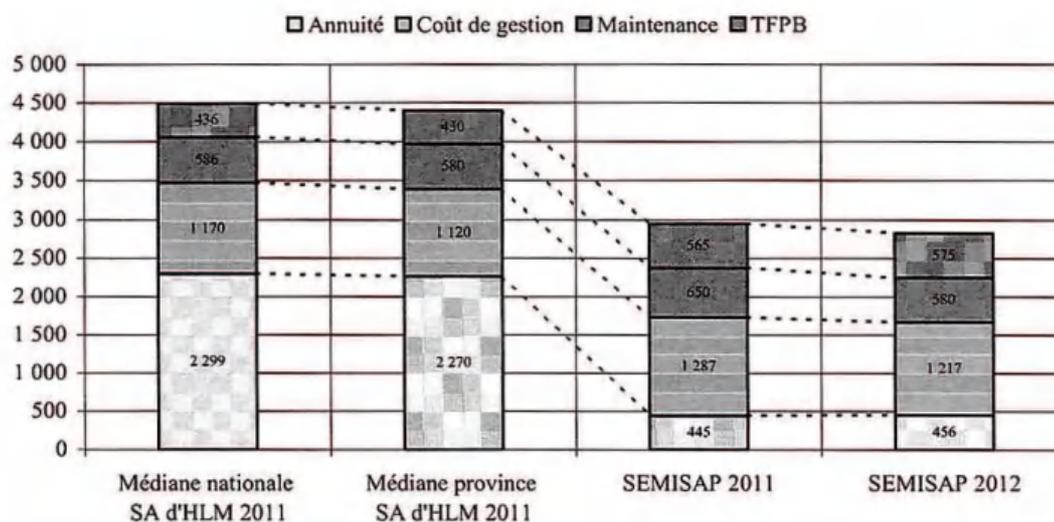
Nouvelles observations de la Miilos

entraîne une diminution des remboursements et intérêts locatifs associés, ces derniers représentent en 2011 142 €/logement pour une médiane à 936 €/logement.

Afin de prendre en compte la régie de travaux, un retraitement doit être effectué par la mission. Dans l'analyse, les charges salariales de régie sont retraitées en charges de maintenance. Les coûts de gestion sans entretien courant sont élevés et représentent 1 217 €/logement en 2012 et 1 287 €/logement en 2011 pour une médiane des SA d'HLM de 1 170 €/logement. Ces coûts sont fortement dépendants des charges de personnel constatées qui sont très élevées (748 €/logement en 2012 et 880 €/logement en 2011 pour une médiane de 673 €/logement). En 2011 ces charges ont été impactées par des indemnités de départ en retraite, de licenciement et transactionnelles (90 630 €). Les dépenses de maintenance s'élèvent en 2012 à 580 € du logement et à 650 € en 2011 pour une médiane des SA de 586 €. Elles dénotent l'effort de maintien d'un patrimoine en bon état appuyé par un service interne de travaux.

La taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), de 565 €/logement en 2011, est supérieure à la médiane nationale des SA d'HLM (436 €/logement).

En €/logement	Médiane nationale SA d'HLM 2011	Médiane province SA d'HLM 2011	SEMISAP 2011	SEMISAP 2012
Annuité	2 299	2 270	445	456
Coût de gestion	1 170	1 120	1 287	1 217
Maintenance	586	580	650	580
TFPB	436	430	565	575



- Étude plus particulière des fonds disponibles :

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Bilans fonctionnels

En k€	2008	2009	2010	2011	2012
Capitaux propres	7 094	8 058	8 586	10 011	11 031
Provisions pour risques et charges	357	120	109	63	85
<i>Dont PGE</i>	<i>260</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Amortissements, et provisions (actifs immobilisés)	14 507	15 164	15 705	16 368	17 084
Dettes financières	7 457	5 311	4 464	4 076	4 712
Actif immobilisé brut	-24 163	-26 123	-26 803	-29 340	-29 765
Fonds de Roulement Net Global	5 253	2 530	2 060	1 178	3 147
FRNG à terminaison des opérations¹⁵					1 896
Stocks (toutes natures)	0	0	0	0	0
Autres actifs d'exploitation	511	511	533	475	481
Provisions d'actif circulant	-144	-149	-159	-157	-125
Dettes d'exploitation	-475	-585	-704	-599	-754
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	-108	-233	-330	-281	-397
Créances diverses (+)	240	59	36	519	52
Dettes diverses (-)	-459	-473	-740	-619	-494
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-219	-415	-704	-100	-442
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	-328	-638	-1 034	-381	-839
Trésorerie nette	5 581	3 168	3 094	1 559	3 986

- Le haut de bilan :

Le fonds de roulement net global s'élève à 3 147 k € fin 2012 et représente 7,06 mois de dépenses. Il est inférieur à celui constaté en 2008, conséquence de la politique de désendettement par les remboursements anticipés de 2009 et 2010. En 2011, couvrant 1,40 mois de dépenses, il se situe en-dessous de la médiane des SA d'HLM (3,9 mois). Sans réalisation de nouveaux emprunts, l'actif immobilisé a par contre fortement augmenté (+5 602 k € en valeur brute). En 2012 un nouvel emprunt pour un montant de 1 019 k € permet une amélioration sensible des ressources à long terme.

La situation nette progresse sur la période 2008-2012 sous l'effet de résultats bénéficiaires alimentant le report à nouveau, et malgré une diminution des réserves par amortissement de l'écart de réévaluation (- 94 859 €). Le bon résultat de 2012 a bénéficié d'éléments exceptionnels : plus value nette hors IS sur la vente d'un logement (112 616 €) et d'un dégrèvement de taxe foncière pour travaux d'économie d'énergie (69 774 €).

Les subventions d'investissement ont augmenté en 2011 du fait d'une opération de réhabilitation thermique effectuée sur le programme Roques Rousses (+ 548 k€) et de l'opération nouvelle de Lurian (+ 137 k€). Hors capitaux propres, les autres ressources à long terme sont en diminution de 441 k € sous l'effet conjugué d'une diminution des emprunts (- 2 549 k €), des intérêts compensateurs (- 240 k€) et des provisions (- 272 k€ dont la reprise en 2009 de la PGE pour un montant de 260 k €) et malgré l'augmentation des amortissements (+ 2 577 k €) et des dépôts et cautionnements (+ 43 k€). Au total, les ressources à long terme connaissent une progression de 3 496 k€ sur la période.

Les investissements sont en augmentation de 56 012 k€, dont 5 835 k€ provenant de l'investissement locatif. Si les opérations nouvelles et d'acquisition (*Acquisition amélioration en date du 23 décembre 2009 de deux ensembles immobiliers Lurian et Michelet pour un prix de 1 720 647 €*) font appel à des financements externes (1 155 732 € pour ces opérations), les réhabilitations sur patrimoine existant sont financées sur fonds propres, ce qui explique en partie la diminution du fonds de roulement net global de 2 106 k€ entre 2008 et 2012.

¹⁵ Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

A terminaison des opérations, le FRNG ne devrait s'élever qu'à 1 896 k € et ne représenter plus que 4,3 mois de dépenses. Cette détérioration est due aux opérations de réhabilitation de la Monaque pour lesquelles aucun financement externe n'était prévue fin 2012

- Le bas de bilan :

Les comptes de bas de bilan font ressortir une ressource en fonds de roulement qui progresse fortement pour atteindre 839 k € en 2012. L'actif net constitué des créances moins les provisions d'actif circulant a diminué de 198 k € tandis que les dettes à court terme ont augmenté de 314 k €. Ces dernières sont principalement impactées par l'augmentation des charges à payer (+ 36 k €) due en grande partie à l'inscription à partir de 2010 du prélèvement sur le potentiel financier, des dettes fiscales et sociales (+ 60 k €) et des dettes sur achats (+ 218 k€).

- La trésorerie :

Résultante des opérations de haut et de bas de bilan, la trésorerie s'élève fin 2012 à 3 986 k€, représentant 8,9 mois de dépenses. Elle est en baisse de 1 594 k€ sur la période de contrôle. En effet, les travaux d'investissement sont en partie financés sur fonds propres. De plus en 2009, la trésorerie a été mobilisée pour le remboursement anticipé d'emprunts pour des montants de 2 329 k€ et 528 k€ l'année suivante. En 2011 la trésorerie qui représentait 1,85 mois de dépenses, pour une médiane des SA d'HLM de 3,1 mois, avait été impactée par le paiement des travaux de réhabilitation du programme Lurian, alors qu'en 2012 les emprunts correspondants ont été réalisés et les subventions encaissées, éléments ayant contribué à l'amélioration constatée en fin de période.

5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

Obs 14 : L'organisme ne dispose pas d'analyse prévisionnelle actualisée.

Celle produite avait été établie en interne pour la période 2006-2016

elle n'a plus été remise à jour et ne peut plus servir de base aux projets d'investissements. La situation prévue en 2012 fait ressortir une grande différence avec la situation réelle examinée. L'organisme disposerait de fonds propres à hauteur de 5 346 k€ alors que ceux réellement disponibles s'élèvent à 2 769 k€ et 1 518 k€ à terminaison des opérations.

Un PSP a été établi sur la période 2010-2019 validé au conseil d'administration du 26 avril 2010. Il évalue un impact financier sans mener une véritable analyse prévisionnelle financière, c'est à dire sans calcul de l'autofinancement à long terme ni du potentiel financier à terminaison du plan. L'organisme doit se doter d'un plan mis à jour annuellement afin de mieux appréhender ses capacités financières.

Le projet examiné prévoit un investissement total de 62,3 M€ sur la période réparti de la manière suivante :

- 33,5 M€ pour la production nouvelle à raison de 20 logement par an, soit 3 M€ annuels dont 10 % de fonds propres soit 300 k €.
- 18,9 M€ consacrés au gros entretien et au remplacement de composants,
- 9,9 M€ pour la maintenance du parc et la remise en état des logements.

Le plan de financement prévoit un montant de fonds propres à investir entre 5 et 33 %. Cependant ce montant n'est pas chiffré. De plus, la part à investir dans le gros entretien et celle relevant de l'investissement ne sont pas distinguées. En l'état, l'étude ne permet pas de vérifier la capacité financière permettant de mener à bien le projet de développement.

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos****Obs 14 :**

Comme déjà indiqué précédemment au titre de la CUS, le PSP tel qu'il a été élaboré en 2010 a également été quelque peu surdimensionné, principalement en ce qui concerne le volet de la construction. En effet, la SEMISAP possède un patrimoine vieillissant qui n'a fait l'objet d'aucune réhabilitation jusque dans les années 2006, ce qui l'a obligée à mettre en priorité l'accent sur les réhabilitations lourdes (sécurité ; thermique, électrique...) au détriment de l'offre nouvelle, dans le souci de préserver sa capacité d'autofinancement et de répondre au mieux à ses obligations au regard de ses locataires en place et de leurs attentes.

Il faut toutefois souligner que la situation financière de la SEMISAP bien que fragilisée à une époque s'est maintenant stabilisée depuis 2009, ce qui a permis de relancer la construction tout en préservant l'équilibre financier de la société et sa pérennité.

(2009 : 5 logement construits ; 2011 : 14 logements construits, 2014 : 17 logements construits ; 2015 : 22 logements construits)

Le redressement financier de la SEMISAP permettant de relancer son développement justifie d'autant plus la réalisation d'une analyse financière prévisionnelle afin de mieux cerner ses possibilités de construction à long terme et d'éclairer le CA sur sa stratégie.

L'observation est maintenue.

5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

La situation financière de la SEMISAP est bonne malgré une marge de manœuvre très faible sur les produits et des coûts de gestion importants. L'autofinancement est satisfaisant, ce qui encourage la société à mobiliser ses fonds propres pour ses réhabilitations. Cependant, le développement en offre nouvelle est très faible. La situation à terminaison des opérations en cours montre une situation bilantielle plus fragile. Une stratégie patrimoniale ambitieuse ne pourra être réalisée qu'en mobilisant davantage de ressources externes. Il est nécessaire pour l'organisme de se doter d'outils fiables afin d'évaluer ses capacités financières.

6. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

6.1 PERIODE A VERIFIER

Le contrôle a porté sur les déclarations 2011 à 2013 pour la cotisation de base, 2011 à 2012 pour la cotisation additionnelle

6.2 CONTENU DE LA VERIFICATION

L'organisme a procédé conformément à la réglementation aux déclarations de cotisations à la CGLLS et s'est acquitté des règlements correspondants à ces déclarations.

6.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

Il n'a pas été relevé d'erreurs tant pour la cotisation de base que pour la cotisation additionnelle.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

7. CONCLUSION

La SEMISAP, qui détient le quart du patrimoine locatif social de la ville, est un organisme dont la vocation sociale, de par la population aux ressources modestes qu'elle loge, est affirmée. Son patrimoine est bien entretenu et le service qu'elle offre à ses locataires est apprécié. La situation du territoire, tendue en matière de demande de logement, devrait toutefois l'inciter à dynamiser sa politique de développement qui ne satisfait pas les engagements pris dans la CUS.

Des évolutions réglementaires en matière de loyers sont à intégrer, de même qu'un toilettage indispensable du règlement intérieur de la CAL. Enfin, les obligations réglementaires en matière de diagnostics techniques doivent être respectées.

La situation financière de la SEMISAP est suffisante pour mener une politique de développement, à condition toutefois de faire appel aux ressources externes et de se doter d'outils prévisionnels fiables.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Concernant l'absence de règlement intérieur du Conseil d'Administration :

La Mission n'a fait ni remarque ni observation sur ce point.

La SEMISAP n'a pas de règlement spécifique au fonctionnement du Conseil d'Administration, celui-ci étant fixé dans les statuts.

Transmission des réponses par M. Nicolas Isnard, président directeur général de la Société d'Economie Mixte Immobilière de Salon-de-Provence (*SEMISAP*), par courrier du 25 juin 2014, complété par un courrier reçu le 30 juin 2014.

