

**Rapport définitif n° 2013-137 Juillet 2014**  
**Société d'économie mixte immobilière**  
**de la ville de Martigues (SEMIVIM)**  
**Martigues (13)**

## FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF N° 2013-137 SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE MARTIGUES (SEMIVIM) – 13

Président : M. Gaby Charroux  
 Directeur général : M. Richard Delvart  
 Adresse : BP 30228  
 13698 MARTIGUES CEDEX

Nombre de logements familiaux gérés : 2409

Nombre de logements familiaux en propriété : 1976

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 16

Indicateurs	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	12.5	1.17	1.52
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	40.3	46.7	54.4
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	0.3	nc	nc
Loyers mensuels (€/m <sup>2</sup> de surface corrigée)	nc	3.2	3.06
Loyers mensuels (€/m <sup>2</sup> de surface habitable)	6.25		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	5.4		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	6.4	nc	
	Quartile : nc		
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	2.2	nc	
	Quartile : nc		
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	12.9	nc	
	Quartile : nc		

**Présentation générale de l'organisme** Créée en 1961 à l'initiative de la ville de Martigues, la SEMIVIM est une société anonyme d'économie mixte (SEM) chargée de l'aménagement urbain, du développement économique, de la promotion et de la gestion de programmes immobiliers divers (*logements, bureaux, locaux d'activités, ...*). Le patrimoine relativement récent est composé d'une cinquantaine de groupes représentant 2 409 logements dont 1 506 sont conventionnés, et d'une résidence sociale « Max Paysse » dont la gestion a été confiée à une association locale. A l'exception d'une opération récente de 35 logements à Châteauneuf-les-Martigues, le parc de la SEMIVIM est exclusivement implanté sur le territoire de la commune de Martigues

- Points forts**
- Organisation de la société
  - Présence de procédures internes partagées
  - Taux de satisfaction des locataires
  - Parc en très bon état
  - Dynamisme en matière de production de logements
  - Bonne tenue de la comptabilité

- Points faibles**
- Dépendance vis-à-vis des services de la ville concernant la connaissance de la demande et les attributions de logements
  - Suivi des ascenseurs insuffisant
  - Charges récupérables (*écarts importants entre provisions et charges constatées*)
  - Gestion administrative des impayés à améliorer
  - Equilibre du haut de bilan à surveiller
  - Analyse prévisionnelle à affiner et à faire valider par le conseil d'administration
- Anomalies ou irrégularités particulières**
- Non respect des conventions réglementées
  - Sept attributions irrégulières (*mise en œuvre des majorations des plafonds de ressource non autorisée, absence de documents obligatoires*)
  - 48 logements en dépassement des plafonds conventionnels actualisés
  - Obligations de gardiennage et de surveillance non respectées pour le groupe des quatre vents
- Les anomalies réglées en cours de contrôle ne sont pas mentionnées dans la version définitive*

**Conclusion** **La société d'économie mixte immobilière de la ville de Martigues (SEMIVIM) est une société correctement gérée avec une activité concentrée sur le territoire de la ville de Martigues. Elle a un rôle social avéré qui pourrait cependant être amélioré en favorisant l'accès à son parc des ménages les plus défavorisés. La société est réactive pour optimiser l'occupation des logements, cependant quelques ajustements sont nécessaires dans la procédure d'attribution des logements. La qualité du service rendu aux locataires est bonne et le patrimoine conventionné est également en bon état. Le gardiennage du groupe des « Quatre vents » doit toutefois être réétudié et renforcé afin de respecter la réglementation en vigueur.**

**L'organisme doit poursuivre et faire aboutir la démarche de fiabilisation des données dans son logiciel de gestion (Estia) afin de se doter d'un outil de gestion performant notamment pour le contrôle des loyers, le traitement des impayés et le suivi des charges récupérables.**

**Le programme de constructions neuves est de bonne qualité et conforme aux engagements. Cependant, l'objectif de développement de 88 logements par an en moyenne implique une réflexion de l'actionnaire principal sur les équilibres de haut de bilan.**

Précédent rapport Miilos : n°2006-130 d'avril 2007  
Contrôle effectué du 29 novembre 2013 au 12 mars 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° 2013-137

## SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE MARTIGUES (SEMIVIM) - 13

### SOMMAIRE

<b>1. PRÉAMBULE.....</b>	<b>2</b>
<b>2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE.....</b>	<b>2</b>
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.....	4
<b>3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE .....</b>	<b>5</b>
3.1 OCCUPATION DU PARC .....	5
3.2 ACCES AU LOGEMENT .....	5
3.2.1 Logements réservés.....	5
3.2.2 Connaissance de la demande.....	5
3.2.3 Politique d'occupation du parc et d'attribution des logements .....	6
3.2.4 Gestion des attributions.....	6
3.3 LOYERS.....	8
3.4 CHARGES .....	9
3.5 TRAITEMENT DES IMPAYES .....	10
3.6 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES .....	11
3.7 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE .....	11
<b>4. PATRIMOINE.....</b>	<b>11</b>
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE .....	11
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE .....	12
4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE .....	12
4.3.1 Rythme de construction depuis les 5 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 Entretien des chaudières individuelles .....	13
4.4.2 Maintenance des ascenseurs.....	13
4.4.3 Diagnostics techniques.....	14
4.5 VENTE DE PATRIMOINE .....	14
4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	14
<b>5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....</b>	<b>14</b>
5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	14
5.2 ANALYSE FINANCIERE.....	15
5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE ET PLAN DE REDRESSEMENT CGLLS .....	18
5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE.....	18
<b>6. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS.....</b>	<b>18</b>
6.1 PERIODE A VERIFIER.....	18
6.2 CONTENU DE LA VERIFICATION .....	19
6.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS .....	19
<b>7. CONCLUSION .....</b>	<b>20</b>

## 1. PRÉAMBULE

La Miilos exerce le contrôle de la société d'économie mixte immobilière de la ville de Martigues « SEMIVIM » en application de l'article L. 451-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) : « *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° 2006-130 diffusé en avril 2007) confirmait le rôle social d'hébergement de populations aux ressources modestes de la SEM mais demandait à ce que le rôle de la commission d'attribution soit davantage affirmé. La bonne santé financière de la société, l'entretien du patrimoine et le dynamisme de la société en matière de production nouvelle étaient également mis en évidence avec cependant quelques craintes sur le dimensionnement du service de maîtrise d'ouvrage au vu des objectifs de développement. Un effort était enfin attendu dans l'évaluation des charges locatives.

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

### 2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

Avec une population de 1 967 299 habitants<sup>1</sup>, le département des Bouches-du-Rhône est le troisième département de France. Il connaît une croissance démographique régulière (+ 0,7 % annuel entre 1999 et 2009) portée par des soldes naturels et migratoires positifs. Sa population est essentiellement urbaine, concentrée sur 28 communes de plus de 10 000 habitants dont Marseille, deuxième ville de France par sa population, qui représente plus de 43 % des habitants.

Située sur la bordure sud-ouest de l'étang de Berre, la ville de Martigues est la quatrième ville du département avec 46 625 habitants. Elle se caractérise par un taux de chômage<sup>2</sup> de 13 % en forte diminution depuis 1999 (18,9 %) et qui se situe aujourd'hui entre la moyenne du département (14,1 %) et la moyenne nationale (11,2 %).

La ville de Martigues compte 22 987 logements<sup>3</sup> dont 88,1% de résidences principales et 49 % de ménages propriétaires (respectivement 83,5 % et 57,7 % en France métropolitaine). Le parc de logements est composé de 41,7 % de maisons et 56,5 % d'appartements. Le taux de logements vacants de 4,5 % est inférieur à la moyenne nationale (6,9 %). Le parc social représente 26,6 % des résidences principales.

Créée à l'initiative de la ville de Martigues, la SEMIVIM est une société d'économie mixte (SEM) chargée de l'aménagement urbain, du développement économique, de la promotion et de la gestion de programmes immobiliers divers (logements, bureaux, locaux d'activités,...). A l'exception d'une opération récente de 35 logements à Châteauneuf-les-Martigues, le parc de la SEMIVIM est exclusivement implanté sur le territoire de la commune de Martigues.

---

<sup>1</sup> INSEE population en 2009

<sup>2</sup> INSEE taux de chômage des 15-64 ans en 2009

<sup>3</sup> INSEE 2009



**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Milos**

---

Dans le département, la ville est comprise dans l'arrondissement d'Istres et est le chef-lieu de deux cantons (*Martigues-est et Martigues-ouest*). Elle fait aussi partie de la communauté d'agglomération du pays Martégal (*CAPM*) dont elle accueille le siège.

## 2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

### 2.2.1 Gouvernance

La société anonyme d'économie mixte immobilière de la ville de Martigues (*SEMIVIM*) a été créée le 20 septembre 1961. Elle est dotée d'un capital social de 521 312 € divisé en 32 582 actions de 16 € chacune, entièrement libérées, détenues par 41 actionnaires au 2 décembre 2013. La ville de Martigues est l'actionnaire majoritaire avec 81,05 % des actions.

Le siège social de la SEMIVIM est domicilié à l'Hôtel de ville, 13500 Martigues mais les bureaux sont situés au « Bateau Blanc », chemin de Paradis, 13500 Martigues.

La société est présidée depuis le 24 juin 2009 par M. Gaby Charroux, député-maire de Martigues et 1<sup>er</sup> vice-président de la communauté d'agglomération, en remplacement de M. Paul Lombard qui était en place depuis 1969.

Le président-directeur général ne dispose pas de bureau permanent dans l'organisme. Il assure la présidence du conseil d'administration (*CA*) composé de treize membres

La ville de Martigues, collectivité de rattachement de la SEM, est représentée par huit administrateurs, tous élus. Les représentants des locataires assistent au conseil d'administration conformément à l'article L. 481-6 du CCH. Au cours des années 2010 à 2012, il s'est réuni de deux à quatre fois par an.

La lecture des procès-verbaux de conseil d'administration montre que celui-ci est régulièrement et correctement informé.

Le directeur, M. Richard Delvart, a été nommé le 1<sup>er</sup> juillet 1998. Il exerce ses fonctions sous l'autorité du président-directeur général dont il a reçu délégation de pouvoir le 24 juin 2009. Il n'existe en revanche pas de délégations formalisées pour les autres chefs de service et de nombreuses signatures relèvent de la direction (*tous les baux de location étaient par exemple signés par le directeur jusqu'en 2013*).

### 2.2.2 Organisation et management

Au 31 décembre 2012, la société comptait 40 agents. Elle s'organise autour de cinq pôles

- le « patrimoine » comprenant le personnel chargé de l'accueil, le service gestion locative ainsi que la maintenance et la gestion technique du patrimoine ;
- la « construction immobilière » qui assure la production de nouveaux logements ;
- l'« aménagement urbain et le développement économique » qui développe en relation avec les collectivités de nouveaux quartiers ;
- la « gérance ASL et Copropriété », qui assure le rôle de syndic de la copropriété de Paradis Saint Roch ainsi que l'animation de trois associations syndicales libres ;
- le « pôle administratif et financier » qui regroupe les services comptabilité, ressources humaines et contrôle de gestion de la société.

Afin d'améliorer la qualité de service, en étant plus présente et plus proche des locataires, la SEMIVIM a créé, fin 2011, quatre points d'accueil (*Paradis Saint Roch et Cythises, Les Vallons, Ferrières Centre et Jonquières*) en charge de la gestion locative et de la maintenance des groupes. Un cinquième point d'accueil est envisagé à la Couronne en cas de mise en service d'un nouveau groupe dans ce quartier excentré de la ville.



**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

Tous les agents disposent d'une fiche de poste et une première campagne d'entretiens individuels d'évaluation a été organisée en 2011. Cette démarche n'a pour le moment pas été renouvelée, mais devrait être relancée prochainement.

Le plan de formation 2011/2015 de la société prévoit environ cinq cents heures de formation par an pour un budget annuel moyen de 10 k€.

### 2.2.3 Commande publique

La SEMIVIM est soumise aux règles de la commande publique définies par l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et par son décret d'application n° 2005-1742 du 30 décembre 2005.

Une note de procédure validée par le conseil d'administration du 30 avril 2008 détaille les modalités de mise en concurrence ainsi que les seuils applicables aux procédures adaptées.

Les membres de la commission d'appel d'offres (CAO) sont tous administrateurs et ont été désignés lors du conseil d'administration du 23 juin 2011 (*quatre titulaires et quatre suppléants*).

Les services respectent globalement les règles de passation et d'attribution des marchés prévues par l'ordonnance. Parmi les procédures d'appel d'offres contrôlées, deux ont cependant révélé des irrégularités.

**Obs 1 : Lancée le 20 octobre 2011, la procédure du marché de services en assurances n'est pas conforme aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005.**

Le délai minimum légal de mise en concurrence n'a pas été respecté pour le marché de prestations de service en assurances. Seulement 38 jours ont été accordés aux entreprises pour répondre à l'appel d'offres ouvert européen au lieu des 40 jours réglementaires (*réductions autorisées déduites*). Sur les six lots, quatre ont été déclarés infructueux dont trois pour absence d'offres. Pour le lot n° 4 déclaré infructueux pour lequel une offre avait été reçue, la société n'était pas autorisée à élargir la négociation sans procéder préalablement à une nouvelle mesure de publicité. De plus, le procès-verbal de la CAO du 13 décembre 2011 attribuant les six lots du marché n'a pas pu être fourni par l'organisme.

**Obs 2 : Le contrat « fonction sociale » passé avec l'association « L'Appart - un bail pour tous » relève des conventions réglementées et aurait dû être soumis préalablement au vote du conseil d'administration (article L. 225-38 du code du commerce).**

Le contrat signé en juillet 2013 entre la société et l'association prévoit l'intervention sociale de l'association auprès des locataires de la SEMIVIM afin de prévenir l'apparition de difficultés dans le respect du contrat de location. Le contrat a été conclu pour une année, reconductible deux fois et prévoit une rémunération annuelle forfaitaire de 40 000 € HT. M. Théron, président de l'association et signataire du contrat, étant membre du conseil d'administration et membre de la CAO de la SEMIVIM, une autorisation préalable du CA est obligatoire. De plus, la commission d'appel d'offres qui s'est réunie le 18 juillet 2013, n'a pas délibéré valablement, car le quorum n'était pas atteint. Un seul membre était présent et les trois pouvoirs signés incorrectement remplis. Ce problème de quorum non atteint (*et de pouvoirs non valables*) a été également relevé lors de la commission d'appel d'offres du 14 mai 2013, relative à l'ouverture des plis du contrat de maintenance des ascenseurs et portails.

## 2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

La SEMIVIM, outil de la ville de Martigues dans le domaine du logement social, présente une organisation globalement satisfaisante. Elle travaille en collaboration avec les services de la ville, qui est systématiquement présente ou représentée dans les instances décisionnelles (*conseil d'administration, commissions d'appels d'offres ou d'attribution des logements*).

La société a modifié son implantation en 2011 en mettant en place quatre points d'accueil dans l'objectif d'améliorer sa gestion de proximité avec les locataires. Enfin, pour un appel d'offres, des obligations liées aux conventions réglementées n'ont pas été respectées.

**Réponses de l'organisme****Nouvelles observations de la Miilos**

---

**Obs 1**

Les consultations de prestations d'assurances bien qu'obligatoires sont encore peu pratiquées. Notre société en procédant à la mise en œuvre de ce type de consultation est de ce point de vue exemplaire. Force est de constater que les assureurs sont toutefois peu enclins à répondre à des demandes de couverture sur la base de cahiers des charges spécifiques dérogeant à leurs contrats types et ne se mobilisent que fort peu pour répondre à des consultations portant de faibles volumes. Au delà de ces réflexions il est pris acte des remarques fondées des inspecteurs auditeurs.

Vu, mais l'observation est maintenue.

**Obs 2**

Le code général des collectivités locales dispose que l'élue de la collectivité siège strictement en tant que représentant de la dite collectivité au sein du conseil d'administration, n'est pas concerné à titre personnel par les décisions prises dans le cadre de son mandat, nous avons considéré que le marché de l'Appart était, à ce titre, exclu du champ relevant de l'article L225-38.

Néanmoins, dès la remarque formulée oralement par les inspecteurs auditeurs en cours de contrôle, nous l'avons soumis au plus proche conseil d'administration le 21 mars 2014, conformément à la procédure de ce même article.

La Mission prend acte mais le PV du CA n'a pas été joint. L'observation est maintenue.



### 3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

#### 3.1 OCCUPATION DU PARC

Les statistiques de l'enquête d'occupation du parc social (OPS) de 2012 montrent une occupation moins sociale du parc de logements que pour l'ensemble des Bouches-du-Rhône. Les chiffres des emménagés récents sont par ailleurs très proches de ceux constatés sur l'ensemble du parc. Le taux de réponse ayant été de 87 %, les données sont considérées comme significatives.

Enquête OPS au 1 <sup>er</sup> janvier 2012 (parc conventionné SEMIVIM)	Ressources inférieures à 20% des plafonds PLUS	Ressources inférieures à 40% des plafonds PLUS	Ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS	Ressources supérieures à 100% des plafonds PLUS	Bénéficiaires d'une aide au logement
Ensemble du parc conventionné	11,9%	26,8%	48,3%	17,2%	40,3%
Emménagés récents (>2009)	11,2%	28,8%	51,7%	14,4%	42,1%
Entrants 2012 (attributions)	22,0%	45,9%	72,5%	4,6%	NC
<b>Statistiques Bouches-du-Rhône 2012</b>	<b>23,4%</b>	<b>41,6%</b>	<b>62,5%</b>	<b>11,6%</b>	<b>38,6 %</b>
<b>Statistiques nationales 2012</b>	<b>20,0%</b>	<b>39,1%</b>	<b>61,1%</b>	<b>10,1%</b>	<b>35,6%</b>

#### 3.2 ACCES AU LOGEMENT

##### 3.2.1 Logements réservés

Au 31 décembre 2012, les principaux réservataires sont la ville de Martigues (45,9 %), la Préfecture (24,7 %) et la SEMIVIM (15,8% en tant que collecteur 1 %). Le parc conventionné est presque totalement réservé, notamment à cause des taux de subventions importants des opérations qui ont conduit à réserver beaucoup plus de logements que le nombre prévu dans les programmes neufs. La convention de réservation signée avec la ville de Martigues pour l'opération « Les Ecologis » prévoit par exemple la réservation de 46 logements dans le parc existant au delà des 93 logements construits

Réservataires	Nombre de logements réservés	Logements réservés (%)
Préfecture (13)	370	24,6 %
Collectivités	778	51,7 %
Organismes « collecteurs 1% »	321	21,3 %
<b>Total</b>	<b>1471</b>	<b>97,6 %</b>

La ville de Martigues propose à la SEMIVIM des locataires pour ses logements réservés mais également pour ceux du contingent propre de la SEMIVIM ce qui représente environ 78 % du parc total (conventionné et non conventionné). Ces propositions sont soumises à la commission d'attribution des logements (CAL).

##### 3.2.2 Connaissance de la demande

Le nombre de demandeurs de logement social enregistré au 18 février 2014 est de 4 696 (numéros uniques enregistrés). La grande majorité des demandeurs est cependant logée et 35,5 % occupent déjà un logement social

En 2012, la SEMIVIM a enregistré 593 demandes nouvelles de logements pour 109 attributions. La société procède à l'enregistrement départemental du numéro unique et à la radiation en cas d'attribution d'un logement. Elle n'étudie en revanche aucune demande de logement. Les demandeurs sont systématiquement orientés vers la ville qui instruit et gère à son niveau les dossiers des demandeurs, et notamment l'examen des demandes ayant dépassé le délai anormalement long (30 mois dans les Bouches-du-Rhône).

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

La SEMIVIM est donc dépendante du service du logement de la ville de Martigues pour l'ensemble des données relatives à la demande de logement, que ce soit sur la typologie de la demande nouvelle ou l'exploitation des dossiers des demandeurs de logement.

### 3.2.3 Politique d'occupation du parc et d'attribution des logements

Le conseil d'administration, en sa séance du 30 avril 2008, a adopté le règlement intérieur de la commission d'attribution des logements. Ce document définit son cadre général d'intervention et donne les orientations pour l'attribution des logements. Même s'il n'est pas ressorti de cas où cela a été appliqué, le contenu de l'article 9 de ce règlement doit être modifié afin de ne pas demander un cautionnement autre que celui apporté par un organisme figurant sur une liste fixée par décret en conseil d'Etat<sup>4</sup> (*FSL ou Loca-Pass par exemple*). Ceci exclut la caution d'une personne physique.

La quasi-totalité des logements étant située sur la commune de Martigues, une CAL unique composée<sup>5</sup> de cinq administrateurs et d'un représentant des locataires se réunit en moyenne deux fois par mois.

Conformément à l'article R. 441-9 du CCH, un bilan d'activité de la commission d'attribution des logements (*CAL*) est remis et exposé au conseil d'administration chaque année.

#### Obs 3 : Certaines délibérations de la commission d'attribution des logements sont irrégulières.

Le règlement intérieur de la CAL demande que quatre membres parmi les six soient présents ou représentés pour que la commission délibère valablement. Chaque membre de la commission ne peut détenir plus d'un pouvoir. Lorsque le quorum n'est pas atteint, une seconde réunion doit être convoquée sans délai. Sur la période 2012/2013, neuf commissions se sont réunies sans que le quorum n'ait été atteint. Les pouvoirs signés ne désignaient pas nominativement l'administrateur mandaté

### 3.2.4 Gestion des attributions

A la libération d'un logement, l'organisme adresse un courrier au réservataire (*ou à la ville de Martigues si le logement n'est pas réservé*) l'invitant à proposer des candidats<sup>6</sup>. La SEMIVIM prend ensuite contact avec l'ensemble des demandeurs désignés par le réservataire ou par la ville afin de compléter les dossiers. Une visite du logement est effectuée. Les dossiers des locataires ayant refusé le logement ou n'ayant pas complété leur dossier dans le délai imparti ne sont pas présentés en CAL.

Il est à noter que la procédure de désignation des locataires dans le parc non conventionné de la SEMIVIM est identique à celle du parc conventionné.

---

<sup>4</sup> En application de l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 complétée par la loi n°2009-323 du 25 mars 2009.

<sup>5</sup> Membres de la CAL désignés par le CA du 23 juin 2011.

<sup>6</sup> La lettre adressée au réservataire doit demander la proposition d'au moins trois candidats en conformité avec l'article R. 441-3 du CCH.



**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

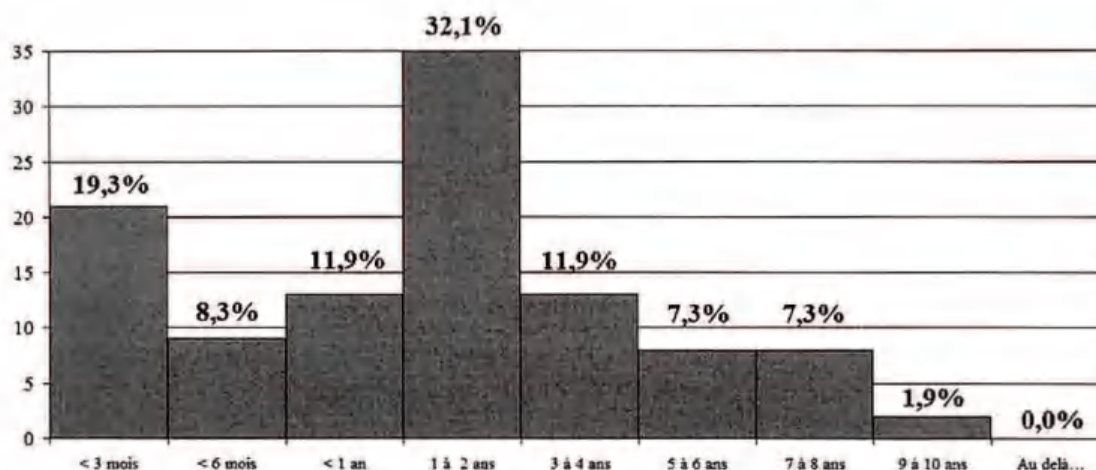
---

**Obs 3**

La Responsable du service logement de la commune de Martigues assiste aux commissions d'attributions en tant que représentante du Maire de la commune d'implantation.

Vu.

Les pouvoirs disponibles lors des 9 réunions permettaient le respect du quorum. Toutefois conformément à la remarque formulée par les inspecteurs auditeurs, leur absence d'attribution nominative peut faire obstacle à leur computation. Aussi dès la remarque formulée en cours de contrôle des dispositions ont été prises. En particulier, une sensibilisation des membres de la commission a été réalisée afin qu'ils complètent le dit pouvoir et une feuille de présence a été instaurée avec émargement de l'ensemble des participants à la commission afin de tenir compte des remarques formulées



Nombre et délais d'attente des demandeurs pour les logements attribués en 2012

D'après les données 2012 communiquées par l'organisme, 27,6 % des demandeurs se sont vu attribuer un logement en moins de six mois. Ce chiffre tient compte des mutations internes (22,9 % des attributions en 2012) qui font l'objet, conformément à la réglementation, d'une attribution d'un numéro unique et d'un passage systématique en CAL.

Par ailleurs, la CAL tient également compte de l'ancienneté de la demande. Toutefois 67,9 % des demandeurs qui se sont vu attribuer un logement en 2012 étaient enregistrés depuis moins de trente mois (*seuil du délai anormalement long dans les Bouches-du-Rhône*).

**Obs 4 : L'examen de dossiers attributions (79) a révélé sept attributions irrégulières**

Afin de favoriser la mixité sociale, la convention d'utilité sociale (CUS) signée en mai 2011 (*et certaines conventions APL*) autorise l'attribution de logement à des locataires dépassant les plafonds de ressources. Ces dérogations sont strictement encadrées et ne sont autorisées que dans les immeubles ou groupes d'immeubles respectant des conditions particulières. Ces conditions<sup>7</sup> définies dans les articles R. 445-8 alinéa 2 et R. 331-12 du CCH n'étaient pas respectées et n'autorisaient donc pas l'attribution d'un logement à deux familles dépassant les plafonds de ressources dans les groupes « Quatre vents » et « Symphonides ».

La SEMIVIM doit vérifier et justifier les conditions de mise en œuvre des majorations des plafonds de ressources, avant toute attribution d'un logement à un locataire dépassant les plafonds de ressources.

Il est par ailleurs rappelé que la CUS ne peut modifier des engagements initiaux de même nature prévus dans les conventions APL (*signées après le 1er janvier 2005*) pendant six ans (*article L. 445-2 du CCH*).

Outre les deux dérogations non autorisées précédemment relevées, des documents obligatoires ne figuraient pas dans cinq autres dossiers attribution. Ces irrégularités sont passibles d'une sanction pécuniaire prévue à l'article L. 451-2-1 alinéa 2 du CCH, dont le montant ne peut excéder dix-huit mois du loyer en principal des logements concernés.

**Obs 5 : Certains motifs de refus sont non conformes à la réglementation.**

Seuls trois motifs de refus sont reconnus de manière certaine par le CCH : le niveau de ressources et le respect des plafonds (*article L. 441-1 du CCH*), l'absence de titre de séjour

<sup>7</sup> Dérogation aux plafonds de ressources dans la limite des plafonds PLI lorsqu'au moins 65 % des locataires bénéficient de l'APL; ou bien lorsque 30 % au moins des logements sont occupés par des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60 % des plafonds de ressources et 10 % au plus des logements loués à des ménages dont les revenus n'excèdent pas 120 % des plafonds de ressources.

**Réponses de l'organisme****Nouvelles observations de la Miilos****Obs 4**

Les dérogations mises en œuvre l'ont été de bonne foi en appliquant les dispositions négociées avec les services de l'Etat dans le cadre de la mise en place de la CUS.

Une attention particulière est désormais apportée concernant cette faculté de dérogation octroyée par la CUS.

**7 Dossiers ont été pointés en irrégularité**

**1/Symphonides :** explications ci-dessus fournies

**2/Joliot Curie :** aucune explication ne peut être fournie concernant l'absence de DPE annexé au contrat de location toutefois la SEMIVIM est bien en possession de ce dernier pour le logement concerné. Il convient de souligner que la SEMIVIM dispose des DPE pour l'ensemble de son parc locatif et les annexe systématiquement aux baux. A titre correctif une copie du DPE a été transmise au locataire afin de pallier à ce manquement.

Remarque concernant les revenus N-1 du 3eme locataire : une erreur a été commise sur l'appréciation des revenus toutefois il convient de préciser qu'il s'agit d'une personne retraitée âgée de 83 ans la probabilité de variation du montant des retraites est quasi nul. Toutefois le dossier a été complété de la pièce manquante.

La Mission prend acte des actions engagées par la société mais l'observation est maintenue du fait des irrégularités relevées pendant le contrôle.





## Réponses de l'organisme

## Nouvelles observations de la Miilos

### 3/Florentines : absence pièce d'identité.

Lors du contrôle effectué cette pièce était absente du dossier toutefois cette dernière a pu être égarée lors de la manipulation du dossier et notamment lors de la signature du bail. Le numéro départemental délivré en 2005 a été renouvelé le 23/05/2012 la pièce d'identité avait donc été demandée au locataire concerné.

### 4/Joliot curie : A16 absence DPE.

Le document n'a pas été annexé au bail une sensibilisation a été faite à l'assistante concernée qui venait de prendre ses fonctions. La SEMIVIM étant en possession de ce document ce dernier a été transmis au locataire afin de remédier à ce manquement.

### 5/Quatre vents : dérogation CUS

Explication fournie en amont

### 6/Ecologis : défaut de pièce d'identité

Un défaut de vigilance peut être constaté concernant cette attribution car les candidats étaient déjà locataires de la SEMIVIM Madame lourdement handicapée possédait une carte d'identité française, il s'agit d'un couple marié qui de fait entraîne une cotitularité du bail.

Le titre de séjour en cours de validité nous a depuis été justifié avec comme date de délivrance le 23 avril 2013 pour une durée de 10 ans comme précédemment indiqué par les locataires.

### 7/Ecologis : dépassement de ressources

Le logement a été attribué conformément au souhait du locataire c'est à dire à Monsieur uniquement.

Un logement en PLAI ayant été proposé à ce couple quelques mois auparavant la demande de logement complétée alors a été reprise pour l'attribution de ce nouveau logement en PLUS.

Lors de la constitution de ce dossier Monsieur nous a indiqué vouloir être unique locataire suite à une séparation du couple. Cette affirmation peut être corroborée par le maintien d'une demande de logement au nom de Madame. Ce dossier présenté au nom de Monsieur uniquement l'a été de bonne foi ignorant la situation personnelle du couple, ces derniers n'étant pas mariés.

Une rencontre a été organisée en janvier 2014 par nos services de la section locative afin de





**Réponses de l'organisme****Nouvelles observations de la Miilos**

par nos services de la gestion locative afin de clarifier la situation Madame a depuis été déclarée comme occupante, ce couple sera désormais soumis au SLS.

*(Il est à préciser que ce logement est destiné à des personnes à mobilité réduite auquel Monsieur pouvait prétendre eu égard à son handicap).*

**Obs 5**

Il s'agit d'un abus de langage émis par les personnes qui ont ponctuellement remplacé la Responsable de la Gestion locative normalement présente aux commissions.

Vu

Une sensibilisation a été faite auprès des personnes concernées.

Les locataires n'ont pour autant pas été pénalisés, leur dossier a été pour la plupart proposé sur d'autres logements notamment par le service logement.

La réglementation relative aux attributions de logements impose la prise en considération des revenus de l'année N-2. Comme le soulignent les inspecteurs auditeurs, les attributions réalisées sur la base des dossiers présentés par les réservataires sont conformes à la réglementation. Il convient de noter que sur les 5 dossiers DALO proposés par les services de l'Etat au cours de l'exercice, 5 ont été acceptés par la CALLS, mais un des demandeurs s'est désisté.

régulier sur le territoire (*article R. 441 du CCH*) et le fait que le demandeur soit propriétaire d'un logement adapté (*article L. 441-2-2 du CCH*). Le motif de refus doit être notifié par écrit au candidat.

Pour l'attribution des logements dans le nouveau groupe « les Ecologis », les procès-verbaux de CAL indiquent quatorze refus injustifiés. Dans la majorité des cas, les demandes auraient dû faire l'objet d'un simple ajournement, et le cas échéant, d'un réexamen sur un logement plus adapté lors d'une CAL ultérieure.

Motifs du refus de la CAL ( <i>Les Ecologis</i> )	Nombre de refus
Taux d'effort trop élevés :	6
Loyer inadapté aux ressources :	3
Reste à vivre trop faible :	2
Typologie non adaptée à la composition familiale :	1
Refus non justifié sur le PV :	2

Les logements PLAI sont normalement dévolus aux familles cumulant des difficultés économiques (*faibles ressources*) et des difficultés d'adaptation ou d'insertion (*pouvant parfois justifier un accompagnement social particulier*). L'étude des dossiers d'attributions des 50 logements financés en PLAI sur le groupe neuf « Les Ecologis » montre que cet objectif n'a pas été atteint. Aucun dépassement des plafonds de ressources de l'année N-2 n'a été identifié sur ces logements, mais la mission a constaté qu'en faisant une simulation rapide avec les revenus actuels (*c.-à-d. ceux de l'année N*), plus de 36% des attributaires sont au-dessus de ces mêmes plafonds PLAI.

Le bailleur s'était engagé pour l'année 2012 sur un nombre de six ménages qui bénéficieraient d'une attribution dans le cadre du DALO au sein du parc de la SEMIVIM. Le nombre d'attributions a été de quatre (*pour cinq dossiers proposés*).

L'organisme a mis en place un partenariat avec l'association « L'Appart - Un Bail pour Tous » avec quelques baux glissants qui fonctionnent correctement.

### 3.3 LOYERS

La SEMIVIM applique une hausse annuelle des loyers au 1<sup>er</sup> janvier en conformité à l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 et à l'article L. 353-9-3 du CCH.

Années	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Hausse annuelle de loyers	1,36 %	2,83 %	0,00 %	0,67 %	1,90 % <sup>8</sup>	0,0 et 1,5%
Base IRL <sup>9</sup>	1,36 %	2,83 %	-0,06 %	1,10 %	1,90 %	2,15 %

En 2012, le loyer mensuel moyen<sup>10</sup> dans le parc conventionné est de 423 € pour une surface habitable moyenne de 67,6 m<sup>2</sup> soit 6,25 €/m<sup>2</sup> de surface habitable. Les loyers du parc non conventionné sont moins élevés du fait que 48% des logements sont situés dans le groupe « Paradis Saint-Roch » dont les loyers sont particulièrement bas. Avec un loyer mensuel moyen dans le parc privé de 12,3 €/m<sup>2</sup> pour la ville de Martigues en 2012<sup>11</sup>, les loyers pratiqués par la SEMIVIM restent donc attractifs même si ceux des logements conventionnés restent supérieurs aux moyennes régionale et nationale du secteur social.

<sup>8</sup> Exception : les groupes n'ayant pas fait l'objet d'une augmentation en 2011 se sont vus appliqués une hausse de 2,57 % en 2012.

<sup>9</sup> Indice IRL du 4<sup>ème</sup> trimestre année N-1 jusqu'en 2010 (augmentation au 1<sup>er</sup> juillet année N) et 3<sup>ème</sup> trimestre année N-1 à partir de 2011 (augmentation au 1<sup>er</sup> janvier année N).

<sup>10</sup> Loyers des annexes et garages compris.

<sup>11</sup> Source clameur 2012

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

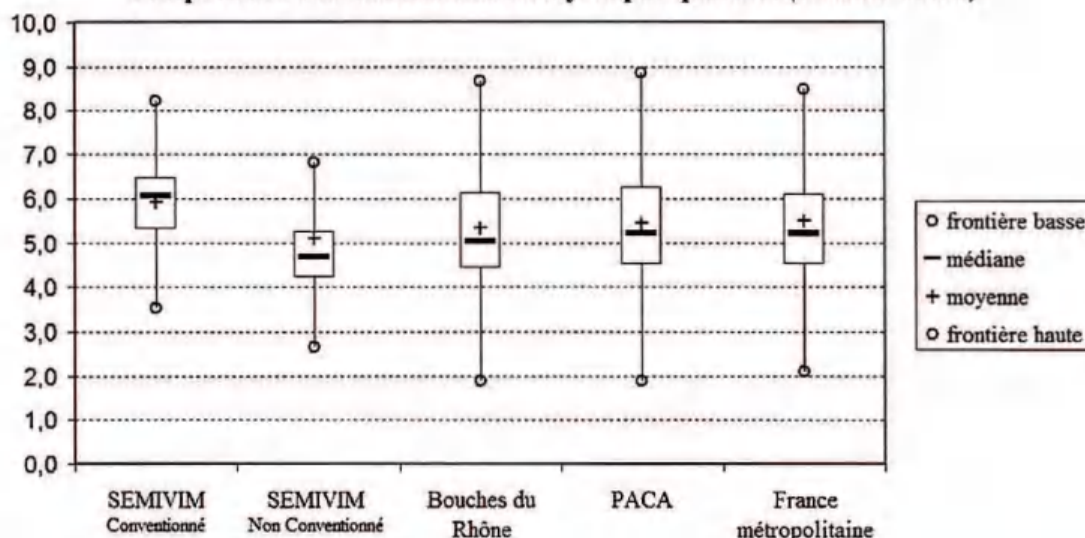
---



	SEMIVIM (conventionné)	SEMIVIM (non conventionné)	Parc social national	Parc social PACA
Nombre de logements	1 506	903	-	-
Loyer mensuel moyen	423 €	346 €	356 €	358 €
Surface habitable (SH) moyenne	67,6 m <sup>2</sup>	67,0 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>
Loyer mensuel/m <sup>2</sup> de SH	6,25 €/m <sup>2</sup>	5,17 €/m <sup>2</sup>	5,5 €/m <sup>2</sup>	5,4 €/m <sup>2</sup>

Données 2012 : SEMIVIM sur 2409 logements / données RPLS

Comparaison des distributions de loyers par quartiles (en €/m<sup>2</sup> de SH)



Le parc de la SEMIVIM n'étant pas situé ZUS, tous les logements conventionnés sont soumis au supplément loyer de solidarité (SLS). Au 31 décembre 2012, le taux de foyers assujettis au SLS était de 4,8 %.

	2008	2009	2010	2011	2012
Nombre de locataires assujettis	35	37	74	78	72
Montant mensuel <sup>12</sup> du SLS encaissé (euros)	1 337	8 874	7 932	5 008	4 359

#### Obs 6 : Quarante-sept logements sont en dépassement des plafonds de loyers conventionnés.

Les dépassements sont majoritairement dus à des défauts d'arrondis dans les calculs des actualisations successives. Le contrôle a néanmoins permis de constater que la base de données des loyers enregistrée dans le logiciel « Estia » est insuffisamment ou incorrectement renseignée et ne permet pas à l'organisme de contrôler correctement les loyers plafonds (loyers annexes non renseignés, taux plafonds initiaux,...).

Même si ces dépassements sont au total faibles en montant et ne concernent que 3,2 % des logements conventionnés, la SEMIVIM doit procéder à la régularisation de ces anomalies et poursuivre la procédure d'actualisation de l'ensemble des données (en respectant les termes des conventions initiales).

L'organisme doit également veiller à indiquer le montant du loyer maximum sur la quittance remise au locataire, conformément aux termes de l'article R. 445-13 du CCH.

#### 3.4 CHARGES

Le contrôle des charges a porté sur l'exercice 2012. Le suivi des charges récupérables et leurs régularisations sont assurés par les quatre points d'accueil. Il n'existe pas de procédure écrite actualisée sur ce sujet. Le mode opératoire en place nécessite des saisies redondantes de

<sup>12</sup> Du mois de décembre de l'année N

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

**Obs 6**

Ainsi que le soulignent les inspecteurs auditeurs, ces dépassements sont majoritairement dus à des défauts d'arrondis. Le travail de fiabilisation de la base informatique, déjà engagé lors du contrôle, se poursuit ainsi que les régularisations nécessaires.

Vu, mais l'observation est maintenue car les régularisations ne sont pas encore effectives.



données entre le logiciel de gestion (*Estia*) et les tableurs utilisés. Le montant moyen des charges sur le patrimoine locatif est de 13,5 € par mètre carré de surface habitable. Ce niveau est satisfaisant. Toutefois pour certains programmes, il apparaît élevé : les charges constatées sur les « Alizés », les « Mahomias », les « Myosotis », la « Brise » ou les « Symphonides » ressortent entre 25,2 et 27 €/m<sup>2</sup> de surface habitable.

**Obs 7 : La SEMIVIM doit veiller à un ajustement plus précis des provisions appelées au regard des charges constatées.**

Des écarts importants (de - 75 % à + 33 %) ont été relevés

Ces écarts concernent 355 logements, soit près du quart du parc conventionné. Une meilleure attention du suivi des marchés concernés est nécessaire (*exemple du nettoyage des immeubles et des abords*) afin de permettre, le cas échéant, de réactualiser les provisions en cours d'exercice.

### 3.5 TRAITEMENT DES IMPAYÉS

**Obs 8 : La gestion des impayés mérite d'être améliorée.**

La SEMIVIM a récemment modifié son organisation en matière de suivi des impayés. Désormais, la phase précontentieuse (*lettres de relance simple*) se déroule dans les quatre points d'accueil. La phase contentieuse (*à compter du commandement de payer effectué par un huissier*) est gérée par la chargée de contentieux recrutée depuis septembre 2013. Le volet social qui comprend notamment le diagnostic des ménages et la mise en place de dispositifs d'aides spécifiques (*ASEL, prévention des expulsions et commission sociale du CCAS*) est externalisé ; c'est l'association « L'Appart - un bail pour tous » qui gère cette activité dans le cadre d'un contrat passé avec la SEMIVIM (cf. § 2.2.3).

L'outil de gestion de la société reste à améliorer quant au module relatif aux impayés : les différents états remis à la mission nécessitent des retraitements fastidieux pour permettre une visualisation précise des locataires en impayé présents et partis. Les modalités du suivi des impayés avant la réorganisation précitée, couplées au changement de logiciel de gestion ont de plus impliqué la mise de côté de quelques dossiers d'impayés des locataires partis qu'il convient de traiter dans les meilleurs délais.

Par ailleurs, la société n'a pas établi de critères objectifs définissant le passage en irrécouvrables des créances locataires douteuses ; c'est le directeur adjoint qui décide de valider ou pas les propositions du service de la gestion locative. Ainsi, pour 2013, il ressort que les créances de 160 locataires partis seraient susceptibles d'être passées en perte pour un montant de 174 k€. Le passage en perte moyen annuel des créances douteuses est de 45 k€ sur la période analysée (2008 à 2012).

Le montant total des retards de paiement corrigés des admissions en non valeur et du terme échu de décembre augmente de 2008 à 2012, passant de 1,36 % à 4,91 % du quittancement. Il reste cependant maîtrisé et à un niveau inférieur à la moyenne des SA d'HLM (de l'ordre de 7 %). Le coût des impayés, calculé selon la méthode de la fédération des EPL<sup>13</sup>, ressort pour l'ensemble du parc locatif à 197 k€ en 2012, soit 1,3 % des loyers et charges quittancés. La part des locataires réglant leur loyer par prélèvement est de 47 %.

Le tableau ci-après compare l'évolution et le niveau des créances locataires (*simples + douteuses + admissions en non valeur*) à la médiane 2011 des SA d'HLM :

En % des loyers et charges récupérées	2008	2009	2010	2011	2012	Médiane des ESH 2011
Evolution des créances locataires	/	3,7	0,1	0,6	1,7	1
Créances locataires <sup>14</sup>	9,5	12,7	12,1	12	12,9	12,4

<sup>13</sup> Dotations aux créances douteuses – reprises aux créances douteuses + admissions en non valeur – recouvrement sur admissions en non valeur

<sup>14</sup> Créances simples + créances douteuses + admissions en non valeur



## Réponses de l'organisme

## Nouvelles observations de la Miilos

**Obs 7**

Le réajustement des provisions a été réalisé dès janvier 2014. Dont acte.

**Obs 8**

Grâce aux suivis réalisés, le taux d'impayés de la SEMIVIM est faible, historiquement inférieur aux moyennes du secteur (*Référence statistiques de l'exercice 2012 de la FNEPL pour les SEM de logement social : Dotations aux créances douteuses SEMIVIM 1,9% moyenne nationale 2,2%, pertes sur créances irrécouvrables SEMIVIM 0,4%, moyenne nationale 0,6%*). Vu.

Les créances sur les locataires partis, provisionnées à 100%, ne constituent pas un risque financier pour la société.

Malgré ce constat, dans un souci d'amélioration constante, l'équipe a été renforcée en 2013 par le recrutement d'une salariée à plein temps affectée à ce suivi social et contentieux. Elle est dès à présent chargée de mettre en œuvre les recommandations formulées par les inspecteurs auditeurs.

### 3.6 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

La SEMIVIM enregistre l'ensemble des réclamations dans l'outil de gestion (*Estia*).

Dans l'enquête de satisfaction lancée sur la totalité du parc en 2012, 93% des locataires considèrent que le service rendu par la SEMIVIM est moyen à très satisfaisant. Le taux de locataires insatisfaits diminue globalement depuis 2003 et le taux de locataires satisfaits à très satisfaits est passé 59% en 2009 à 67% en 2012. A ce jour, le seul ensemble où l'organisme relève encore quelques difficultés récurrentes est celui des « Quatre vents ». Des actes de vandalisme y ont été constatés, notamment sur les ascenseurs. Cette résidence fait partie des deux groupes collectifs conventionnés de la SEMIVIM concernés par l'obligation d'affecter un effectif minimal de personnes chargées du gardiennage ou de la surveillance dans les ensembles d'immobilier locatifs.

**Obs 9 : La société doit renforcer le gardiennage et la surveillance du groupe des « Quatre vents » conformément aux articles L. 271-1, R. 271-1 et suivants du code de la sécurité intérieure.**

Le groupe d'immeubles des « Quatre vents », mis en service en 1974, regroupe un total de 245 logements. Il ne dispose plus de gardien depuis janvier 2006 (*le gardien a été réaffecté au groupe « Mas de Pouane » composé de 160 logements*). Une permanence de quelques heures par semaine est assurée par le personnel du point d'accueil de « Ferrières Centre ». Le nombre d'emplois affecté à cette résidence a été estimé par l'organisme à 2,27 équivalents plein temps dont 1,8 est en réalité assuré par la société privée de nettoyage des parties communes. Les fonctions effectives de ces personnels présents sur le terrain ne permettent pas de les comptabiliser, car elles ne s'inscrivent pas dans le cadre général qui est celui de l'obligation de gardiennage ou surveillance afin d'assurer la tranquillité des lieux.

L'organisme doit donc renforcer sa présence effective sur ce groupe afin d'éviter les risques manifestes pour la sécurité et la tranquillité des locaux et de se mettre en conformité, en particulier, avec les dispositions de l'article R. 271-2 du code de la sécurité intérieure (*au moins une personne à temps plein ou équivalent temps plein par tranche de cent logements*).

### 3.7 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

En matière de gestion locative, la société fait preuve de réactivité pour optimiser l'occupation des logements. La qualité du service rendu aux locataires est globalement bonne.

La SEMIVIM n'a en revanche pas la connaissance de ses demandeurs de logements, gérés par les services de la ville de Martigues (*principal réservataire*). Il en résulte une affectation de logements très sociaux à un public qui ne cumule pas nécessairement les difficultés économiques et sociales. La société doit se conformer strictement à la réglementation en matière d'attribution (*tenue des CAL, notification des refus, dérogation des plafonds de ressources, ...*).

Une action sur la gestion des charges récupérables et le traitement des impayés est nécessaire.

L'organisme doit enfin achever l'actualisation et le paramétrage du logiciel de gestion (*Estia*) afin d'en faire un outil de gestion efficace, et ainsi pallier les dysfonctionnements constatés, comme les doubles saisies ou les dépassements des loyers plafonds autorisés.

## 4. PATRIMOINE

### 4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2012, le patrimoine de la société est composé d'une cinquantaine de groupes représentant 1976 logements en propriété, auxquels s'ajoutent les 433 logements non conventionnés de « Paradis Saint Roch » gérés pour le compte de la ville. Sur ces 2 409 logements, 1 506 sont conventionnés. La SEMIVIM possède également une résidence « Max Paysse » (*16 unités d'hébergement*) dont la gestion a été confiée à l'association « l'appart, un bail pour tous ». A l'exception d'un groupe récent situé à Châteauneuf-les-Martigues, la totalité des logements sont situés sur le territoire de la ville de Martigues.

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

**Obs 9**

Nous avons bien noté la remarque concernant le gardiennage Toutefois les incivilités restent mesurées sur ce groupe. Plusieurs pistes de réflexion sont envisageables médiation sociale, embauche d'un ou plusieurs gardiens, appel à une sous-traitance.

L'observation est maintenue car il s'agit d'une obligation légale.



D'un âge moyen de 23 ans, le parc conventionné est composé de 300 logements individuels et 1 206 collectifs.

La visite du patrimoine a porté sur des ensembles représentant 982 logements, soit 65 % du parc conventionné  
La Mission a pu constater son très bon état général.

## 4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

Sur la base du plan stratégique de patrimoine (PSP) approuvé par le conseil d'administration le 19 mai 2010, la SEMIVIM a signé avec le préfet de région, le 30 juin 2011, une convention d'utilité sociale portant sur la période 2011-2016 approuvée par le CA du 21 juin 2010.

Sur le patrimoine existant, les orientations stratégiques portent sur la maintenance du patrimoine avec un investissement annuel de 230 €/logement pour les travaux d'amélioration et de remplacement de composants qui s'ajoutent aux 1190 €/logement prévus pour les travaux d'entretien (CUS 2011-2016). Au total, le PSP indique un budget de 43,4 M€ sur les années 2010 à 2019 dont 7 M€ consacrés à l'amélioration de la performance énergétique des logements.

En matière de développement de l'offre, aucune prospection active n'est assurée par la société. Les projets sont lancés sur l'initiative des services de la ville de Martigues.

L'organisme s'est engagé dans la CUS sur la réalisation de 525 logements entre 2011 et 2016, soit un rythme moyen de 88 logements par an (40 % PLAI, 50 % PLUS et 10% PLS). Le PSP prévoit la livraison de 750 logements sur la période 2010-2019 pour un investissement total de 149 M€.

## 4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

### 4.3.1 Rythme de construction depuis les 5 dernières années et objectifs de production

Au cours des cinq dernières années (2008/2012), la SEMIVIM n'a pas vendu ni démolit de logements. Par contre, l'organisme a augmenté son patrimoine en mettant en service 168 logements conventionnés, dont 141 réalisés sous sa maîtrise d'ouvrage.

Livraisons réalisées	2008	2009	2010	2011	2012	Total
Neuves	0	29	77	35	0	141
VEFA	0	0	0	0	0	0
Acquisitions - Améliorations	0	27	0	0	0	27
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>56</b>	<b>77</b>	<b>35</b>	<b>0</b>	<b>168</b>

Si l'année 2012 n'a connu aucune livraison, l'année 2013 a en revanche été très dense avec la livraison de quatre groupes importants représentant un total de 182 logements (Aragon, Anthémis, Campagne Saint Pierre et Les Ecologis).

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

Concernant les opérations de construction neuve, la société a démontré sa capacité technique à construire en livrant sa dernière opération neuve dans les coûts et délais prévus (Les Ecologis, 93 logements BBC livrés en 2013). Le service chargé des constructions neuves, composé de quatre personnes, est à même de produire annuellement les logements prévus dans la CUS. Il est à noter que les livraisons intervenues en 2013, nettement supérieures à la moyenne habituelle, ont entraîné un surplus d'activité pour l'ensemble des services de la société.

## 4.4 MAINTENANCE DU PARC

Le directeur adjoint, responsable du patrimoine, a en charge les opérations de réhabilitation et l'entretien courant du parc. Il s'appuie sur plusieurs chargés d'opérations ainsi que sur les quatre points d'accueil.

**Réponses de l'organisme**

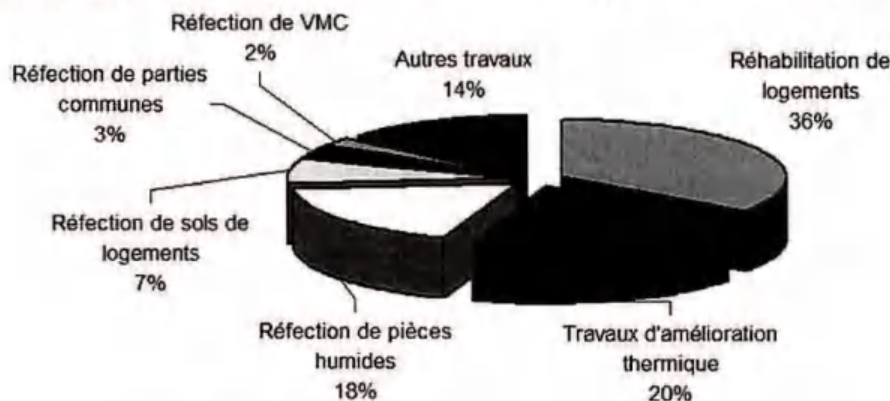
---

**Nouvelles observations de la Milos**

---



Un plan de patrimoine très détaillé programme sur dix ans les dépenses en entretien courant du patrimoine, gros entretien et grosses réparations. Il prévoit un budget prévisionnel global de 40,6 M€ pour les années 2013 à 2022, soit en moyenne 1 685 €/logement et par an. Les seuils d'autorisations d'engagement sont précisés dans une procédure interne du 19 février 2008 (400 € HT pour les points d'accueil et 3 000 € HT pour la responsable maintenance).



Répartition du budget prévisionnel d'entretien 2013/2022

#### 4.4.1 Entretien des chaudières individuelles

**Obs 10 : L'organisme doit mettre en place une procédure rigoureuse en cas d'absence répétée du locataire afin de s'assurer de la réalisation des visites réglementaires annuelles.**

La société titulaire du contrat de maintenance effectue deux passages par an afin d'entretenir l'ensemble des chaudières individuelles. En cas d'absence des locataires lors de la deuxième visite, une unique mise en demeure est envoyée au locataire par la SEMIVIM. Cette procédure est insuffisante et ne permet pas un contrôle rigoureux de cet entretien obligatoire. Par ailleurs, le titulaire du contrat de maintenance est rémunéré forfaitairement sur l'ensemble du parc même si la prestation n'est pas réalisée. La société doit donc modifier sa procédure et s'assurer de la vérification périodique des 330 chaudières à gaz de son parc. En 2012, le taux de pénétration était de 92,8%.

#### 4.4.2 Maintenance des ascenseurs

Le parc conventionné de la SEMIVIM dispose de 25 appareils répartis dans sept groupes et desservant 598 logements (soit 39,7 % du parc). La dernière visite quinquennale a été réalisée par la société Socotec en 2010 et des diagnostics triennaux complémentaires sont réalisés par le GIGET<sup>15</sup> afin de vérifier la sécurité de fonctionnement des appareils. A l'exception de deux appareils, l'ensemble des travaux obligatoires à effectuer avant juin 2014 ont été réalisés. La maintenance était assurée jusqu'en juin 2013 par la société PACA Ascenseurs mais cette société ne rendait pas suffisamment compte du traitement des dysfonctionnements ou des remarques relevées par le GIGET.

**Obs 11 : Le suivi des ascenseurs est insuffisant.**

En juillet 2013, la maintenance des ascenseurs a été confiée après appel d'offres à la société OTIS. L'examen des carnets d'entretien entre le 1<sup>er</sup> juillet et le 31 octobre 2013 indique pour plusieurs appareils des délais anormaux dépassant les six semaines prévues par la réglementation entre deux visites obligatoires. L'organisme doit rapidement procéder à une remise à niveau du suivi des ascenseurs afin de se mettre en conformité avec l'article R.125-2 du CCH.

<sup>15</sup> Groupement interorganismes pour la gestion des équipements techniques (GIGET)



**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

**Obs 10**

Mise en place d'une deuxième lettre de relance en recommandée auprès des locataires n'ayant toujours pas laissé l'accès au prestataire en leur rappelant l'obligation de faire vérifier leur chaudière annuellement.

Cette mesure doit permettre d'améliorer la procédure, mais ne sera pas nécessairement suffisante afin de garantir la vérification des chaudières de la totalité du parc. L'observation est maintenue.

**Obs 11**

Le prestataire Otis, retenu en juillet 2013, n'a pas donné satisfaction, le contrat est résilié au 3/7/2014 avec une nouvelle consultation lancée. Nous avons pu obtenir le carnet d'entretien avec les visites obligatoires mentionnées en respectant les délais réglementaires. Le carnet d'entretien est accessible depuis le portail informatique du prestataire ([www.otis.com](http://www.otis.com)).

Vu, mais l'observation est maintenue car l'organisme ne fournit pas de documents précis.

#### 4.4.3 Diagnostics techniques

Les diagnostics énergétiques ont été réalisés sur la totalité du parc de logements. La ventilation par étiquette énergie est la suivante :

Etiquette énergie	Logements	Pourcentage
A	0	0 %
B	306	20 %
C	592	39 %
D	460	31 %
E	130	9 %
F	18	1 %
G	0	0 %
<b>Total</b>	<b>1 506</b>	<b>100 %</b>

Les quatre derniers groupes livrés en 2013 (*Aragon, Anthémis, Campagne Saint Pierre et Les Ecologis*) sont classés en A.

Les diagnostics amiante (DTA) ont été réalisés en 2006 sur les parties communes. Ils avaient à l'époque intégré des contrôles partiels dans les parties privatives, qui devront cependant être complétés afin de permettre une mise en conformité avec les dispositions du décret n° 2001-629 du 3 juin 2011.

#### 4.5 VENTE DE PATRIMOINE

Aucun logement n'a été vendu par la société depuis 2008 et aucune vente n'est envisagée dans la convention d'utilité sociale sur la période 2011-2016. Au moment du contrôle, aucune vente n'était en cours.

#### 4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Le parc conventionné de la SEMIVIM, quasiment exclusivement implanté sur le territoire de la ville de Martigues, affiche un très bon état général et le plan de patrimoine détaillé sur dix ans doit permettre de le maintenir à ce niveau.

Par ailleurs, sa production de logements locatifs est en moyenne conforme à celle prévue dans la CUS et cohérente avec les moyens humains de la société. Toutes les constructions nouvelles sont de bonne qualité et ont été réalisées sous maîtrise d'ouvrage directe de l'organisme.

### 5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

#### 5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La comptabilité est tenue par la direction administrative et financière qui comprend le service comptable (*quatre personnes*), les ressources humaines (*deux personnes*) et le contrôle de gestion (*une personne*). Elle est placée sous l'autorité d'un directeur.

La comptabilité est informatisée (*Estia et Sage*) et n'appelle pas d'observation particulière.

Les tâches relatives aux rapprochements bancaires et à la création de comptes fournisseurs sont effectuées par une même personne ; il convient de séparer ces fonctions pour permettre une sécurisation des écritures.

La SEMIVIM tient une comptabilité distincte pour l'activité liée au logement social.

Le commissaire aux comptes a certifié sans observation les comptes de la société sur la période contrôlée.

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

---



## 5.2 ANALYSE FINANCIERE

En k€	2008	2009	2010	2011	2012
Loyers	10 831	11 244	11 699	12 115	12 393
Coût de gestion hors entretien	-3 946	-3 598	-3 561	-3 933	-4 083
Entretien courant	-678	-682	-723	-913	-1 133
GE	-2 036	-1 331	-3 408	-4 346	-2 595
TFPB	-554	-684	-605	-660	-702
Flux financier	1 068	831	596	803	806
Flux exceptionnel	-576	-556	-299	-742	-321
Autres produits d'exploitation	747	529	342	408	532
Pertes créances irrécouvrables	-15	-26	-43	-82	-73
Intérêts opérations locatives	-2 143	-1 745	-1 271	-1 508	-1 674
Remboursements d'emprunts locatifs	-1 309	-1 208	-1 653	-2 023	-2 088
Autofinancement net	1 389	2 774	1 074	-881	1 062
% du chiffre d'affaires hors ventes liées aux opérations d'aménagement	12,53%	24,04%	9,01%	-7,14%	8,34%
Autofinancement net « parc conventionné » en % du chiffre d'affaires	8,2%	29%	4,7%	-10,3%	2,2%

Évolution de l'autofinancement net de l'organisme

L'autofinancement net a été retraité de l'impact des opérations d'aménagement (CPA) pour les cinq années. Il inclut pour 2009 le bénéfice brut de la vente d'un terrain dans le cadre de l'opération du « Domaine de l'Eurre » (903 k€). Pour 2010 et 2012, il a été corrigé de la pénalité de 2,2 M€ liée à l'exécution d'un contrat de maintenance et provisionnée à ce titre.

La rentabilité de la société fluctue sensiblement sur la période analysée. Celle portant spécifiquement sur le parc conventionné suit cette tendance et apparaît hors 2009 nettement plus faible. L'autofinancement net ressort ainsi à -10,3 % en 2011 et à 2,2 % en 2012 (moyenne des SEM immobilières 2011 à 8,7 % ; médiane des SA d'Hlm 2011 à 9,2 %).

Les fluctuations précitées procèdent essentiellement de l'évolution de la maintenance et dans une moindre mesure de celle des annuités de remboursements des emprunts hors remboursements anticipés.

Les loyers qui constituent l'essentiel des recettes ont augmenté de 14,4 % en volume sur la période. Cette progression s'explique par la mise en service de 204 logements et par les hausses de loyers décidées par le conseil d'administration. La vacance supportée par la société est passée de 0,60 % en 2011 à 0,35 % en 2012 (source : rapport de gestion au CA – AGP du 21 juin 2013).

Les principaux postes de dépenses (parc conventionné) :

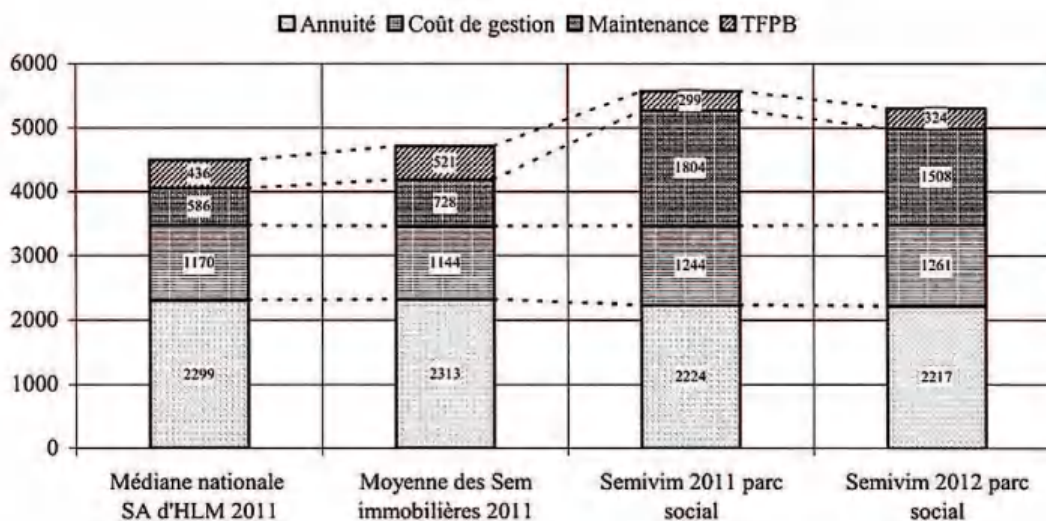
En €/logement	Médiane nationale SA d'HLM 2011	Moyenne des SEM immobilières 2011	Semivim 2011	Semivim 2012
Annuité	2299	2313	2224	2217
Coût de gestion	1170	1144	1244	1261
Maintenance	586	728	1804	1508
TFPB	436	521	299	324

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---



Les annuités locatives ponctionnent environ 45 % des loyers, soit un niveau comparable à la moyenne des SEM immobilières (47 %).

**Obs 12 : La SEMIVIM doit porter une attention particulière au suivi du contrat de swap passé avec la BCME<sup>16</sup>.**

La société a conclu avec la BCME un contrat d'échange de taux à compter du 1<sup>er</sup> juin 2011 pour une durée de quinze ans. Le montant du notionnel est de 8,3 M€, soit 18 % de la dette due au 31 décembre 2012. L'échange porte sur l'Euribor trois mois contre un taux fixe de 3,175 %. Ce contrat a depuis sa souscription surenchéri les intérêts payés par la société de 82 k€ en 2011 et de 188 k€ en 2012.

L'évolution des coûts de gestion de 2008 à 2012 a été maîtrisée (+ 3,5 % en volume). Les frais généraux (achats de fournitures, primes d'assurance, honoraires,...) sont quasi stables. Les charges de personnel, y compris la participation des salariés, ont vu leur progression limitée à 4,8 % en cinq ans. La société étant multi activités, le coût de gestion et les charges de personnel au logement ont été retraités sur la seule activité de gestion du parc conventionné. Ils ressortent respectivement à 1 261 €/logement en 2012 (1 244 €/logement en 2011) et à 679 €/logement en 2012 (675 €/logement en 2011), soit des niveaux comparables à la médiane des SA d'Hlm.

La SEMIVIM a consacré un effort important aux dépenses de maintenance (1 804 €/logement en 2011 et 1508 €/logement en 2012) pour une moyenne des SEM immobilières 2011 à 728 €/logement. Ces dépenses font l'objet d'un plan de patrimoine à 10 ans, actualisé annuellement.

Le montant de la TFPB est de 299 €/logement en 2011 et de 324 €/logement en 2012 pour une moyenne des SEM à 521 €. L'âge moyen récent du patrimoine (23 ans au 31 décembre 2012) explique notamment ce niveau d'imposition très inférieur à la moyenne des SEM.

**Résultat net comptable :**

Le tableau ci-après décompose le résultat net par activité ; il ressort que l'activité liée au logement social est déficitaire sur l'ensemble de la période.

<sup>16</sup> Banque commerciale pour le marché de l'entreprise



---

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

**Obs 12**

La SEMIVIM a engagé en 2010, une opération de réaménagement de la dette auprès de la CDC. Le besoin lors de cette opération était de baisser la charge budgétaire globale, raccourcir la durée pour permettre de faire face à terme aux futurs investissements, sécuriser le taux par une couverture de risque de taux (*SWAP*) dans un contexte de prévisions de hausses. Pour illustrer ce contexte d'anticipation de hausse de taux, nos partenaires financiers à cette époque nous proposaient des placements garantis en compte à terme offrant des rémunérations progressives supérieures à 5% à l'horizon 2014.

Cette opération de restructuration de dette a été conduite avec le soutien le concours le suivi et l'expertise de la société de conseil financier « Finance Active », conseil reconnu nationalement, accompagnant de nombreux organismes HLM et collectivités, dont d'ailleurs la commune de Martigues.

Le SWAP réalisé, garantissant à notre société, y compris en cas de remontée des taux, pour les années restant à courir de la dette concernée un taux fixe de 3.175%, n'est en rien un prêt « toxique », et ne comporte aucun risque pour la société.

La Mission n'a pas indiqué que le contrat de swap est "toxique" ; elle a simplement rappelé que la société doit porter une attention particulière à son suivi d'autant que pour la période analysée les intérêts payés ont été surenchérés de 82 k€ en 2011 et 188 k€ en 2012. L'observation est maintenue.

En k€	2008	2009	2010	2011	2012
Résultat net parc social	- 297	- 458	- 95	- 1 141	- 859
Résultat net CPA <sup>17</sup>	270	0	22	0	0
Résultat net activités soumises à l'IS	1 070	1 387	469	1 233	753
Résultat net global	1 043	929	396	92	- 106

- Étude plus particulière des fonds disponibles

## Bilans fonctionnels

En k€	2008	2009	2010	2011	2012
Capitaux propres (+)	26 212	28 611	30 832	32 379	38 000
Provisions pour risques et charges (+)	12 355	14 265	14 204	12 983	13 382
<i>Dont PGE</i>	<i>10 121</i>	<i>11 858</i>	<i>12 177</i>	<i>11 085</i>	<i>11 669</i>
Amortissements, et provisions (actifs immobilisés) (+)	38 470	41 276	44 193	47 310	50 862
Dettes financières (+)	41 414	46 325	50 310	53 672	46 721
Actif immobilisé brut (-)	97 708	106 718	113 984	120 237	132 505
<b>Fonds de Roulement Net Global</b>	<b>20 744</b>	<b>23 759</b>	<b>25 555</b>	<b>26 106</b>	<b>16 460</b>
<b>FRNG à terminaison des opérations<sup>18</sup></b>					<b>13 802</b>
Stocks (toutes natures) (+)	899	1 613	1 191	979	601
Autres actifs d'exploitation (+)	7 605	7 958	11 323	9 937	13 941
Provisions d'actif circulant (-)	599	861	3 054	3 072	1 023
Dettes d'exploitation (-)	6 411	5 515	6 489	6 580	6 651
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation</b>	<b>1 494</b>	<b>3 195</b>	<b>2 970</b>	<b>1 264</b>	<b>6 867</b>
Créances diverses (+)	115	610	1 057	15	638
Dettes diverses (-)	5 209	4 716	5 903	4 385	5 478
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation</b>	<b>-5 094</b>	<b>-4 105</b>	<b>-4 846</b>	<b>-4 370</b>	<b>-4 840</b>
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR</b>	<b>-3 600</b>	<b>-911</b>	<b>-1 875</b>	<b>-3 106</b>	<b>2 027</b>
<b>Trésorerie nette</b>	<b>24 344</b>	<b>24 670</b>	<b>27 430</b>	<b>29 212</b>	<b>14 433</b>

Le fonds de roulement net global (FRNG) est égal à l'excédent des passifs exigibles à long terme sur les actifs stables. Exprimé en mois de dépenses d'exploitation et d'investissement, il traduit la capacité de la structure financière de la société à supporter plus ou moins durablement son rythme de fonctionnement. En progression de 2008 à 2011 (+ 5,4 M€), il diminue sensiblement en 2012 (- 9,6 M€) jusqu'à 16,5 M€. Il ressort ainsi à 13 mois de dépenses en 2011 et 6,4 mois en 2012 pour une médiane des SA d'Hlm 2011 à 3,9 mois. Cet FRNG élevé est composé à hauteur de 71 % par la provision pour gros entretien (PGE) qui a été constituée pour la réalisation d'un plan de patrimoine à 10 ans. Celui relatif à la période 2013-2022 porte sur des travaux estimés à 39,3 M€ dont 31,9 M€ au titre du gros entretien. Dès lors les fonds disponibles<sup>19</sup> pour le développement et l'amélioration du patrimoine ressortent à 1,3 M€ au 31 décembre 2012. A terminaison des opérations en cours, il apparaît une insuffisance de fonds propres d'environ 1,3 M€. Le décalage de trésorerie pour les opérations en cours est en effet de -2,6 M€ [dépenses restant à effectuer – recettes (*emprunts et subventions*) restant à percevoir]. La diminution du FRNG s'explique notamment par une progression importante des immobilisations (+ 35,3 M€ en 5 ans) face à une mobilisation moindre des emprunts (+ 6 M€ de dettes financières). Les capitaux propres, quant à eux, ont augmenté de 11,8 M€ sur la base pour l'essentiel des nouvelles subventions attribuées (+ 10,6 M€).

<sup>17</sup> Convention publique d'aménagement

<sup>18</sup> 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.

<sup>19</sup> FRNG – provisions- dépôts et cautionnements reçus - ACNE

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---



Le cycle d'exploitation génère un besoin en fonds de roulement qui s'est accru de 5,4 M€ sur la période en raison notamment du niveau des subventions d'investissement à recevoir et des créances sur les locataires à encaisser.

La ressource issue du fonds de roulement hors exploitation, stable sur la période, provient pour l'essentiel du décalage dans le paiement des fournisseurs d'immobilisations.

La SEMIVIM recourt à des concours bancaires pour financer le portage de ses opérations (4,6 M€ en 2012). La trésorerie, qui repose principalement sur des ressources stables, suit l'évolution du FRNG pour s'établir à 29,2 M€ en 2011 et 14,4 M€ en 2012, soit respectivement 14,6 et 5,6 mois de dépenses pour une médiane des SA d'Hlm 2011 à 3,1 mois de dépenses.

### 5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE ET PLAN DE REDRESSEMENT CGLLS

**Obs 13 : La société réalise un prévisionnel à trois ans qui n'est ni présenté ni validé par le conseil d'administration, et la simulation financière 2013-2015 fait ressortir une insuffisance de potentiel financier sur la période projetée.**

La direction financière a réalisé sur tableur une simulation pour 2013-2015 à partir des comptes arrêtés 2012. Celle-ci fait apparaître le niveau et la variation de l'autofinancement courant et du potentiel financier. Les besoins en fonds propres ressortent à 1,7 M€ pour la construction neuve sur les 3 ans et à 2,4 M€ pour la réhabilitation, soit de l'ordre de 4 M€ au global. Les hypothèses relatives à l'évolution des recettes et des dépenses constitutives de l'autofinancement n'appellent pas d'observation particulière. En revanche, le calcul du potentiel financier effectué par la société mérite d'être revu. En effet, il intègre la provision pour gros entretien. Or, cette dernière est par définition affectée aux travaux de gros entretien programmés par le plan de patrimoine à dix ans et ne peut ainsi être utilisée pour la construction ou l'amélioration de logements. L'autofinancement courant positif à 2,2 M€ en 2013, en raison de la marge de 1,2 M€ liée à la clôture d'opérations d'aménagement, se dégrade en 2014 et 2015 à respectivement -0,2 M€ et -1 M€. Le potentiel financier, retraité des provisions et des amortissements courus non échus, ressort dès 2013 à -1,3 M€ et continue de se détériorer pour atteindre -4,4 M€ en 2015.

Ce prévisionnel n'est pas évoqué en conseil d'administration. Dès lors, celui-ci n'a pas à sa disposition les informations financières (*notamment les niveaux de rentabilité et de fonds propres disponibles*) pour se prononcer et engager la société en matière de développement ou de réhabilitation du parc immobilier.

### 5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

L'accroissement de la production ces dernières années couplé à un moindre recours à l'emprunt a entraîné une baisse sensible du fonds de roulement net global. Les objectifs de construction de 88 logements par an doivent dès lors conduire l'actionnaire principal à réfléchir aux moyens d'améliorer les équilibres du haut de bilan d'autant plus que la rentabilité de l'exploitation est limitée par l'absence de réelles marges de manœuvre en termes d'augmentation des loyers.

## 6. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

### 6.1 PERIODE A VERIFIER

Le contrôle a porté sur les déclarations pour les cotisations de base 2010 à 2013, pour les cotisations additionnelles 2010 à 2012 et pour le prélèvement sur le potentiel financier 2010 à 2012.

**Réponses de l'organisme****Nouvelles observations de la Miilos****Obs 13**

Non présentation au conseil d'administration du prévisionnel à 3 ans et simulation financière 2013-2015 faisant ressortir une insuffisance de potentiel financier

Le conseil d'administration s'était prononcé globalement le 19 mai 2010 sur le plan stratégique de patrimoine, validant ce dernier qui, conformément aux orientations définies positionnait, quantifiait et chiffrait les objectifs forts de la société en terme de développement de la production neuve et d'amélioration du patrimoine existant. Le volet financier du PSP mettait en évidence l'impact du projet sur le potentiel financier, notamment dans un premier temps, la dégradation de ce dernier puis son rétablissement progressif au terme des 10 années du PSP.

Compte tenu du caractère stratégique de cette variable et son impact, nous souscrivons à la proposition des inspecteurs auditeurs, de présentation annuelle au conseil d'administration de prévisionnels financiers pluriannuels.

Bien pour la suite donnée.

## **6.2 CONTENU DE LA VERIFICATION**

La SEMIVIM a procédé aux déclarations des cotisations et prélèvements précités et s'est acquitté des règlements correspondants.

## **6.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS**

La SEMIVIM a bien procédé aux diverses déclarations.



**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

## 7. CONCLUSION

La société d'économie mixte immobilière de la ville de Martigues (*SEMIVIM*) est une société correctement gérée avec une activité concentrée sur le territoire de la ville de Martigues. Elle a un rôle social avéré qui pourrait cependant être amélioré en favorisant l'accès à son parc des ménages les plus défavorisés. La société est réactive pour optimiser l'occupation des logements, cependant quelques ajustements sont nécessaires dans la procédure d'attribution des logements. La qualité du service rendu aux locataires est bonne et le patrimoine conventionné est également en bon état. Le gardiennage du groupe des « Quatre vents » doit toutefois être réétudié et renforcé afin de respecter la réglementation en vigueur.

L'organisme doit poursuivre et faire aboutir la démarche de fiabilisation des données dans son logiciel de gestion (*Estia*) afin de se doter d'un outil de gestion performant notamment pour le contrôle des loyers, le traitement des impayés et le suivi des charges récupérables. Le programme de constructions neuves est de bonne qualité et conforme aux engagements. Cependant, l'objectif de développement de 88 logements par an en moyenne implique une réflexion de l'actionnaire principal sur les équilibres de haut de bilan.

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

Transmission des réponses par M. Gaby Charroux, président directeur général de la Société d'Economie Mixte Immobilière de la Ville de Martigues (SEMIVIM), par courrier du 5 juin 2014.



