

Rapport définitif n° 2013-027 Juillet 2014

Société anonyme d'économie mixte

de la région parisienne –

secteur sud-est (SEMISE)

Vitry-sur-Seine (94)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF

N° 2013-027

SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE DE LA REGION PARISIENNE - SECTEUR SUD-EST (SEMISE) – 94

Président : M. Michel Leprêtre
 Directeur général : M. Christian Bedetti
 Adresse : 12 allée du petit-tonneau
 94408 Vitry-sur-Seine Cedex

Nombre de logements familiaux gérés : 3471

Nombre de logements familiaux en propriété : 2136

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 0

Indicateurs	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	1.7	1.17	0.83
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	38.3	46.7	32.3
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn. (%)	0.63	1.4	1.1
Loyers mensuels (€/m ² de surface corrigée)	nc	2.99	3.35
Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	nc		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	nc		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	1 Quartile : nc	nc	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	-2.2 Quartile : nc	nc	
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	28.7 Quartile : nc	nc	

Présentation générale de l'organisme

La Semise gère un patrimoine de 3 471 logements tous localisés à Vitry-sur-Seine. La société exerce son activité dans les domaines suivants :

- la construction et la gestion de logements
- la gestion de parkings municipaux
- l'aménagement de zone (opération ANRU Balzac Touraine Marronniers)
- l'assistance à maîtrise d'ouvrage, principalement auprès de la ville de Vitry-sur-Seine

Points forts	<ul style="list-style-type: none"> • Société polyvalente • Bonne compétence technique en tant qu'aménageur • Réformes en cours de l'organisation interne et de la gestion de proximité
Points faibles	<ul style="list-style-type: none"> • Fonctionnement du conseil d'administration à améliorer • Manque de rigueur et gestion antérieure peu performante • Coûts de gestion élevés et en augmentation • Les délais de relocation demeurent élevés • Entretien et maintenance insatisfaisants • Le niveau des charges locatives est élevé • Le niveau des créances non recouvrées est élevé et en augmentation constante • Situation financière très fragile (autofinancement négatif, rentabilité dégradée, solvabilité atteinte)
Anomalies ou irrégularités particulières	<ul style="list-style-type: none"> • Méconnaissance des règles de radiation des demandes de logements satisfaites • Le décompte de surface corrigée n'est pas joint au contrat de location et ce dernier comprend des clauses abusives • Des logements conventionnés sont loués à des personnes morales non autorisées • Le loyer de cinq logements conventionnés dépasse le loyer maximum réglementaire • A compter du 1^{er} janvier 2011, la SAEM a continué à appliquer son barème SLS dérogatoire • Le contrat d'entretien des chaudières individuelles au gaz a été signé sans accord collectif • Non respect des délais de l'échéance pour les travaux de mise aux normes de sécurité des ascenseurs
Conclusion	<p>Appelée à devenir un instrument polyvalent (aménagement, construction, gestion) au service de la nouvelle intercommunalité (l'EPCI Seine Amont), la Semise dispose d'atouts indéniables (sa compétence technique, son activité de maître d'ouvrage, son expérience d'aménageur), mais elle accumule également des faiblesses, certaines anciennes et d'autres beaucoup plus récentes.</p> <p>Sur la période contrôlée, la situation de la Semise est en effet préoccupante. Le manque de rigueur de la société dont le siège comptait un effectif pléthorique au regard du nombre insuffisant de personnel de proximité, était aggravé par la récurrence d'un ensemble d'irrégularités (fonctionnement du conseil d'administration critiquable, location de logements à des personnes morales, loyers en dépassement de plafonds).</p> <p>Les caractéristiques sociales de la population logée associées aux failles de gestion ont conduit à une progressive dégradation de l'autofinancement, de la rentabilité de la Semise. La difficulté croissante à recouvrer les loyers et à engager une lutte justifiée contre les impayés aboutit à une stagnation des recettes. De leur côté, entretien et maintenance demeurent très approximatifs alors que les charges et le coût de gestion sont élevés. Les délais croissants de relocation engendrent à leur tour une perte financière qui retire encore des moyens à la SAEM.</p> <p>Aux lacunes et aux défaillances relevées dans les rapports précédents, s'ajoutent à présent les conséquences d'une situation de crise. Longtemps masquée par une absence de suivi budgétaire et financier, la solvabilité de la Semise est atteinte depuis la mi-2013, contraignant la direction à annuler une opération de construction, à négocier l'ouverture d'une ligne de trésorerie et à solliciter ses actionnaires pour une opération de recapitalisation d'urgence. L'intervention de la CGLLS est désormais requise.</p>

Les défis à relever sont nombreux pour que l'implication incontestable de la Semise, comme aménageur et bailleur, dans le renouvellement social et urbain de l'opération ANRU ne soit pas compromise. Pour les relever, la gouvernance devra poursuivre réorganisation interne et remise en ordre, entamées en 2013. Si la SAEM veut rétablir une gestion de proximité de qualité et ainsi renouer avec ses locataires, elle devra également chercher à diminuer ses coûts de fonctionnement et être plus performante.

Pour donner une envergure et une ambition nouvelles à la SAEM, l'actionnaire majoritaire devrait appliquer les dispositions de l'article L.1521-1 du CGCT, qui le contraignent au transfert d'au moins deux tiers de l'actionnariat d'une SAEM à l'EPCI, unique bénéficiaire de la compétence déléguée en matière d'équilibre social de l'habitat sur le territoire communautaire.

Précédent rapport Miilos : n° 2008-161 d'avril 2009
Contrôle effectué du 05 avril 2013 au 27 septembre 2013
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° 2013-027
SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE DE LA REGION
PARISIENNE - SECTEUR SUD-EST (SEMISE) – 94

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
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	6
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	7
3.1 OCCUPATION DU PARC	7
3.2 ACCES AU LOGEMENT	7
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	11
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES	13
3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES	14
3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	15
4. PATRIMOINE.....	16
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE	16
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE	16
4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	17
4.4 MAINTENANCE DU PARC	18
4.5 AUTRES ACTIVITES.....	19
4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	20
5. RENOVATION URBAINE.....	20
6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	21
6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	21
6.2 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	22
6.3 ANALYSE FINANCIERE.....	22
6.4 ANALYSE PREVISIONNELLE	27
6.5 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE.....	30
7. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS.....	30
7.1 PERIODE A VERIFIER	30
7.2 CONTENU DE LA VERIFICATION	30
7.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS	30
8. CONCLUSION	31

1. PRÉAMBULE

La Miilos a effectué le contrôle de la SEM de la région parisienne – secteur sud-est (SEMISE) en application de l'article L. 451-1 du code de la construction et de l'habitation qui dispose que « 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 la Miilos d'avril 2009 relevait principalement :

- au titre des points forts : recrutements afin de professionnaliser l'action de ses services ;
- au titre des points faibles : coûts de gestion élevés, délais de relocation élevés, taux de vacance en hausse en fin de période de contrôle, stock de créances non recouvrées important, situation financière fragile, enquêtes sociales non exploitées, pas de procédure systématique de formalisation et de suivi des marchés.

Quelques irrégularités également : la société n'applique pas la pénalité prévue en cas de défaut de réponse à l'enquête OPS 2006, qui n'a pas été réalisée correctement ; l'organisation de la gestion de proximité ne permet pas de répondre aux obligations relatives au gardiennage et à la surveillance des immeubles ; la société n'applique pas le supplément de loyer provisoire dans le cadre du SLS.

Le présent contrôle a porté sur les exercices comptables 2008-2012 et sur la gestion 2008-2013.

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

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

Créée en 1960, à l'initiative de la ville de Vitry-sur-Seine, la Semise est une société d'économie mixte initialement constituée pour rénover et réaménager le centre-ville (notamment éradiquer l'habitat insalubre). Après la phase d'aménagement et de rénovation du centre de Vitry-sur-Seine, la société a diversifié ses activités : à la fois aménageur, constructeur et gestionnaire de logements, elle œuvre essentiellement dans les domaines suivants :

- la construction et la gestion de logements (son parc se répartit en 76 % de logements sociaux conventionnés, 21 % de logements non conventionnés (hors PLI) mais sociaux de fait, 2 % de logements PLI) ;
- la gestion, en tant que délégataire de service public, de 4 parkings (1053 places) appartenant à la ville ;
- l'aménagement de zone, en tant que titulaire de la concession d'aménagement pour l'opération d'aménagement et de renouvellement social et urbain du quartier Balzac Touraine Marronniers ;
- l'assistance à maîtrise d'ouvrage (auprès des villes de Vitry-sur-Seine et Ivry-sur-Seine et à Villeneuve-Saint-Georges pour l'OPH dans le cadre des opérations de réhabilitation du Bois Matar et études de faisabilité portant sur le renouvellement urbain des quartiers Selliers et Les Iles).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Proche de Paris, de l'aéroport d'Orly et du Marché d'Intérêt National de Rungis (MIN), Vitry-sur-Seine, commune val de marnaise et 4^{ème} pôle économique du département, compte une population estimée à 86 210 habitants et possède 35 % de logements sociaux (recensement 2009). La demande en logements sociaux sur la commune est importante (5 253 demandeurs au 17 mai 2013) et le marché locatif local est très tendu.

Outre l'OPH de Vitry-sur-Seine et la Semise (respectivement premier et second bailleurs de la Ville), les principaux bailleurs sociaux présents sur le territoire vitriote sont Valophis, les SA d' HLM Logirep et Le Moulin Vert.

La ville de Vitry-sur-Seine compte une zone franche urbaine et appartient, depuis le 1^{er} janvier 2013, à une intercommunalité : la communauté d'agglomération Seine-Amont, composée de trois villes (Vitry-sur-Seine, Ivry-sur-Seine et Choisy-le-Roi). La commune de Vitry-sur-Seine dispose d'un nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) sur la période 2012-2017, adopté par le conseil municipal le 19 décembre 2012. Pour Vitry, il prévoit la livraison de 4 500 logements sur 6 ans, dont 1 800 logements sociaux, soit 750 logements par an en moyenne.

Les perspectives de développement de la société sont également liées à la politique de développement du logement par la collectivité et notamment dans le cadre des opérations d'aménagement et des ZAC. Dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National (OIN), le site Seine-Ardoines, qui doit accueillir de nouvelles constructions en lien avec le développement de nouvelles activités économiques, est identifié comme l'un des sites majeurs de développement en Île-de-France d'ici 2040. Les ZAC OIN devraient jouer un rôle important dans la production de logements du PLH 2018-2024.

Au 31 décembre 2012, la Semise gère un patrimoine de 3 471 logements (conventionné et non conventionné) implantés exclusivement sur la commune de Vitry-sur-Seine, dans le département du Val-de-Marne (94). 2 651 logements (76,4 % du parc) sont conventionnés et 738 logements (21,3 % du parc) sont situés en ZUS (dont 545 au titre du patrimoine conventionné). Elle possède également 94 locaux commerciaux et 1 582 parkings (excluant les 1 053 places de stationnement gérés en tant que délégataire de service public).

La société est engagée dans un programme ANRU d'envergure. Elle y intervient en tant que bailleur social et aménageur puisque titulaire de la concession d'aménagement et de renouvellement social et urbain sur l'opération ANRU du quartier Balzac-Touraine-Marronniers situé en ZUS.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

Le capital social de la Semise s'élève à 7 280 731,25 € divisé en 477 425 actions (d'une valeur nominale de 15,25 € chacune) réparties entre 42 actionnaires. 81,98 % du capital appartient à la commune de Vitry-sur-Seine, le second actionnaire public la commune d'Orly en possède 1,10 %, Astria et le GIPEC en détiennent 5,43 % chacun et Coop Logement 1,99 %. L'OPH de Vitry-sur-Seine possède cinq actions.

Depuis mai 2008, le conseil d'administration est présidé par M. Michel Leprêtre - adjoint au maire de la ville de Vitry-sur-Seine - qui a succédé à M. Guy Martin. Contrairement, à son prédécesseur, M. Leprêtre n'assume pas la direction générale de la société.

Le conseil d'administration comprend actuellement 9 membres dont 6 administrateurs publics (5 d'entre eux représentent la commune de Vitry-sur-Seine et un la commune d'Orly) et trois administrateurs privés auxquels s'ajoutent, avec voix consultative, deux représentants des locataires.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

2.2.1

Gouvernance

En remplacement de Monsieur Roger SEGOL, le Conseil d'Administration du 17 décembre 2013 a approuvé la nomination au Conseil d'Administration du Collecteur ASTRIA, représenté par Monsieur Eric LASCROMPES, Directeur du développement de l'OGIF et de France Habitation.

Cette nomination sera soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires du 19 juin prochain.

L'article 16 des statuts de la société précise que « la durée des fonctions d'un administrateur est de 6 ans en cas de nomination par les assemblées générales ». Or, l'un des administrateurs, M. Ségol, a été nommé par l'assemblée générale de juin 2005. Son mandat arrivait donc à terme en juin 2011.

Le conseil se réunit à raison de trois à cinq séances par an.

Obs 1 : Le conseil d'administration n'est pas suffisamment vigilant quant à l'exigence d'une information complète lui permettant de délibérer en toute connaissance de cause.

Sur la période contrôlée, les procès verbaux montrent que le conseil d'administration ne décide pas de certaines orientations stratégiques de la société ou a délibéré sur la base de dossiers incomplets :

- le conseil d'administration n'a pas défini les orientations applicables en matière d'attribution des logements (cf. 3.2.3) et le conseil n'a pas été destinataire d'informations sur le profil de la population logée suite à l'enquête occupation du parc social réalisée en 2012,
- le conseil n'est pas informé régulièrement du suivi des opérations (ex : changement de la nature de l'opération envisagée. Ainsi, pour l'opération Beethoven, le contrat de maîtrise d'œuvre a été passé pour la construction de 25 logements en accession sociale et le marché de travaux pour la construction de 25 logements locatifs sociaux). Les clôtures d'opérations ne sont pas réalisées,
- le conseil d'administration a autorisé l'engagement de certaines opérations d'investissement sans disposer préalablement d'un plan de financement prévisionnel. Il s'agit notamment des opérations Concorde Stalingrad et Marronniers autorisées par le CA du 15 octobre 2009, de l'opération Rouget de Lisle autorisée par le CA du 13 juin 2012,
- l'absence de budget prévisionnel annuel et de budget de trésorerie jusqu'à 2013,
- la société, bien que dotée de l'outil d'analyse prévisionnelle « Visial », n'a pas réalisé d'étude prospective financière à moyen terme qui est un élément d'information stratégique. Ce n'est qu'en juillet 2013 qu'elle a entrepris l'élaboration d'une analyse financière prévisionnelle,
- le précédent rapport de la Miilos n'a pas été communiqué dans son intégralité à chaque membre du conseil d'administration comme le prévoit l'article R.451-6 du CCH. Une information a toutefois été fournie au conseil dans sa séance du 15 octobre 2009, au cours de laquelle le directeur général a commenté, avant délibération, le texte de notes relatives aux observations du rapport de la Miilos.

Le conseil a approuvé le plan stratégique de patrimoine actualisé (2011-2020) de la société ainsi que le projet de convention d'utilité sociale (CUS) qui a été signé le 15 juin 2011.

Le conseil d'administration n'a pas formé de bureau. En revanche, il a constitué une commission d'attribution des logements et une commission d'appel d'offre. Une commission ad hoc a été instaurée fin octobre 2012 pour les achats compris entre 10 k€ et 180 k€ HT.

• **directeur général**

Sur la période contrôlée, la direction générale a été confiée successivement à M. Guy Martin, président directeur général jusqu'au 6 mai 2008, puis à M. Pierre-Jean Boyer (directeur salarié de 1998 à mai 2008), nommé directeur général à partir de mai 2008. Suite à sa révocation par le conseil d'administration du 17 janvier 2012, M. Khalid Maadour, alors directeur administratif et financier, a été nommé le 23 janvier 2012 directeur général de la Semise dans l'attente du recrutement d'un nouveau directeur général. Le 18 septembre 2012, M. Christian Bedetti est entré à la Semise en qualité de directeur du développement salarié.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 1

Un document définissant la politique d'attribution et d'occupation sociale est en cours de préparation. Il sera présenté au Conseil d'Administration du 1^{er} semestre 2014 pour décider des orientations.

La SEMISE prend note de l'insuffisance des éléments communiqués au Conseil d'Administration et présentera à cette instance :

- au stade de l'engagement des opérations des projets de délibération incluant des informations financières et d'équilibre des opérations
- annuellement un état d'avancement des opérations en cours et de leurs évolutions
- la clôture financière des opérations et ce pour toutes celles livrées depuis 2007.

Les plan de financement mettant en évidence l'équilibre et les impacts financiers des deux opérations de maîtrise d'ouvrage en cours ou réalisées (Concorde Stalingrad et Marronniers) ont été présentées au Conseil d'Administration du 18 septembre 2013.

La SEMISE confirme l'absence d'une présentation exhaustive, et dans les délais, au Conseil d'Administration des budgets de fonctionnement et de trésorerie antérieurs à l'exercice 2013. Néanmoins, la SEMISE précise que les budgets de fonctionnement des exercices 2009 et 2010 ont été présentés au Conseil d'Administration respectivement les 2 avril 2009 et 8 avril 2010

Depuis 2013, il est formalisé et diffusé aux directeurs une note d'orientations et de méthodologie budgétaires, base de la construction du budget.

Cette note reprend les objectifs de la construction budgétaire, les principaux ratios métiers, la méthodologie de construction budgétaire, une planification calendaire des rendus, ainsi que l'ensemble des orientations budgétaires validées en amont par le Conseil d'Administration

La MIILOS prend acte des engagements de la SEMISE concernant le droit à une parfaite information du conseil d'administration de la société. Elle relève l'engagement de produire un document définissant la politique d'attribution des logements ainsi que celui de communiquer régulièrement au CA des états d'engagement, d'avancement et de clôture des opérations de maîtrise d'ouvrage. S'agissant du budget, la SEMISE ne conteste pas l'absence de présentation exhaustive et dans les délais des documents budgétaires entre 2011 et 2012. La MIILOS constate la réaction de l'organisme depuis la mi-2013 et le recours à l'outil VISIAL afin d'identifier rapidement les impacts financiers des décisions de gestion et de fournir une information complète au conseil d'administration.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

De plus, la responsabilité du pilotage, de la consolidation et du rendu final de la construction budgétaire a été formellement définie au sein de la fiche de poste du Directeur Administratif et Financier.

La SEMISE réalise dorénavant la construction budgétaire pour délibération du Conseil d'Administration avant le début de l'exercice concerné.

La SEMISE confirme l'absence de l'utilisation de l'outil « VISIAL » avant juillet 2013 dans le cadre d'études prospectives financières à moyen terme.

Néanmoins suite à l'arrêté des comptes 2012, cet outil a été utilisé et a permis à la SEM d'identifier de manière précise les problématiques financières, notamment en termes d'autofinancement courant, de potentiel financier et de fonds de roulement de son exploitation courante mais aussi projetée à 10 ans.

Dans le cadre des travaux préparatoires à l'entrée en procédure CGLLS, l'outil VISIAL est utilisé afin d'identifier les impacts financiers des décisions prises en termes de gestion.

Dorénavant, la SEMISE réalise et analyse systématiquement les résultats des prospectives financières à moyen terme en utilisant l'outil VISIAL, avant de proposer à la validation du Conseil d'Administration toute politique/action d'investissement ou de développement.

La SEMISE communiquera le présent rapport à chaque membre du Conseil d'Administration, comme le prévoit l'article R451-6 du CCH.

Le 2 octobre 2012, M. Bedetti est nommé directeur général avec notamment pour mission de « retisser les liens et la communication avec les locataires, améliorer le fonctionnement interne de la société par la mise en œuvre de la transversalité nécessaire entre les équipes, permettre le développement de la Semise ». Son contrat de directeur du développement a été officiellement suspendu au cours de la même séance du conseil d'administration.

Les conditions dans lesquelles M. Bedetti a été nommé directeur général, quelques jours après la signature d'un contrat de directeur du développement, sur un poste qui n'existait pas dans l'organigramme de la SEM, n'appelle pas d'observation particulière même si on peut déplorer l'absence de procédure de publicité pour ce poste, d'acte officiel de candidature, ou de fiche de poste. Pendant la brève durée de ses fonctions sur le poste, M. Bedetti a produit un rapport circonstancié que l'inspection a pu parcourir et une fiche de paie a été établie pour les 15 jours de durée du contrat. Pour sa part, le contrat de directeur général n'appelle pas d'observation particulière.

Plusieurs instances ont été mises en place auprès du directeur général : un comité de direction, un comité opérationnel et un comité de pilotage chargé du projet de réorganisation de la Semise.

Obs 2 : La société n'a pas requis l'autorisation préalable du conseil d'administration au titre des conventions réglementées pour les conventions passées avec l'OPH de Vitry-sur-Seine et la Ville de Vitry-sur-Seine.

Les conventions visées au § 4.6 conclues entre autres avec la ville de Vitry-sur-Seine et l'OPH de Vitry-sur-Seine, revêtent un caractère réglementé au sens de l'article L.225-38 du code de commerce, qui a pour objet de prévenir les risques de conflits d'intérêts. La ville et l'OPH de Vitry-sur-Seine sont actionnaires et administrateurs de la Semise.

2.2.2 Organisation et management

• Réorganisation

L'organigramme actuel datant d'avril 2013, s'appuie sur une direction générale (à laquelle sont rattachées la mise en location depuis mars 2013 et la communication), le contrôle de gestion (auquel est adjoint le service informatique), la direction administrative et financière, la direction des opérations et du patrimoine, la direction des projets et les deux unités de gestion.

Obs 3 : Sur la période contrôlée, l'organisation et le fonctionnement de la société ont présenté un manque de rigueur et la gestion a été peu performante.

Depuis le dernier contrôle Miilos, la Semise a dû faire face à des difficultés d'ordre financier, organisationnel et social. Elle a notamment pâti :

- de l'absence prolongée de certains cadres, ce qui a induit pour partie un management déficient (directeur administratif et financier absent d'octobre 2012 au 1^{er} mai 2013 date de son départ. Son successeur n'est arrivé que le 1^{er} juillet 2013 ; directeur de la gestion locative et du patrimoine parti en avril 2012 et dont le poste a été supprimé dans le cadre de la réorganisation mise en place en 2013 ; responsable du patrimoine dont le poste n'a pas été pourvu de juin 2009 à mai 2011),
- d'une rotation importante du personnel (54 départs y compris les CDD enregistrés sur la période 2010-2012) et parfois d'une insuffisance de professionnalisation des équipes.
- Cette rotation a eu notamment pour conséquence une perte de la mémoire collective (d'autant plus préjudiciable que les procédures étaient soit, non formalisées soit, pour partie obsolètes) et a contribué à perturber le bon fonctionnement des services. Dans ce contexte, la gestion interne de la société n'a pas été optimale et des carences ont été relevées notamment en matière de gestion de proximité.

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miiilos****Obs 2**

En ce qui concerne les conventions réglementées devant faire l'objet d'une autorisation préalable du Conseil d'Administration (article L 225-38 du Code de Commerce), la SEMISE assure qu'aucune convention signée avec certains de ses actionnaires (Ville de Vitry-sur-Seine ou l'OPH de Vitry-sur-Seine) n'a été conclue dans un quelconque autre intérêt que celui de l'intérêt social de la société.

La SEMISE se demande s'il ne s'agit pas plutôt des conventions visées au § 4.5 et non 4.6.

Conformément à l'article L225-38 du Code du Commerce, la SEMISE demandera systématiquement l'autorisation préalable au Conseil d'Administration au titre des conventions réglementées qui seront passées avec la Ville de Vitry-sur-Seine ou l'OPH de Vitry-sur-Seine.

2.2.2

L'organigramme présenté à la MIILOS lors du contrôle est celui actualisé en avril 2013, suite à la réorganisation mise en place en début d'année 2013. Il s'agit notamment du déploiement du personnel de proximité.

La SEMISE actualise son organigramme lors de toute réorganisation et mouvement de personnel.

La MIILOS prend acte de l'engagement de la SEMISE de demander systématiquement l'autorisation préalable du CA au titre des conventions réglementées passées avec la Ville de Vitry-sur-Seine ou l'OPH de Vitry-sur-Seine.

Par ailleurs, la MIILOS confirme qu'il s'agit bien des conventions visées au § 4.5.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 3

Le Directeur Administratif et Financier a été absent en raison de
d'octobre 2012 au 1er mai 2013,
date de son départ de la société

Pendant la période d'absence du Directeur Administratif et Financier, le Directeur Général nommé par le Conseil d'Administration en date du 3 octobre 2012, a assuré la charge de Directeur Administratif et Financier.

Le successeur du Directeur Administratif et Financier a été embauché le 1^{er} juillet 2013.

Le Directeur de la Gestion Locative (M. LAUGAUDIN) a quitté la société le 31 juillet 2012.

Le poste de Responsable Technique d'Exploitation (M. ZUBINSKI) est resté vacant entre juin 2009 et fin avril 2011. M. ZUBINSKI a été réembauché au poste de Responsable du Patrimoine le 2 mai 2011 et a démissionné le 3 mai 2013.

La MILOS prend bonne note des explications fournies par la SEMISE sur les causes des dysfonctionnements sérieux et prolongés de la société et de ses conséquences en termes de continuité de la gestion, de professionnalisation et de motivation des équipes.

Réponses de l'organisme

Afin d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires, 35 collaborateurs ont été mis en place sur le terrain entre février 2013 et juin 2013.

Le nombre d'heures de formation réalisé en 2013 pour le déploiement du personnel de proximité est d'environ 1.700 heures.

Il s'agit principalement de formations de remise à niveau, telles que la différenciation entre les travaux locatifs et non locatifs, l'utilisation du logiciel Immoware (bons de travaux, sollicitations,...), le vocabulaire technique, etc ...

Des formations ont été mises en place afin de permettre la transversalité, ainsi qu'une meilleure compréhension des métiers, à savoir : les fondamentaux du bail, le recouvrement amiable, la gestion des conflits, la gestion des sinistres, les états des lieux, la définition des notions de nuisance, ...

En ce qui concerne les procédures, depuis octobre 2012, un travail de rédaction, validation, diffusion, archivage et mise à disposition des procédures, modes opératoires et supports de formation est réalisé au sein de la SEMISE.

A ce jour, ont été mis en place des procédures structurantes telles que le circuit de réalisation et de validation des procédures, le traitement et suivi du courrier entrant, le guide de la passation des marchés, le traitement du recouvrement amiable, le traitement des petits sinistres, l'obtention des assurances locatives pour les nouveaux entrants, le processus d'intégration dans le système d'information et d'information relatif aux bordereaux de prix unitaire, le processus de mise en marche et arrêt du chauffage collectif, le contrôle des logements vacants, le traitement des exonérations de TFPB dans le cadre des travaux de PMR, la réalisation des entretiens d'évaluation annuel collaborateurs, le port des équipements de sécurité, le traitement des enquêtes OPS, le suivi des délais de la vacance des logements,...

De nouvelles procédures sont actuellement en cours de rédaction ou de validation. Il s'agit par exemple des procédures relatives à la sortie des locataires, à l'établissement de l'état des lieux sortant, au remboursement du dépôt de garantie ... Les principales procédures de

Nouvelles observations de la Miilos

Les réponses mises en place à partir de février 2013 commencent à produire leurs effets sur la gestion de proximité.

La MILOS prend acte du volant de nouvelles procédures instaurées depuis octobre 2012, concernant tous les modes opératoires et le système d'information.

Réponses de l'organisme

contrôle de l'activité de maîtrise d'ouvrage sont en cours de formalisation. Elles traitent notamment de l'initialisation d'une opération, de sa faisabilité (dont pré bilan d'opération), de sa programmation, de la détermination du coût prévisionnel, des financements afférents, du coût d'exploitation futur, du suivi des travaux, de leur réception, de la garantie de parfait achèvement, de la clôture administrative et financière de l'opération,

Les procédures relatives aux ressources humaines (recrutement, suivi des absences, préparation et contrôle de la paie, formation, départ de l'entreprise, contentieux collaborateurs ... sont également en cours de formalisation.

Les supports de formation interne sont disponibles en ligne pour l'ensemble des managers et des collaborateurs de la SEM. Ils traitent principalement de l'activité de proximité (sollicitations, bons de travaux, charges locatives, copropriétés, nuisances, recouvrement amiable, vocabulaire technique, grille de vétusté,...).

Chaque nouvel embauché suit un parcours de formation adapté à ses besoins et son niveau de connaissances.

Les procédures d'utilisations du système d'information principal de la SEMISE, soit Immoware, sont également accessibles en ligne.

D'autres éléments de contrôle interne ont aussi été mis en place (ou sont en cours) au travers des réorganisations des différentes directions : fiches de poste, délégations de pouvoirs, délégations de signatures, définition et rôle des instances de direction, charte informatique, ...

La structuration de l'activité de la SEMISE passe notamment par la formalisation de la connaissance et du respect des procédures.

Le chantier actuellement en cours devra se poursuivre pendant encore plusieurs mois.

Point 3.2.3.1

La SEMISE a pris bonne note que la composition de la CAL doit être revue conformément aux articles L 441-2 et R 441-9 du CCH.

Nouvelles observations de la Miilos

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

Le Conseil d'Administration en date du 18 septembre 2013 a, après en avoir délibéré, entériné la nomination à partir du 24 Avril 2013 de M. Thierry ROSSET à la Commission d'Attribution des Logements en remplacement de Mme Martine LUBCZANSKI.

Le Président de la Communauté d'Agglomération qui regroupe les villes de Choisy, Ivry et Vitry sera convié ainsi qu'un représentant des associations d'insertion désigné par le Préfet.

Le Conseil d'Administration du 13 mai 2014 a délibéré sur ces dispositions et le choix de ce représentant.

Le règlement intérieur de la SEMISE sera également actualisé en ce qui concerne la composition de la CAL et soumis au Conseil d'Administration au cours du 1^{er} semestre 2014.

Le Préfet reçoit dès à présent l'ordre du jour détaillé de la CAL ainsi que le procès-verbal des décisions prises lors de la réunion précédente.

La MILOS souligne que sur la période 2008-2012 (et non 2008-2009), la SEMISE a fourni au Conseil d'Administration l'ensemble des rapports d'activité de la CAL, à l'exception de celui correspondant à l'année 2009.

La SEMISE veille à ce que chaque année, le rapport d'activité de la CAL soit présenté au Conseil d'Administration.

Un audit sur l'organisation de la société établi début 2011 par un prestataire extérieur, montrait :

- du point de vue des locataires, une insatisfaction notamment sur la qualité du service rendu et une organisation peu lisible et peu efficace,
- et du point de vue des agents de la direction de la gestion locative et du patrimoine, un encadrement intermédiaire démobilisé et un encadrement supérieur en manque de reconnaissance ainsi que des difficultés à mettre en œuvre une transversalité.

Les dysfonctionnements identifiés ont été portés à la connaissance du conseil d'administration. L'appropriation des conclusions de cet audit par le conseil d'administration et la prise de conscience de la situation de la société ont abouti à l'établissement d'un projet de réorganisation visant à améliorer la qualité du service rendu aux locataires, à professionnaliser et responsabiliser les acteurs de la SEM autour de ses missions principales.

En juillet 2012, le déploiement test d'une nouvelle organisation de la proximité est réalisé sur le secteur Sud-Ouest totalisant 660 logements. 60 % des locataires présents sur ce secteur ont répondu à une enquête de satisfaction. 74 % d'entre eux ont indiqué être informé de la nouvelle organisation et 85 % se disent satisfaits du contact physique avec la permanence d'accueil. Un comité de pilotage chargé du projet de réorganisation a été mis en place.

Mi février 2013, le pôle patrimoine de la direction de la gestion locative et du patrimoine (DGLP) a été rattaché à la direction des opérations (désormais direction des opérations et du patrimoine - DOP), suivi du déploiement physique du pôle Proximité sur 6 secteurs délocalisés homogènes et maillés par 12 permanences d'accueil, ce qui a permis d'accroître les effectifs affectés aux groupes immobiliers et la création d'une nouvelle fonction, celle de « chargé de la relation locataire ».

Deux unités de gestion rattachées à la direction générale ont été mises en place fin juin 2013. Elles gèrent chacune trois secteurs. Chaque unité de gestion est dirigée par un directeur ayant le statut de cadre dirigeant et compte cinq autres salariés. La direction de la gestion locative et du patrimoine a été supprimée. Une gestion du courrier entrant sécurisée a été instituée.

La réorganisation engagée par la Semise devrait conduire à terme à une gestion plus rigoureuse et professionnelle (notamment au niveau de l'accueil et l'écoute des locataires, le traitement des réclamations, l'identification des dysfonctionnements, le suivi des prestataires ...). Porter un jugement sur la réorganisation à son stade actuel paraît cependant prématuré, sa mise en place étant récente et pas totalement finalisée.

• **Personnel**

Au 31 décembre 2012, la société comptait 76 salariés (75,6 ETP) dont 70 CDI. En 2012 et 2013, de nombreuses formations destinées à renforcer la professionnalisation des salariés (notamment à destination du personnel de proximité) ont été engagées. La société doit poursuivre la formalisation des procédures internes et la création ou actualisation des fiches de poste du personnel. En 2011, un accord d'intéressement des salariés à l'entreprise et un accord sur l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes ont été conclus.

La société est confrontée à un absentéisme élevé. D'après l'analyse de l'absentéisme en 2012, réalisée par la société et validée par le conseil d'administration lors de la présentation du rapport de gestion, le taux d'absentéisme est de l'ordre de 13 % des heures théoriques de travail.

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

Le conseil d'administration doit exiger de recevoir une information complète sur l'ensemble de l'activité de la SEM. Au cours de la période contrôlée, la société a connu des difficultés sur le plan organisationnel, social et financier. Des désaccords sont intervenus entre la présidence et la direction générale. Cette situation a engendré un dysfonctionnement patent de la société. Afin de mener à bien ses objectifs, celle-ci doit poursuivre la réorganisation impulsée par la nouvelle direction, formaliser ses procédures et favoriser la transversalité entre les services.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

L'enquête triennale 2012 sur l'occupation du parc social (OPS) a porté sur 2491 logements dont 517 en ZUS. Le taux de réponse est de 85,4 %.

Selon l'enquête OPS de 2012, le profil des occupants est le suivant :

	SEMISE 2012					
	Ensemble du patrimoine		Nouveaux entrants période 2009/2012		Moyenne régionale 2009	Moyenne nationale 2009
	Total	En ZUS	Total	En ZUS		
Ressources < 20 % des plafonds	14,5 %	19,6 %	15,5 %	21,6 %	17,4 %	20,4 %
Ressources < 60 % des plafonds	54 %	66,2 %	59,7 %	77 %	62,7 %	66,4 %
Ressources > 100 % des plafonds	13,7 %	8,9 %	6,8 %	5,4 %	8 %	6,2 %
Familles monoparentales	10,7 %	12,3 %	10 %	13,5 %	19,4 %	19,2 %
Familles nombreuses (3 enfants et +)	12,3 %	15,7 %	16 %	17,6 %	11,9 %	10,4 %
% de bénéficiaires d'une aide au logement (APL ou AL)	38,3 %	50,5 %	48,9 %	66,2 %	32,3 %	46,7 %

Les indicateurs de l'enquête OPS 2012 permettent de mettre en évidence le caractère social de la population logée particulièrement en ZUS. Il est précisé que les données relatives aux ressources des locataires de l'enquête OPS 2012 incluent l'abaissement de 10,3 % des plafonds d'accès au logement social prévu par la loi Molle.

La société applique la pénalité prévue à l'article L.442-5 du CCH en cas de défaut de réponse du locataire.

3.2 ACCES AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande

La société est le centre d'enregistrement des demandes de logement locatif social (internes et externes). Le 5 mai 2011, elle a signé avec la préfecture de la région Île-de-France, la convention relative à l'enregistrement des demandes de logement locatif social. En 2012, elle a attribué plus de 1300 numéros uniques.

Le service « Mise en location » a en charge la radiation des demandeurs qui ont fait l'objet d'une attribution sur le parc de la SEM. Le 18 mars 2013, la DRIHL 94 a informé la SEM que le nombre de radiations de demandes ayant abouti à l'attribution d'un logement social à l'issue des commissions d'attribution (CAL) de la Semise, était très inférieure aux attributions déclarées dans le RPLS. Par lettre du 27 mai 2013, la société a confirmé à la DRIHL connaître un problème d'interface entre son logiciel IMMOWARE et le serveur national et précisé que son prestataire informatique devait intervenir afin que les radiations de demande de logement faisant suite à une attribution soient automatiquement envoyées au serveur. Fin juin 2013, la société a procédé manuellement à la radiation des demandes de logement satisfaites encore actives dans le SNE au titre de l'année 2012 et du 1^{er} semestre 2013. La DRIHL a été informée de cette régularisation.

Il est rappelé à la société que les articles L.441-2-1 et L.451-2-1 du CCH prévoient des sanctions en cas de méconnaissance des règles de radiation du serveur national d'enregistrement. En outre, la société n'a pas mis en place les procédures de radiation et de renouvellement de la demande de logement. Une formalisation des procédures doit être envisagée.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

La vacance est bien suivie par la société qui analyse la vacance par résidence, par réservataire, calcule le délai moyen de vacance/ jours et par programme, l'ancienneté de la vacance et ses motifs.

3.2.2.1 Vacance et rotation

Au 1^{er} décembre 2012, d'après les données fournies par la société, 84 logements étaient vacants. Le taux de vacance global (2,43 %) est inférieur à la moyenne régionale (3,2 % données RPLS IDF au 1^{er} janvier 2012) et le taux de rotation s'élève à 5,18 % (moyenne régionale 7,2 % données RPLS IDF au 1^{er} janvier 2012).

En nombre de logements vacants et % du parc	2008	2009	2010	2011	2012
Vacance globale au 1 ^{er} décembre	111 (3,41 %)	110 (3,32 %)	109 (3,26 %)	103 (3,06 %)	84 (2,43 %)
Dont vacance à plus de trois mois*	55 (1,69 %)	54 (1,63 %)	58 (1,73 %)	56 (1,66 %)	22 (0,63 %)
Vacance technique				24 (0,72 %)	51 (1,48 %)
Rotation totale au 31 décembre	6,6 %	6,33 %	6,28 %	6,11 %	5,18 %
Rotation externe	5,74 %	nc	nc	4,6 %	4,08 %

*Hors programmes livrés en fin d'année. Une partie de la vacance à plus de trois mois découle des délais de remise en état de logements vacants, notamment lorsque des diagnostics amiante ont été réalisés.

Le délai de relocation reste élevé. En 2012, il est de 165 jours en moyenne (5,5 mois). Il était identique en 2011 (167 jours).

3.2.2.2 Les réservataires

Les réservataires des logements sont identifiés. Le taux des réservations attribuées à la ville est supérieur aux 20 % prévus à l'article R.441-5 du CCH. Pour les nouveaux programmes contrôlés, cette part supplémentaire a pour contrepartie l'attribution de subventions et la garantie des emprunts par la ville.

Selon les données communiquées par la société, la répartition du parc (conventionné et non conventionné) entre les réservataires est la suivante :

	Préfet	Ville de Vitry-sur-Seine	Autres collectivités territoriales	1 % logement et employeur	Autres	Semise	Total
Nombre de logements	821	1 287	110	481	28	744	3471
% du parc	23,6	37,1	3,2	13,9	0,8	21,4	100

Rapporté au parc conventionné, le contingent préfectoral représente 31 %.

La convention de réservation de logements au titre du contingent préfectoral instituée par le décret n° 2011-176 du 15 février 2011 (R.441-5 du CCH), a été signée le 11 octobre 2012.

3.2.2.3 Accords collectifs départementaux

La société a réalisé les objectifs de l'accord collectif départemental. En objectif et en taux de réalisation, les résultats sont les suivants :

Années	2008	2009	2010	2011	2012	Total
Objectif	21	25	25	25	25	121
Réalisation	33	50	36	62	52	233
Taux	157 %	200 %	144 %	248 %	208 %	193 %

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

3.2.2.4 *DALO*

Sur les cinq dernières années (2008-2012), la CAL a examiné 166 propositions DALO dont 124 ont été acceptées et 3 ajournées. 12 candidats retenus ont refusé le logement et les 39 refus de CAL sont justifiés.

Dans la CUS, la société s'engage à réserver en moyenne 16 % des attributions au bénéfice des ménages DALO.

3.2.3 **Gestion des attributions**

3.2.3.1 *Fonctionnement de la CAL*

La CAL se réunit environ deux fois par mois et examine uniquement l'attribution des logements conventionnés. Les congés sont signalés aux réservataires. Ceux-ci adressent en principe trois candidatures par logement, classées par ordre de priorité, hormis pour les logements réservés Action logement pour lesquels un seul dossier de candidature est généralement transmis. Un certain nombre de candidats (119 en 2012) ne constituent pas leur dossier malgré les relances de la Semise.

La composition et le fonctionnement de la CAL doivent être actualisés notamment pour tenir compte des évolutions législatives et réglementaires. La composition de la commission doit être revue conformément au CCH (articles L.441-2 et R.441-9).

Selon le bilan de la CAL pour l'année 2011, depuis le mois de février, la CAL ne compte plus que cinq membres, Mme Lubczanski (administrateur privé représentant l'OPH de Vitry-sur-Seine) ayant donné sa démission. A ce jour, la CAL ne compte toujours que cinq membres et ce, en contradiction avec les dispositions des articles sus-visés qui prévoient six membres désignés par le conseil d'administration.

Les autres modifications à apporter concernent la présence, à titre consultatif, d'un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L.365-3 du CCH.

En outre, la Ville de Vitry-sur-Seine étant membre de la communauté d'agglomération Seine Amont qui a été créée le 1^{er} janvier 2013, la société doit également intégrer dans son règlement intérieur de la CAL, la présence avec voix consultative, pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de sa compétence, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat ou son représentant.

Le préfet doit être destinataire de la convocation à toute réunion de la commission d'attribution, de son ordre du jour et du procès verbal des décisions prises lors de la réunion précédente. Actuellement, le préfet ne reçoit qu'une convocation.

Le règlement intérieur de la CAL prévoit dans son article 14 que « les attributions de logements doivent se conformer aux dispositions suivantes : [...] La politique d'attribution de l'organisme fixée par le conseil d'administration ». Or, le conseil n'a pas défini de politique d'attribution.

En 2012, la CAL a étudié 629 dossiers, 562 ont été acceptés par la commission, ce qui a abouti à la signature de 220 contrats.

Les motifs de refus sont mentionnés sur les procès verbaux. Chaque année, un rapport d'activité de la CAL est présenté au conseil d'administration. Toutefois, sur la période 2008-2009, la société a fourni l'ensemble de ces rapports, à l'exception de celui correspondant à l'année 2009.

Dans la CUS, la société entend consacrer 14 % des attributions aux mutations.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

3.2.3.2 Relations avec le locataire

Obs 4 : Des irrégularités dans la gestion de la relation contractuelle avec le locataire ont été relevées.

Le décompte de surface corrigée ou utile n'est pas joint au contrat, contrairement à l'article R.353-19 du CCH. Le décompte doit comporter le numéro et l'année de la convention APL.

En outre, certains dossiers de locataires ne comportaient pas la photocopie du diagnostic de performance énergétique. Il est rappelé que ce dernier doit, à compter du 1er juillet 2007, être remis aux locataires à la signature du contrat de location conformément aux dispositions de l'article L.134-3 du CCH.

De plus, on relève dans des décomptes de surface corrigée, portant sur un échantillon de quelques programmes, la prise en compte d'équipements (interphone ou digicode, prises téléphone, téléalarmes ascenseur et chauffage, loggia < 10 m², antenne TV, évier sur meuble, terrasse supérieure ou = 10 m²) non prévus par le décret n°48-1766 du 22 novembre 1948 qui fixe les conditions de détermination de la surface corrigée des locaux d'habitation ou à usage professionnel. L'ajout de ces équipements et la fixation d'une équivalence superficielle, possible réglementairement (article 17 du décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948), nécessitaient la prise d'un arrêté préfectoral que la société n'a pu fournir.

En outre, le contrat de location contient des clauses estimées abusives par la commission des clauses abusives à savoir :

- à l'article 4 – conditions financières de la location - (alinéa c) « Tout retard de paiement, à son exacte échéance, d'un seul terme de loyer, charges et accessoires, et plus généralement du non-paiement de toute autre somme exigible au titre du présent bail dans les délais requis, rend le locataire redevable de plein droit, sans mise en demeure préalable, du paiement d'une indemnité, au titre de la réparation du préjudice subi par le bailleur, égale à 10 % du total des sommes dues ». Cette clause a été déclarée abusive par la commission précitée dans sa recommandation n° 2000-01, III E 32, relative aux contrats de location de locaux à usage d'habitation et publiée au bulletin officiel de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes du 22 juin 2000, à défaut de réciprocité en cas de manquement du bailleur, ce qui est source de déséquilibre contractuel au détriment du locataire. La société déclare ne pas appliquer cette clause ;
- à l'article 6 - occupation des lieux - (alinéa f) - celle de « garnir les lieux loués de meubles et effets mobiliers de valeur suffisante pour répondre en tous temps du paiement du loyer et de l'exécution des clauses du présent contrat » (cf. recommandation n° 2000-01, III A 21, relative aux contrats de location de locaux à usage d'habitation et publiée au bulletin officiel de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes du 22 juin 2000). Cette obligation a été jugée abusive car redondante avec l'exigence d'un dépôt de garantie.

La société possède un guide d'accueil du locataire.

Le contrôle des attributions a porté sur 54 dossiers de ménages attributaires d'un logement. Aucune anomalie concernant les ressources des demandeurs, n'a été relevée. De l'examen de ces dossiers d'attribution par l'équipe d'inspection, il résulte que 71 % des entrants disposent de revenus inférieurs à 60 % des plafonds de ressources, (23 % des nouveaux entrants ont des ressources inférieures à 20 % des plafonds).

3.2.4 Locations à personnes morales

Seules les personnes morales visées à l'article R.441-1 du CCH et qui sont autorisées en application de l'article L.442-8-1 du CCH à pratiquer de la sous-location peuvent se voir attribuer un logement social. En outre, un logement social ne peut constituer l'accessoire d'un contrat de travail (article R.441-11 du CCH).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

3.2.3.2**Obs 4**

La réalisation d'une check-list, permettant de s'assurer que tous les documents sont bien remis au locataire lors de la signature du contrat de location, est en cours d'élaboration. Aux fins de contrôle interne, elle sera signée par le collaborateur concerné ainsi que par le locataire et archivée dans le dossier locataire à la SEMISE.

Concernant les décomptes de surface corrigée réalisés incluant des équipements non prévus par le décret 48-1766 du 22 novembre 1948, la SEMISE se rapproche de la Préfecture pour vérifier l'existence éventuelle d'arrêtés préfectoraux. La SEMISE prendra en compte ces éléments pour se mettre au plus tôt en conformité avec la réglementation.

Concernant les contrats de location, les articles 4 et 6 dont les clauses sont estimées abusives par la Commission des clauses abusives, ont été supprimés.

La MILOS prend acte de la réaction et de la mise en conformité de l'organisme s'agissant du droit à disposer des documents annexés au bail et prend bonne note de la procédure instaurée pour l'avenir. Elle prend également acte de la suppression des deux clauses abusives.

S'agissant des décomptes de surface corrigée ou utile, la MILOS constate que la SEMISE ne prend pas l'engagement de les joindre au contrat de bail. Elle rappelle qu'il s'agit d'une obligation réglementaire qui ne souffre pas d'adaptation ou de modulation.

Obs 5 : Des logements conventionnés sont loués à des personnes morales non autorisées en contradiction avec les dispositions de l'article R.441-1 du CCH.

Deux contrats, ont été conclus en 1998 (l'un d'entre eux n'est pas daté ni signé par la ville de Vitry-sur-Seine mais prend effet le 15 septembre 1998), avec la ville de Vitry-sur-Seine et sont relatifs à des logements utilisés comme logement de fonction

3.3 LOYERS ET CHARGES

3.3.1 Loyers

Sur la période de contrôle, les augmentations annuelles des loyers appliquées sont les suivantes :

	2008	2009	2010	2011	2012
Augmentation des logements non conventionnés au - au 1 ^{er} janvier	1,40 %	2,95 %	0,32 %	1,10	1,90
Augmentation loyers conventionnés - au 1 ^{er} janvier				0,57 %	1,73 %
- au 1 ^{er} juillet	1,36 %	2,83 %	- 0,06 %		
Recommandations gouvernementales/loi de finances 2011	2,70 %	2,38 %	1,00 %	0,67 %	1,90 %

Comme précisé au paragraphe 2.2.1 sus-visé, le conseil d'administration délibère sur les hausses de loyer.

Obs 6 : Le loyer de cinq logements conventionnés dépasse le loyer maximum réglementaire. En outre, la société ne mentionne pas sur les avis d'échéance le montant maximum des loyers des logements conventionnés contrairement aux dispositions de l'article R.445-13 du CCH.

Le contrôle des loyers conventionnés a permis de constater que cinq logements du groupe Ampère présentaient un dépassement des maxima autorisés de loyer. La société devra procéder à la régularisation des loyers de ces logements et au remboursement des locataires concernés.

Par ailleurs, pour quatre programmes, la société n'est plus en possession des surfaces corrigées des logements. Selon la société, ces informations étaient saisies sur un matériel devenu obsolète. De ce fait, le contrôle des loyers n'a pu être effectué sur les groupes Dalou, Colonel Fabien, Petite Faucille, Camille Groult.

Le conseil d'administration réuni le 10 décembre 2012, a pris la décision de mettre les loyers à la relocation sur le parc conventionné, au maximum des conventions APL. La société n'a pas souhaité procéder à une remise en ordre de ses loyers dans le cadre de la CUS.

Le loyer mensuel moyen des 738 logements CFF (régime libre) est de 5,90 € / m² de surface habitable, soit à un prix équivalent à ceux du logement social.

3.3.2 Le supplément de loyer de solidarité

Obs 7 : A compter du 1^{er} janvier 2011, la société a continué à appliquer son barème dérogatoire au barème national unique issu du décret n° 2008-825 du 21 août 2008.

Avant la signature de la CUS, la Semise appliquait un régime dérogatoire de SLS. En 2009 et 2010, elle a continué à appliquer son barème SLS, en dérogation au barème national unique résultant du décret n° 2008-825 du 21 août 2008.

De 2011 et jusqu'au mois de juillet 2013, la société a continué à appliquer son barème (à partir d'un dépassement de 60 % des plafonds PLUS) au lieu de déclencher le SLS dès que les ressources excédaient de 20 % les plafonds PLUS.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos
Obs 5

La SEMISE a bien noté que les deux locations qui ont été consenties en 1998 à la Ville de Vitry-sur-Seine sur le patrimoine conventionné de la résidence « Barbusse Cretté » sont illégales et ce, en application de l'article R441-1 du CCH.

La SEMISE se rapproche de la ville de Vitry-sur-Seine pour régulariser cette situation au plus tôt.

La MILOS prend acte de la réaction et de la mise en conformité de l'organisme.

Obs 6

Au constat fait que cinq logements situés sur la résidence « AMPERE » dépassaient le loyer réglementaire autorisé ainsi que l'absence de décomptes de surface corrigée pour quatre autres groupes, la SEMISE prend en compte dès à présent les remarques pour régularisation.

La MILOS prend acte de la réaction et de la mise en conformité de l'organisme.

Obs 7

Depuis le 1^{er} Janvier 2014, la SEMISE applique l'exonération de l'application du SLS sur l'ensemble de ses résidences actuellement concernées par ce dispositif.

La mise en œuvre de cette exonération a été décidée par le Conseil d'Administration en date du 17 Décembre 2013, en application des modalités du Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté par le Conseil Municipal du 19 Décembre 2012 qui est officiellement entré en application le 22 Mars 2013 (soit deux mois après sa notification aux services de l'Etat).

La MILOS maintient son observation, rappelant l'existence d'une procédure formalisée établie en son temps pour les OLS souhaitant déroger à l'application du barème national unique et conserver un SLS modulé. A contrario, le barème national aurait dû s'appliquer entre le 1^{er} janvier 2011 et mars 2013.

Elle justifie ces pratiques en raison d'une part, pour l'année 2011-2012, de l'imminence de l'approbation d'un nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) de la commune de Vitry-sur-Seine prévoyant l'exclusion, sur certains secteurs géographiques de son territoire, de l'application du SLS et d'autre part, pour l'année 2013, de l'attente d'un courrier de la ville l'informant de la date exécutoire du PLH.

Or, conformément à l'article 3 du décret n° 2008-825 du 21 août 2008 précité relatif au supplément de loyer de solidarité, modifié par l'article 11 du décret n° 2009-1486 du 3 décembre 2009 : « à défaut de l'adoption ou de la conclusion et de l'entrée en vigueur des programmes [PLH] ou conventions mentionnés aux alinéas précédents avant le 1^{er} janvier 2011, les dispositions des II et V (barème national) de l'article 1^{er} entrent en vigueur à cette date ». Le barème national unique aurait dû s'appliquer à compter du 1^{er} janvier 2011.

En vertu des dispositions de l'article L.441-11 du CCH, l'organisme est passible d'une pénalité dont le montant est égal à 50 % des sommes exigibles et non mises en recouvrement, la sanction étant prononcée par le représentant de l'État dans le département.

Au 31 décembre 2012, 173 locataires acquittaient le SLS dont 20 le SLS calculé.

Lors de l'enquête SLS et en cas de non réponse des locataires, la société liquide le SLS forfaitaire ainsi que l'indemnité pour frais de dossier dans les cas de non-réponse.

2.3.3 Les charges récupérables

Le contrôle a porté sur la dernière régularisation des charges locatives effectuée par la Semise, soit sur l'exercice 2011.

Obs 8 : Le niveau des charges locatives est élevé et la gestion de leur régularisation est perfectible. Par ailleurs, le contrat d'entretien des chaudières individuelles au gaz souscrit par la Semise a été signé sans délégation formelle ou accord collectif.

Le niveau des charges locatives est élevé. Le montant des charges communes récupérables (hors consommations d'eau et de chauffage dans les logements) s'élève à 17,15 €/m² de surface habitable (SH), soit près de 40 % plus cher que la moyenne observée en Île-de-France (observatoire AORIF 2011 : 12,35 €/m²SH). Le montant moyen des charges locatives dépasse 20 €/m² SH pour cinq programmes (n° 13 Général Leclerc ; n° 24 Théâtre ; n° 32 Jean-Jacques Rousseau ; n° 35 Terrasses de Stalingrad et n° 39 Parc). Pour ces deux derniers programmes, le montant des charges atteint respectivement 24,90 € et 24,87 €/m²SH.

Il est relevé notamment un montant élevé des postes d'entretien (parties communes et espaces extérieurs) alors même que la propreté des parties communes et l'entretien des espaces verts ont été jugés insuffisants lors de la visite de patrimoine (cf. § 3.4). La Semise indique, à cet égard, que certains programmes difficiles bénéficient de prestations supplémentaires de nettoyage (double passage quotidien et/ou passage dominical).

Le coût annuel du chauffage est contenu et atteint en moyenne 5,6 €/m²SH.

La régularisation des charges de l'exercice 2011 est intervenue tardivement, en l'occurrence sur la quittance de juin 2013. Il est rappelé que les dispositions de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée, tendant à améliorer les rapports locatifs, prévoient que les charges locatives donnant lieu au versement de provisions doivent faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Fin septembre 2013, la régularisation des charges locatives de l'exercice 2012 n'était pas encore intervenue.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos
Obs 8

La SEMISE régularisera les charges de l'année 2013 dans le courant de l'exercice 2014, soit dans l'année suivant la réalisation de celles-ci. Il en sera de même les années suivantes.

Le dernier réajustement majeur des acomptes date de juillet 2010 (des réajustements ponctuels ont été réalisés en janvier et juillet 2011). Le calcul de juillet 2010 tenait compte notamment en termes de chauffage des données 2009. Pour mémoire l'hiver 2009 a été l'un des plus froids des 20 dernières années (janvier -1,7° sous la normale, février -0,6° sous la normale), ce qui a eu pour conséquence de majorer l'acompte lié au chauffage.

Pour information, l'écart global entre les acomptes et les charges réelles est de 1% sur l'exercice 2012. Il existe néanmoins des écarts importants sur certains patrimoines.

Il a été constaté que le niveau des charges locatives est élevé. Cependant la SEMISE a initié une réorganisation de l'entreprise qui devrait l'amener d'une part à professionnaliser sa politique d'entretien patrimonial et remettre ainsi en concurrence de nombreux contrats de maintenance/exploitation, et d'autre part, accentuer la présence sur ses résidences et ainsi améliorer le contrôle de la réalisation des prestations commandées.

La SEMISE en attend à la fois un effet sur les coûts et la qualité des prestations offertes à ses locataires, ce qui devrait engendrer à terme une réduction des charges locatives.

La MILOS prend acte de la réaction et de la mise en conformité de l'organisme. Elle partage l'analyse de la SEMISE qui souhaite accentuer la professionnalisation de sa politique d'entretien et du contrôle de la réalisation des prestations commandées dans ce cadre. La MILOS prend également acte de l'engagement de la société de saisir le CCL aux fins d'obtenir une délégation formelle pour refacturer les contrats d'entretien des chaudières individuelles au gaz.

Réponses de l'organisme

Un réajustement des acomptes pour l'ensemble des patrimoines de la SEMISE aura lieu courant 2014.

Il a été constaté que la SEMISE refacture le contrat d'entretien des chaudières individuelles gaz sans avoir obtenu de délégation formelle ou accord collectif spécifique.

La SEMISE régularisera cette situation et proposera au CCL de délibérer sur ce point.

Des ajustements seront réalisés dans les années à venir en tenant compte de l'évolution des prix des fluides et de l'évolution des marchés en cours ou nouveaux.

Nouvelles observations de la Miilos

Le contrat d'entretien des chaudières à gaz souscrit par la Semise concerne l'ensemble du parc, y compris les logements individuels (programmes n° 26 Manouchian, n° 33 Foch, n° 40 Briqueterie, n° 42 Concorde et n° 43 Port à l'Anglais). Or, l'entretien des appareils de chauffage individuels relève de la responsabilité des locataires, conformément à l'article 7 de la loi n° 89-463 du 6 juillet 1989 modifiée et du décret n° 87-712 du 26 août 1987. Cette substitution aux locataires est effectuée sans délégation formelle ou accord collectif spécifique au sens de l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. A défaut de cet accord, ce contrat ne peut être imposé aux locataires.

Le niveau moyen des acomptes correspond à une sur-provision supérieure de 10 % au montant moyen des charges locatives, représentant 156 €/logt. Hors dépenses de chauffage, les acomptes sont légèrement inférieurs aux charges réelles. Il est constaté que les provisions de quatre programmes dépassent de 300 €/logt et jusqu'à 334 €/logt le montant des charges réelles (programme n° 2 Auber ; n° 25 La Source ; n° 28 La Poste et n° 46 Beethoven).

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Obs 9 : Le niveau des créances non recouvrées est élevé et en augmentation constante.

Le précédent rapport de la Miilos faisait état d'une amélioration du niveau des impayés, passant de 23 % des loyers en 2002 à 15,4 % en 2006. Cette évolution favorable n'a pas perduré puisqu'il est constaté une augmentation régulière du stock des impayés à partir de 2007 (montant supplémentaire d'impayés de 2 100 k€ sur la période 2007 à 2012).

L'évolution des créances sur loyers sur la période 2007 à 2012 est la suivante :

Evolution des impayés totaux	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Total des impayés au 31 décembre (loc.simples + Organismes APL + loc.douteux + Irrécouvr.) en k€	5 768	6 350	6 818	7 008	7 499	7 868
Pour mémoire : admission en non-valeur	65	13	123	104	670	271
Loyers totaux + charges récupérées, y compris l'échéance de décembre (en k€)	24 148	25 801	26 857	26 695	24 924	27 447
Créances loc./ loyers et charges récupérées en %	23,9 %	25,5 %	26,4 %	26,1 %	28,1 %	28,7 %

A titre indicatif, le taux boléro des SA d'HLM d'Île-de-France 2010 s'élevait à 15,8 % des produits quittancés.

Au 31 décembre 2012, le montant des impayés, retraité du terme échu de décembre 2012 et de la régularisation des charges 2011, est estimé par la société à 4 244 k€ en progression de 397 k€ par rapport au 31 décembre 2011. L'augmentation des impayés des commerces et locaux d'activité (représentant 751 k€ des impayés au 31 décembre 2012 et une progression de 284 k€ par rapport à 2011) explique pour une large part cette situation.

Les impayés totaux se répartissent comme suit :

- 2 586 k€ au titre des locataires présents enregistrant une progression significative de 40 % par rapport à l'exercice 2011 (1 840 k€) ;
- 2 158 k€ pour les locataires partis, en progression de 7,5 % par rapport à l'exercice antérieur (2 007 k€).

L'examen de la structure de la dette des locataires présents par montant fait ressortir que la dette moyenne par débiteur présent est de 2 178 € et que 73 locataires présents (3 % des locataires) ont des dettes supérieures à 12 k€ représentant un montant cumulé de 1 825 k€ (43 % du total de la dette des locataires présents).

A la suite d'un audit externe réalisé en 2010-2011, un plan d'action de lutte contre les impayés s'est concrétisé par une centralisation du suivi amiable et contentieux des impayés au sein de la direction de la gestion locative, la mise en place de tableaux de bord et une nouvelle procédure informatique s'est avérée sans effet réel sur la situation des impayés

Réponses de l'organisme
Nouvelles observations de la Miilos

Obs 9

Depuis le déploiement du personnel de proximité, la SEMISE a mis en place une nouvelle organisation de recouvrement amiable au sein de la proximité. Ce dispositif permet de démultiplier les collaborateurs sur cette mission, de sensibiliser les locataires à régler dans les délais et à identifier au plus tôt les situations délicates.

La SEMISE a conscience de l'évolution des impayés et de la difficulté de traiter le recouvrement. En regard du niveau des créances accumulées depuis plusieurs exercices, les actions actuellement menées ne pourront avoir un impact sur ce stock qu'à moyen terme. Des plans d'actions ont été mis en place sur 2013 et le suivi a été renforcé, notamment par :

La déconcentration du recouvrement amiable au niveau des secteurs afin de démultiplier les acteurs de ce flux, mais aussi afin de détecter les situations délicates au plus tôt,

Des objectifs de réduction du flux annuel mais aussi du stock global ont été fixés et diffusés aux acteurs responsables de ce flux,

Des indicateurs mensuels sont diffusés pour analyse (global par activité mais aussi détaillé par patrimoine),

Des analyses de la dette et de la pertinence des plans d'actions sont demandées aux responsables de ce flux.

Le travail à réaliser sur le recouvrement, et plus généralement sur la dette locative, est un engagement quotidien et permanent en regard du stock de dette à résorber.

La MILOS prend bonne note des explications fournies par l'organisme et prend acte de sa réaction face au phénomène des impayés. Elle constate que la SEMISE demande à ses agents de proximité de prendre leur part dans la tâche de détection et relève que des plans d'actions ont été lancés.

En mars 2013, le nouveau directeur général, conscient de l'enjeu financier des impayés, a décidé de revoir l'organisation du suivi des impayés. Le projet prévoit de doter chaque unité de gestion de la présence d'une conseillère en économie sociale et familiale et de rattacher le recouvrement des impayés amiables (moins de trois mois d'impayés) aux six secteurs de proximité. L'objectif poursuivi est de réagir rapidement et au plus près des locataires pour endiguer les nouveaux impayés. Le service du contentieux restera au siège sous la responsabilité du directeur des affaires financières. Un plan d'actions a été communiqué aux services opérationnels.

Un projet de procédure générale du recouvrement amiable (remis à l'équipe d'inspection en juillet 2013), concernant les locataires qui cumulent au plus trois termes en impayés, est en cours de validation et la procédure du recouvrement contentieux est en cours d'élaboration.

Le niveau de la provision pour créances douteuses n'appelle pas de remarque particulière. La société a réalisé un apurement des créances douteuses les plus anciennes des locataires partis en 2011 en passant un montant de 670 k€ en créances irrécouvrables.

3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

• La gestion de proximité

La société ne possède pas un système de gardiennage classique. Dans la nouvelle organisation qui se met actuellement en place, sous l'impulsion du nouveau directeur de la Semise, le parc de la société est divisé en six secteurs de proximité délocalisés comptant de 519 à 660 logements chacun. Chaque secteur est géré par une équipe de proximité dédiée, constituée de salariés assumant diverses fonctions. Deux unités de gestion composées de six personnes chacune et douze lieux d'accueil locataires ont été créés (cf. 2.2.2). Fin juin 2013, la réorganisation de la proximité conduit à l'affectation sur le terrain de 32 personnes contre 18 précédemment soit, pratiquement un doublement des effectifs.

Actuellement, le nettoyage des parties communes intérieures est assuré par une entreprise de nettoyage à l'exception de celles de la résidence Lion d'Or (44 logements). Dans cette résidence, la Semise a souhaité mettre en place un dispositif innovant permettant de répondre en partie à la problématique de réduction des charges locatives : la prise en charge de l'entretien courant des parties communes par les locataires en contrepartie d'une baisse des charges locatives d'environ 1 mois de loyer (cf. 3.3.3 et 4.4).

En dehors des jours et heures ouvrés, une astreinte organisée et professionnalisée est assurée par une équipe composée actuellement d'un rondier et de 10 cadres de la société. Cet effectif pourra évoluer dans le temps. Un planning des astreintes est établi.

• Le traitement des réclamations

Les résultats de l'enquête de satisfaction de 2010 montrent notamment que le traitement global des demandes d'intervention techniques génère un taux significatif d'insatisfaction de la part des locataires (33,8 % de satisfaits).

Le traitement des réclamations est informatisé depuis janvier 2010. Actuellement, les réclamations font l'objet d'une procédure validée et la société dispose d'un logiciel approprié pour un suivi du traitement de celles-ci. En 2012, 3990 réclamations techniques ont été recensées et 3504 clôturées. Depuis le 1^{er} janvier 2013, toutes les réclamations sont enregistrées.

En avril 2013, la Semise a conclu un nouveau contrat ayant pour objet un service de réception téléphonique et de traitement de demandes d'interventions techniques, en dehors des horaires de travail les jours ouvrés et 24h/24 les week-ends, jours fériés et ponts. De surcroît, dans le cadre de la réorganisation de la société, un système d'astreinte a été mis en place (cf. 3.5 § gestion de proximité).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

3.5

La concertation locative

En 2013, le Conseil de Concertation Locative s'est réuni trois fois : le 27 mars, le 30 juillet et le 19 novembre. Dans les différents ordres du jour ont été abordés des sujets tels que la concertation sur le projet de réhabilitation de la résidence Marronniers, le nouveau règlement intérieur, les nouveaux marchés, la suite de la réorganisation de la SEMISE, etc... Un compte-rendu a été systématiquement réalisé à la fin de chaque CCL.

En 2013, l'ensemble des dossiers présentés lors des trois CCL a été approuvé par ses membres.

La MIILOS prend acte de la réaction et de la mise en conformité de l'organisme dans ce domaine.

- **Enquête de satisfaction**

Les résultats de l'enquête de satisfaction 2010 menée auprès d'un échantillon de locataires font apparaître un taux de satisfaction globale de 62,1 %. Les principaux axes d'amélioration identifiés sont le traitement des demandes d'intervention techniques, le délai d'intervention dans les parties communes, le fonctionnement des portes d'accès aux parties communes, la propreté générale des parties communes.

- **La concertation locative**

Un nouveau plan de concertation locative a été signé le 14 décembre 2011 pour une durée de trois ans renouvelables. Le conseil de concertation locative se réunit au moins une fois par an. Selon la société, trois réunions par an ont eu lieu à l'exception de l'année 2009 (une séance) et 2012 (aucune séance). Dans le cadre de la réorganisation de la société, les réunions du conseil de concertation locative ont repris en 2013.

- **Convention de gestion urbaine de proximité**

Une convention de Gestion Urbaine de Proximité (GUP) a été signée en 2004, pour une durée de 5 ans, entre la ville de Vitry-sur-Seine, le Conseil Général du Val-de-Marne, le Préfet du Val-de-Marne et les quatre principaux bailleurs sociaux présents sur la ville dont la Semise.

Une nouvelle convention de gestion urbaine de proximité, d'une durée de 5 ans, a été signée le 16 mai 2013. Elle porte sur le quartier Balzac-Touraine-Marronniers qui fait l'objet du programme de renouvellement urbain (ANRU). La Semise en tant qu'aménageur, s'engage à assurer la gestion quotidienne du chantier et en tant que bailleur, à assurer la gestion quotidienne de ses résidences pendant le chantier, offrir une qualité de service aux habitants, garantir un cadre de vie agréable pour les habitants et consolider les actions du lien social et la participation des habitants.

- **Sensibilisation des locataires au développement durable**

Souhaitant engager une réflexion globale sur les thématiques du développement durable, la ville de Vitry-sur-Seine a mis en place en 2011 un partenariat avec les bailleurs sociaux de la ville par le biais du projet d'ambassadeurs du développement durable qui vise « à sensibiliser les locataires du parc social aux éco-gestes sur trois thèmes : consommation d'eau, économie d'énergie, prévention et tri des déchets ». En avril 2013, la ville de Vitry-sur-Seine a signé avec la Semise une convention particulière de Gestion Urbaine de Proximité Ambassadeurs du Développement Durable 2013.

La Semise participe chaque mois à la réunion du Conseil Local de Sécurité et Prévention de la Délinquance. Elle a également un partenariat avec les forces de la police nationale et municipale et rencontre le Parquet par le biais de médiateur de justice.

3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

La société loge une population à revenus modestes principalement en ZUS. Les objectifs concernant les accords collectifs sont atteints. Certaines irrégularités constatées en matière de gestion locative doivent être corrigées (composition de la CAL, logements loués à des personnes morales non autorisées, quelques dépassements de loyer, barème SLS). Le montant moyen des charges locatives est élevé et le suivi de la régularisation demeure perfectible. Le risque locatif des impayés n'est pas maîtrisé. Afin d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires, la société a initié une réorganisation de la gestion de proximité en 2013.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2012, la Semise détient un patrimoine de 3 471 logements familiaux dont deux individuels répartis en 38 groupes immobiliers disséminés sur la commune de Vitry-sur-Seine. Le parc non conventionné s'élève à 820 logements. On compte 1506 grands logements (4 pièces ou plus) soit 43,4 %. La Semise possède un immeuble de grande hauteur (IGH).

La répartition du patrimoine par type de financement est la suivante au 31 décembre 2012 :

PALULOS	PLA	PLUS	PLAI/ PLA TS	PLI	PLA CFF	Libre	CFF	Total
1 500	705	319	44	80	83	2	738	3 471

La Semise gère également 25 logements (dont 23 quittancés) situés dans les groupes scolaires pour le compte de la commune. En outre, le 30 mai 2007, la société s'est vue confier par la ville de Vitry-sur-Seine pour une durée de 10 ans la gestion et l'entretien de quatre parkings en ouvrage (soit, 1053 places de stationnement) via un contrat de délégation de service public de type affermage.

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

• Plan Stratégique de Patrimoine (PSP)

Le 9 septembre 2010, la Semise a initié l'actualisation de son plan stratégique de patrimoine. Le nouveau plan stratégique de patrimoine (2011-2020) a été adopté par le conseil d'administration le 15 juin 2011. Le coût global TTC des actions prévues est de l'ordre de 165,9 millions d'euros qui se décline en interventions techniques (travaux de gros entretien (3346 logts pour 10,2 M€) + travaux d'investissement (3072 logts pour 18,1 M€), réhabilitation/résidentialisation (505 logts pour 6,1 M€), politique de développement (construction/acquisition de nouveau patrimoine 695 logts sur 10 ans pour 131,5 M€).

4.2.1 La convention d'utilité sociale

La convention d'utilité sociale (CUS) a été signée le 15 juin 2011. Elle couvre la période 2011-2016. Le patrimoine entrant dans le champ des engagements de la CUS est de 2542 logements (76 % du parc total en 2009). Les principaux engagements portent sur :

- l'offre de logements (PLUS ; PLAI) qui s'élèvera à 396 dossiers déposés et en cumulé sur la période 2011-2016 ;
- dans le cadre de l'ANRU, la réhabilitation et/ou résidentialisation des programmes Touraine et Marronniers ;
- l'accueil des populations reconnues prioritaires, soit en moyenne 16 % des attributions réservées aux ménages DALO ;
- l'accueil des personnes ou ménages sortant d'hébergements ou de logements adaptés, 7 logements attribués par an.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

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

Sur la période 2008-2012, la société a livré 200 logements :

Année	2008	2009	2010	2011	2012	Total
Neuf	61	30		69		160
VEFA					40	40
Total de logements livrés	61	30		69	40	200

Sur ces 200 logements, on relève : 188 PLUS CD et PLUS et 12 PLAI.

L'accroissement total du parc sur cette période s'élève donc à 6,3 % du parc, soit un rythme moyen annuel de 1,3 %.

La société a également réalisé, en VEFA, une opération de promotion immobilière avec la construction de 68 logements par la Foncière Logement. Celle-ci a été livrée en septembre 2012.

Aucune livraison n'est prévue en 2013. Pour 2014, la Semise a engagé sur la ZAC Concorde Stalingrad, la réalisation d'un programme de 139 logements (1^{ère} opération BBC) et trois commerces. Elle doit également réaliser dans un avenir proche sur la ZAC Rouget de l'Isle, un programme de 62 logements. Compte tenu de sa situation financière, la société a décidé, lors de son conseil d'administration du 18 septembre 2013, l'abandon du projet d'acquisition de 22 logements sociaux en VEFA pour lequel la Semise n'était pas encore liée par un engagement contractuel.

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

En matière d'acquisition foncière, les opportunités proviennent essentiellement de la municipalité de Vitry-sur-Seine.

La maîtrise d'ouvrage des opérations neuves, pour la réhabilitation et la résidentialisation, relève de la direction des opérations et du patrimoine (DOP) qui compte 12 personnes dont deux chefs de projets (un pour la construction et le patrimoine, un pour l'aménagement) et trois chargés d'opérations (un pour l'ANRU, un pour la construction, un pour le patrimoine).

Les quatre opérations neuves livrées entre 2008 et 2012 fournissent les éléments financiers suivants :

Nom du programme	Année de livraison	Nbre de lgts	PR Prévisionnel (k€) (HT)	PR Final (k€) (HT)	PRF/logt (k€) (HT)	PRF/PRP %
57 - Baignade	2008	61	10 300	10 410	171	101,0
52 - Carré	2009	30	6 645	6 637	221	99,9
46 - Beethoven	2011	25	5 754	4 626	185	80,0
44 - Lion d'OR	2011	44	10 384	9 908	225	95,0

Depuis une dizaine d'années, la Semise intègre une démarche environnementale avec la mise en place d'une certification Cerqual. Les groupes construits et livrés par la Semise sur la période contrôlée (Baignade, Carré, Beethoven, Lion d'Or), s'inscrivent dans une démarche de qualité notamment de développement durable, qui a abouti à l'octroi de certifications « Habitat et Environnement Profil A » et « Qualitel HPE et THPE ». En 2006, la Semise a reçu pour l'opération « Carré », le prix « Qualité de l'Habitat Social », attribué par le Conseil Général du Val-de-Marne.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

4.4 MAINTENANCE DU PARC

La société intervient sur quelques sites difficiles où elle est confrontée à des phénomènes de délinquance, d'insécurité et de squats de logements (trois sur le groupe Ampère). Le patrimoine de la Semise s'avère attractif mais présente parfois une insuffisance d'entretien.

Obs 10 : La visite de patrimoine a fait apparaître un besoin d'entretien sur certains sites, des carences en matière de sécurité et insuffisances en matière de gestion de proximité.

Les principales autres anomalies constatées lors de la visite de patrimoine concernent :

- la dégradation de parties privatives (canalisations entartrées et/ou obstruées occasionnant des fuites d'eau qui entraînent des dommages dans les appartements) et de parties communes (graffitis, bris de glace, boîtes aux lettres détériorées, notamment sur les groupes Jardins du Théâtre, Ampère, Camille Groult ; contrôle d'accès hors d'usage, absence d'affichage de plan d'évacuation et d'échelle pour accéder à la toiture terrasse aux Marronniers) ;
- une insuffisance de nettoyage des parties communes (escaliers notamment) de certains groupes (Camille Groult, Marronniers, avec parfois présence de sacs contenant des déchets et/ou encombrants dans les parties communes et/ou gaines techniques comme à Colonel Fabien, Jardins du Théâtre) et d'entretien des espaces verts sur plusieurs sites (Marronniers, Colonel Fabien, Camille Groult, Dalou). La bonne exécution des marchés de nettoyage et d'entretien des espaces verts doit être mieux contrôlée par la Semise. A noter que l'entretien des espaces extérieurs du groupe Lion d'Or, effectué par les locataires, n'était pas optimal ;
- des insuffisances dans la gestion des caves de trois groupes (Touraine, Dalou et Colonel Fabien) où plusieurs d'entre-elles étaient ouvertes et dont l'encombrement parfois très important est susceptible d'entraîner des problèmes de sécurité et d'hygiène. En outre, il est à signaler l'absence d'électricité dans les couloirs d'accès aux caves visitées du groupe Colonel Fabien. Les encombrants déposés non loin des emplacements à ordures ménagères sur le groupe des Marronniers et les balcons servant de débarras du groupe Les Jardins du Théâtre sont également susceptibles de poser des problèmes de sécurité et ternissent l'image de ces résidences. Le parking en sous-sol du groupe Ampère, souvent occupé et dédié notamment au trafic de stupéfiants, est interdit d'accès aux locataires.

La société possède un plan d'entretien pluriannuel. La visite de patrimoine a montré, comme l'indiquait déjà le précédent rapport Miilos, une tendance à une politique d'entretien a minima, plus curative que préventive.

Selon les données du DIS 2012, depuis l'origine, environ 72 % des logements ont été réhabilités (soit 2496 lgts du parc). Sur la période 2008-2012, la société a résidentiaisé et amélioré la qualité de service du groupe Touraine (150 lgts) livré en avril 2011. La réhabilitation/résidentialisation/amélioration de la qualité de service du groupe Les Marronniers (120 logements) vient d'être engagée avec une livraison prévue pour 2015.

Selon les éléments fournis par la société, il ressort :

Nom du programme	Année de livraison	Nbre de lgts	PR Prévisionnel (k€ HT)	PR Final (k€ HT)	PRF/logt (k€ HT)	PRF/PRP %
4 - Touraine	Avril 2011	150	2 426	2 350	15,7	97

4.4.1 Suivi des ascenseurs

La Semise gère un parc de 126 ascenseurs dont deux pour personnes à mobilité réduite. 45 ascenseurs sont encore équipés de portes battantes. La société a procédé à des travaux de modernisation et de mise en sécurité des ascenseurs (33 ascenseurs modernisés entre 2006 et 2012).

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miiilos****Obs 10**

Le PSP à 10 ans est en cours de révision. Il sera présenté au Conseil d'Administration pour délibération au cours du second semestre 2014. Ce projet intègre de nombreuses réfections de réseaux tant intérieurs qu'extérieurs.

Par ailleurs, la SEMISE complétera en 2014 son panel de contrats d'entretien afin d'améliorer l'entretien et la maintenance préventive de son parc.

Il est notamment prévu la mise en place de contrats tels que curage des réseaux, comptage d'eau, sécurité incendie IGH, ..., entretien des aires de jeux, de la robinetterie, de remise en état des logements,...

Comme déjà mentionné, la réorganisation de la proximité a permis de doubler les effectifs présents sur le terrain et renforcer le contrôle de l'intervention des prestataires et le maintien de la tranquillité sur les résidences.

La MIILOS maintient son observation dans l'attente d'une réaction manifeste de la SEMISE concernant l'entretien de son patrimoine. La révision du PSP est une des pistes pour s'assurer de la réfection des réseaux mais aussi de l'entretien général du patrimoine, qui supposent effectivement une appropriation de la culture de la maintenance préventive. L'effectivité et la pérennité de cette dernière requièrent cependant une adhésion des locataires, principaux concernés.

En rappelant que la SEMISE attend des bénéfices de la réorganisation de la gestion de proximité dans ce domaine, elle cerne l'ampleur du défi qui l'attend.

Obs 11 : La société n'a pas respecté les délais de la première échéance (décembre 2010) pour les travaux de mise aux normes de sécurité des ascenseurs.

En juillet 2012, 57 ascenseurs ne sont toujours pas conformes avec l'échéance du 31 décembre 2010

La Semise a mis en place un service de portage en cas de panne d'ascenseur supérieure à trois jours.

4.4.2 Repérage amiante

Les repérages en matière d'amiante dans les parties communes ont été réalisés et les dossiers techniques amiante (DTA) créés. Toutefois, la société ne dispose pas de tableaux de bord permettant une synthèse des diagnostics, un suivi des sites comportant de l'amiante et à vérifier périodiquement (ex : le 13 av Maximilien Robespierre 27^{ème} étage qui devait être vérifié pour le 12 février 2010) et un suivi des travaux réalisés.

En outre, la société n'a pas lancé de consultation pour mettre à jour les diagnostics techniques amiante afin de se conformer à la réglementation à savoir le décret n° 2011-629 du 3 juin 2011 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis et l'arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage.

Les DTA sont communiqués aux entreprises qui effectuent des travaux sur le patrimoine. Avant 2013, ils n'étaient pas communiqués aux locataires. Le nouveau contrat de location (version d'avril 2013) précise que le locataire peut consulter le DTA au siège du bailleur.

4.4.3 Diagnostics de Performance Energétique (DPE)

La société a fait réaliser par un prestataire extérieur, les diagnostics de performance énergétique sur l'ensemble du parc à l'exception du groupe 55 (deux pavillons) et des groupes 8 et 9 respectivement Robespierre R7 et R9 (logements destinés à la vente mais loués temporairement).

4.5 AUTRES ACTIVITES

- La société contribue à un fonds culturel mutualisé.

La Semise a participé au fonds culturel mutualisé géré par la SADEV 94, société missionnée par la ville de Vitry-sur-Seine pour collecter et gérer un fonds artistique dont le financement est notamment assuré par les entreprises en charge de l'aménagement de zones d'aménagement concerté (ZAC). Sur la période de contrôle, la Semise a contribué à hauteur de 24 300 € TTC à l'achat d'une œuvre d'art dans le cadre de la ZAC du Port à l'Anglais et à hauteur de 34 000 € TTC à l'achat d'une œuvre d'art dans le cadre de la ZAC Concorde Stalingrad.

Obs 12 : La société participe à un fonds culturel mutualisé en contradiction avec son objet ainsi qu'avec la réglementation.

La contribution à ce fonds conduit la société à participer au financement de l'acquisition d'œuvres d'art destinées à court terme à être cédées à titre gratuit à son actionnaire majoritaire, la ville de Vitry-sur-Seine.

Le déséquilibre significatif entre les contractants se manifeste principalement de deux manières :

- D'une part, il est spécifié à l'article 1 de la convention que la ville intervient directement ou indirectement dans la réalisation du cahier des charges et dans le choix des artistes.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 11

Les travaux de mise aux normes ascenseurs imposés par la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 devaient être achevés concernant la première tranche (SAE 2010) avant le 31 décembre 2010. Ces travaux sont à ce jour réalisés.

De même, concernant la deuxième tranche (SAE 2013) dont l'échéance est le 3 juillet 2014, tous les travaux sont en cours de réalisation et seront achevés dans les temps.

Concernant la mise en place d'un service de portage en cas de panne d'ascenseurs supérieure à 3 jours, la SEMISE a effectivement proposé ce service.

Il ne peut toutefois être considéré comme systématique. Il est mis en place en fonction de la durée des pannes ou des travaux, du peuplement de l'immeuble, de la hauteur de l'immeuble, etc...

La MIILOS prend acte de la réaction et de la mise en conformité de l'organisme dans ce domaine. Elle maintient néanmoins son observation puisque les 57 ascenseurs identifiés lors du contrôle ne respectaient pas l'échéance de mise en conformité fixée au 31 décembre 2010.

4.4.2

Repérage amiante : compléments d'informations

Les DTA sont créés. La SEMISE améliorera leur gestion en réalisant les outils de pilotage et suivi nécessaires.

Dont acte.

L'ensemble des DTA ayant été constitué avant le 1er février 2012, les dossiers constitués tiennent lieu des dossiers, tels qu'exigés par la nouvelle réglementation. Ils doivent toutefois être mis à jour :

En parties privatives pour les immeubles collectifs d'habitation : en cas de découverte d'autres matériaux de la liste A ainsi qu'en cas de travaux sur les matériaux repérés.

En parties communes d'immeubles collectifs d'habitation et autres immeubles :

Les repérages des flocages, calorifugeages et faux plafonds réalisés avant le 1er février 2012 tiennent lieu du repérage de matériaux ou produits de la liste A

Les matériaux de la liste B n'ayant pas fait l'objet d'un repérage au 1er février 2012 doivent faire l'objet d'un repérage complémentaire effectué :

Réponses de l'organisme

lors de la réalisation de l'état mentionnant la présence ou l'absence de produits contenant de l'amiante,

pour la prochaine vente,

en cas de présence de matériaux ou produits de la liste A au 1er février 2012, en même temps que la prochaine évaluation de leur état de conservation,

avant tous travaux réalisés à titre gratuit ou onéreux, ayant pour conséquence une intervention sur les matériaux ou produits de la liste B

au plus tard avant le 1er février 2021.

Dans cette perspective, la SEMISE est en cours d'élaboration de marchés ayant pour objet d'une part les diagnostics amiantes et d'autre part les travaux de désamiantage.

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 12

La MIILOS relève que la SEMISE participe à un fonds culturel mutualisé géré par la SADEV94.

La politique de développement de l'art est une volonté forte de la Ville de Vitry-sur-Seine, qui est déclinée à travers les concessions d'aménagement communales et par conséquent qui s'impose à tous constructeurs acquérant du foncier dans ces ZAC.

Aussi la SEMISE, en signant le cahier de cession de terrains dans les ZAC Port à l'anglais ou Concorde Stalingrad s'engage à participer au fonds culturel mutualisé.

Bien que les conventions de fonds culturel n'aient été approuvées directement, le Conseil d'Administration avait autorisé l'acquisition des terrains auxquels elles sont attachées.

Il n'en reste pas moins que la SEMISE s'attachera dorénavant à avoir plus de rigueur dans la passation et déclinaison de ces conventions réglementées.

La MIILOS prend bonne note des explications fournies par la SEMISE mais maintient son observation. Si elle entend que l'obligation est faite par la ville à tous les constructeurs, elle constate que le conseil d'administration n'avait pas autorisé cette opération et que de surcroît la ville devient propriétaire de l'œuvre à titre gratuit passé un délai de 5 ans.

- D'autre part, la convention en cause, conclue entre des "copropriétaires" (sociétés Bouygues pour l'une et Promogim pour l'autre/ Semise /OPH de Vitry), un mandataire (SADEV) et la ville de Vitry-sur-Seine ont pour objet l'acquisition et le financement d'œuvres d'art destinées à être cédées à titre gratuit à la ville de Vitry-sur-Seine "à compter du cinquième anniversaire de la date d'installation des différentes œuvres sur le site".

Ces conventions devaient nécessiter l'autorisation préalable du conseil d'administration au titre des conventions réglementées, conformément aux dispositions de l'article L.225-38 du code de commerce (cf. l'observation 4 ci-dessus).

4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Sur la période contrôlée, la société a livré plusieurs opérations de logements locatifs sociaux qui contribuent à la reconstitution de l'offre dans le cadre de l'opération ANRU concernant le quartier Balzac/Touraine/Marronniers. La Semise possède un parc attractif mais qui, sur certains sites, nécessite un entretien plus rigoureux et une meilleure gestion des caves dont l'encombrement est susceptible de générer des problèmes de sécurité et d'hygiène. S'agissant de la maintenance des ascenseurs, la société doit impérativement finaliser la mise en conformité des ascenseurs non encore conformes à l'échéance 2010 et poursuivre les travaux de mise aux normes pour les échéances 2014 et 2018. En outre, elle est invitée à tenir un tableau de bord des repérages amiante.

5. RENOVATION URBAINE

Le quartier Balzac/Touraine/Marronniers de la ville de Vitry-sur-Seine est concerné par un ambitieux projet de renouvellement urbain qui a pour but de désenclaver ce quartier et le relier à la ville. Le 6 juillet 2006, la ville de Vitry-sur-Seine a confié à la Semise (suite à une mise en concurrence) via une concession d'aménagement (initialement pour une durée de 7 ans) des missions d'opérateur social et urbain afin de réaliser cette opération de rénovation urbaine. Par avenant n° 2, conclu le 26 juin 2012, le terme de la concession a été fixé au 31 juillet 2016.

Après démolition des bâtiments par l'OPH, la Semise acquiert les terrains nus, viabilise les parcelles et les cède, aménagées aux opérateurs qui interviennent sur le site.

Initialement, le quartier comptait 1 391 logements : 960 logements locatifs sociaux pour l'OPH de Vitry (groupes Balzac et Rondenay), 270 logements locatifs sociaux pour la Semise (groupes Touraine et Marronniers) et 161 chambres d'un foyer de travailleurs migrants de l'AFTAM devenue Coallia.

La convention de renouvellement urbain de ce quartier a été signée le 25 janvier 2007. Cette opération de rénovation urbaine prévoit la démolition de 660 logements, avec dé-densification et diversification de l'offre de logements à savoir :

- la reconstruction de 1 320 logements sociaux (dont 124 sur site), soit 2 logements locatifs sociaux reconstruits pour un démolit. Sont également prévus sur le site : 275 logements en accession, 108 logements Foncière Logement (dont 68 sont livrés) et entre 45 et 56 logements en locatif libre.

Dans ce cadre, la Semise doit contribuer aux constructions (hors site) à hauteur de 402 logements :

- la démolition et la reconstruction du foyer Coallia (ex AFTAM),
- la réhabilitation de 1 135 logements dont 383 sur site,
- la résidentialisation de 2 794 logements dont 533 sur site,

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

- de nouveaux équipements publics sont à aménager (square public, crèche multi-accueil de 80 places), un relais mairie, de nouveaux locaux pour le Centre Social, la création d'un maillage viaire de 4 nouvelles voies de circulation et 4 allées piétonnes favorisant la desserte interne du quartier, le prolongement de la rue Voltaire reliant le quartier à la RD5, la mise en place de la collecte pneumatique des déchets.

Au 1^{er} juillet 2013, 902 logements neufs ont été livrés. 895 logements ont été réhabilités et 240 sont en cours de réhabilitation. 1 716 logements ont été résidentialisés. 660 logements ont été démolis. La dernière démolition a eu lieu en septembre 2012.

La Semise intervient dans cette opération en tant qu'aménageur et bailleur social (à ce titre, elle a livré 263 logements neufs (dont 40 Vefa), 139 logements sont en cours de construction, résidentialisé et amélioré la qualité de service du groupe Touraine (150 lgts – réhabilités en 1999) et résidentialisé le groupe Ampère (236 logements). Elle vient de lancer la réhabilitation/résidentialisation et l'amélioration de la qualité de service du groupe les Marronniers (120 lgts). Cette dernière opération devrait se terminer courant 2015.

En tant que bailleur social, la Semise a livré les opérations de construction neuves suivantes :

Programme	Nombre de logements	Au titre de l'ANRU
Port à l'Anglais	63	63
Baignade	61	61
Beethoven	25	13
Lion d'Or	44	20
Carré	30	15
Matisse	40 VEFA	19

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

6.1.1 Organisation et fonctionnement du service comptabilité

Placé sous la responsabilité d'un directeur administratif et financier, le service comptabilité est composé de sept salariés dont une chef comptable. Par ailleurs, la société a recours à un cabinet d'expertise pour établir les comptes annuels.

Le poste de directeur administratif et financier, vacant depuis octobre 2012, a été pourvu le 1^{er} juillet 2013. En revanche, la chef comptable, partie en juillet 2013, ne devrait pas être remplacée dans le cadre de la prochaine réorganisation de la direction. Un audit externe a été réalisé afin de détecter les zones à risques de l'organisation actuelle. Les principaux dysfonctionnements relevés rejoignent pour l'essentiel l'analyse de l'équipe d'inspection.

Au cours du premier semestre 2013, la société a engagé certains travaux : rédaction des procédures écrites, formalisation des fiches de poste, élaboration d'un budget prévisionnel et du budget de trésorerie assortis d'un calendrier de suivi, audit informatique, analyse prévisionnelle à moyen terme...

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

6.2 TENUE DE LA COMPTABILITE

La tenue de la comptabilité n'appelle pas de remarque particulière, à l'exception des créances douteuses. En effet, le compte 416 n'est pas débité par le crédit des comptes 411 « Locataires et organismes payeurs d'APL » pour le montant total des créances détenues par la SEM sur des clients dont la solvabilité apparaît douteuse ou litigieuse. La ventilation des créances en fonction de la qualité des débiteurs permet, en fin d'exercice, de chiffrer les créances douteuses.

Les états financiers sont conformes aux principes comptables et réglementaires en vigueur dans les SEM immobilières. Les comptes de la société ont été régulièrement certifiés par les commissaires aux comptes sur toute la période contrôlée.

6.3 ANALYSE FINANCIERE

L'analyse financière est réalisée à partir des comptes annuels de la société des exercices 2007 à 2011, les comptes annuels de l'exercice 2012 n'étant pas encore validés par le conseil d'administration et l'assemblée générale au moment du contrôle. Les ratios de la société sont comparés aux ratios de l'observatoire des SEM immobilières 2012 (valeur 2010).

6.3.1 Analyse de l'exploitation

Le tableau ci-dessous présente l'évolution de sa formation sur la période 2007 à 2011 :

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Marge sur accession	30	0	0	-12	0
Rémunération activité aménagement	0	138	330	330	330
Loyers	17 702	17 908	18 755	19 117	19 017
Coût de gestion hors entretien	-4 672	-5 392	-5 654	-5 536	-6 734
Entretien courant	-2 369	-2 321	-2 185	-2 628	-3 093
GE	-755	-978	-729	-1 175	-895
TFPB	-1 765	-1 863	-2 176	-2 098	-2 172
Flux financier	-26	-19	20	1	36
Flux exceptionnel	-54	25	-352	451	62
Autres produits d'exploitation	616	796	1 499	1 141	1 119
Pertes créances irrécouvrables	-65	-13	-123	-104	-670
Intérêts opérations locatives	-3 650	-4 120	-3 311	-3 702	-3 254
Remboursements d'emprunts locatifs	-3 648	-3 717	-3 388	-3 901	-4 221
Autofinancement net¹	1 416	444	2 686	1 884	-473
% du chiffre d'affaires	7,9 %	2,3 %	12,6 %	8,8 %	-2,2 %

Évolution de l'autofinancement net de l'organisme

La rentabilité de la société est irrégulière sur la période 2007 à 2011. L'autofinancement de l'exercice 2007, déjà inférieur à la moyenne des SEM, se détériore très sensiblement du fait en particulier d'une augmentation des coûts de gestion.

¹ 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
<p>6.2</p> <p>La SEMISE prend en compte dès à présent la remarque de la MILOS relative à la comptabilisation des créances douteuses.</p> <p>Une étude préalable avec notre prestataire informatique Aacron (Immoware) est nécessaire afin d'identifier les conditions d'évolution de notre système d'informations, et notamment les modifications entre la gestion locative et la gestion comptable.</p>	Dont acte.
<p>6.3</p> <p>Pour information, les comptes 2012 ont été présentés au Conseil d'Administration du 4 juin 2013 qui a décidé de les soumettre à l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires de la SEMISE.</p> <p>L'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires du 24 juin 2013 a approuvé les comptes 2012.</p>	Dont acte

La situation financière de la Semise s'améliore en 2009 pour atteindre un niveau de rentabilité correct (12,6 % du chiffre d'affaires) grâce à des recettes dynamisées, une meilleure maîtrise des coûts de fonctionnement et au réaménagement de la dette. Toutefois, cette embellie n'a pas perduré puisque l'autofinancement se dégrade à nouveau dès 2010 pour atteindre un niveau négatif en 2011.

Obs 13 : La rentabilité de la société se dégrade fortement à partir de 2010 du fait d'un déséquilibre persistant entre des recettes qui stagnent et des dépenses de fonctionnement en augmentation.

La dégradation de la rentabilité de l'exercice 2011 (négatif de 2,2 % des produits quittancés) s'explique par une quasi-stabilité des produits (notamment une diminution des loyers due à la progression de la vacance), parallèlement à une augmentation de certains postes de charges (notamment les coûts de gestion, les dépenses d'entretien et les pertes sur créances irrécouvrables).

6.3.1.1 Etude des produits

La masse des loyers évoluent de la manière suivante sur la période 2007 à 2011 :

Evolution de la masse des loyers (en k€)	2007	2008	2009	2010	2011	Variation 2007-2011
Loyers des logements locatifs	15 001	15 373	16 024	15 876	15 821	5,47 %
Autres loyers (parkings, commerces, indemnités d'occupation...)	2 700	2 536	2 731	3 240	3 197	18,41 %
Masse des loyers	17 702	17 908	18 755	19 117	19 017	7,43 %
Evolution annuelle		1,16 %	4,73 %	1,93 %	-0,52 %	

Les loyers des logements, y compris les indemnités d'occupation (690 k€), nets de la vacance financière (367 k€), représentent 17 078 k€ fin 2011 soit un loyer moyen de 5 042 €/lgt (la moyenne des SEM 2010 d'Île-de-France est de 5 839 €/lgt).

En dépit de la mise en service de 160 logements sur la période 2008 à 2011, la masse des loyers des logements est faible. Cette situation s'explique notamment par la progression régulière de la vacance financière.

Obs 14 : La perte financière liée à la vacance est élevée et en progression sur la période 2007 à 2011.

En 2011, elle s'élève à 796 k€ dont 567 k€ au titre des loyers et 229 k€ pour les charges locatives, soit 3,2 % de la quittance annuelle (moyenne de la vacance financière des SEM d'Île-de-France 2010 : 1,5 % du quittancement).

L'évolution des pertes financières (loyers et charges) par rapport à la quittance annuelle est la suivante :

Pertes financières de la vacance	2007	2008	2009	2010	2011
En % de la quittance annuelle	2,4 %	2,5 %	2,9 %	2,9 %	3,2 %

Cette situation est liée en particulier à des délais de relocation élevés et à la vacance technique (cf. § 2.2.2.1).

La rémunération des activités d'aménagement représente 330 k€ par an. Dans le cadre de la délégation de service public de la gestion des parkings, la rémunération de la Semise est de 110 k€ par an révisable. Les produits de la maîtrise d'ouvrage déléguée représentent en 2011 123 k€ et les autres prestations de service 675 k€ en 2011.

Les produits financiers s'élèvent à 36 k€ en 2011, soit 0,1 % des loyers totaux. Ce faible niveau s'explique par la baisse des taux de rémunération des placements financiers et se trouve en rapport avec le niveau de la trésorerie de la société.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 13

La MIILOS relève que la rentabilité de la société se dégrade fortement à partir de 2010 du fait d'un déséquilibre entre les recettes qui stagnent et dépenses de fonctionnement en augmentation.

A partir de 2008, la SEMISE a étendu ses activités notamment en termes d'aménagement, de délégation de service public de maîtrise d'ouvrage et d'assistance à maîtrise d'ouvrage. Cette évolution de périmètre ou de volume (*) a généré un accroissement des charges de la SEM notamment en termes de masse salariale et frais de gestion lié (opérationnel ou structurel).

() Pour mémoire, le volume de logement livré entre 2001 et fin 2006 est de 72 (concorde). Entre 2007 et 2013 il a été livré 6 patrimoines pour un volume total de 263 logements.*

Si effectivement, l'évolution de la masse des loyers évolue d'environ 7% entre 2007 et 2011, l'ajout des rémunérations de la DOP, de l'aménageur et de la DSP montre un accroissement sur la même période de 13% (à fin 2013 il est constaté une évolution de +18% par rapport à 2007).

Il en reste néanmoins que les charges de fonctionnement (masse salariale et frais de fonctionnement) ont évolué de façon plus que proportionnelle sur la période 2007-2011 (+41%) en regard de l'évolution des produits (cf. tableau obs. 15).

La SEMISE s'est engagée dès 2013 à accroître ses actions d'optimisation des produits et de maîtrise des charges afin d'assurer une rentabilité optimale de l'outil et cela notamment dans le cadre de la signature d'un protocole CGLLS.

Les comptes 2013 seront présentés au Conseil d'Administration le 2 juin prochain.

Ils font apparaître une amélioration sensible des résultats de la SEMISE, consécutive aux mesures de redressement déjà prises.

En l'état, le résultat net de l'exercice 2013 s'élève à 2013 k€, hors impôt sur les sociétés.

La MIILOS prend bonne note des explications fournies mais maintient son observation. Si elle entend celles concernant l'accroissement notable des charges, elle tient à rappeler que la SEMISE connaît des charges de personnel bien supérieures à la moyenne (cf. obs n° 15). Il est précisé que les coûts de gestion calculés par la Miilos sont retraités pour neutraliser les frais généraux affectés aux activités d'aménageur et de la DSP. Les ratios de référence sont ceux de l'observatoire des SEM immobilières 2012 qui présentent des caractéristiques analogues à celles de la SEMISE quant à leurs activités. Le constat de coûts de gestion élevé est donc confirmé. S'ajoute une forte croissance des impayés et de la vacance qui impactent négativement la rentabilité de la SEMISE.

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

La SEMISE a conscience du niveau élevé de la vacance et de son impact financier. Pour cela dès début 2013 des plans d'actions ont été mis en place afin de diminuer le stock des logements vacants sur l'exercice. Les résultats 2013 montrent un % moyen annuel de logement vacant le plus bas depuis 2007.

Le délai de relocation 2013 est en amélioration en comparaison à celui des deux dernières années (155 jours en 2013, vs 166 (2012) et 167 (2011)).

Il est constaté sur 2013 une baisse de 13% du coût de la vacance financière par rapport à 2012, soit 588K€ (pour 679K€ en 2012).

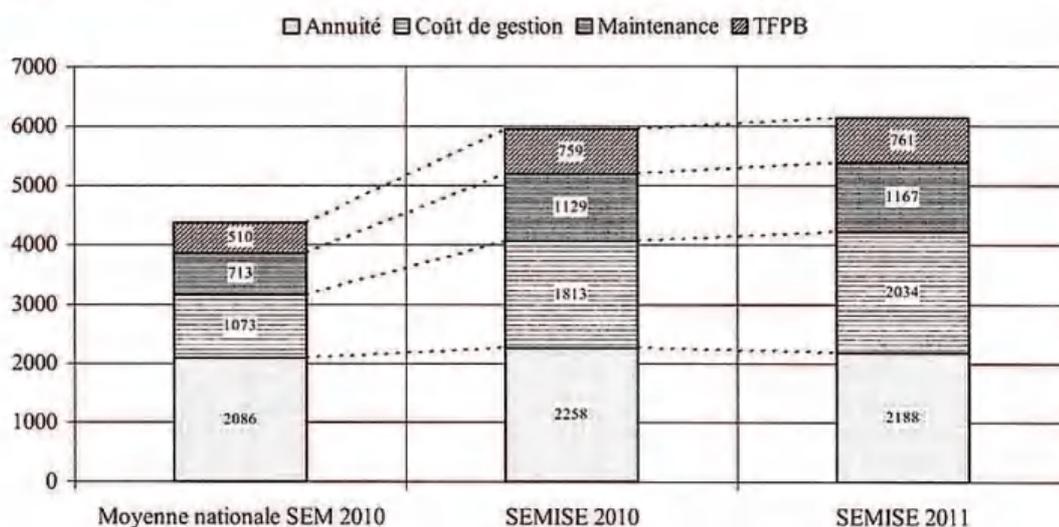
Le budget 2014 définit des objectifs de volume et de délai de relocation par patrimoine. Ces objectifs font l'objet d'un suivi mensuel. Enfin, il a été mis en place début 2014 une procédure permettant d'identifier les délais de la vacance technique et les délais de la vacance administrative.

La MILOS prend bonne note des explications fournies et prend acte de la réaction de l'organisme sous la forme d'une nouvelle procédure permettant d'identifier les délais de vacance et d'un plan d'actions de résorption de la vacance.

6.3.1.2 Examen des charges

Les principaux postes de charges d'exploitation sont les suivants :

En €/logement	Moyenne nationale SEM 2010	SEMISE 2010	SEMISE 2011
Annuité	2 086	2 258	2 188
Coût de gestion	1 073	1 813	2 034
Maintenance	713	1 129	1 167
TFPB	510	759	761



L'annuité d'emprunts locatifs de l'exercice 2011 représente 7 475 k€ et un niveau de 39,3 % des loyers (moyenne des SEM d'Île-de-France 2011 : 43,7 %). Il est constaté une amélioration importante de ce ratio qui représentait 43,8 % en 2008. La société a en effet réalisé un réaménagement des emprunts contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) en 2009 afin d'alléger la charge financière annuelle. La Semise a ainsi procédé à un rallongement de trois ans de la durée de 29 emprunts de la CDC représentant un encours de 17,6 M€ et 15 % de sa dette totale. Elle a, par ailleurs, bénéficié de la baisse des taux du livret A. Faute de pouvoir disposer du dossier de renégociation des emprunts, l'équipe d'inspection n'a pas été mesure d'en évaluer les conséquences financières. Ce réaménagement ne présente pas de risque financier particulier.

Obs 15 : Les coûts de fonctionnement augmentent fortement sur la période 2007 à 2011 et sont élevés.

Les coûts de fonctionnement (charges de personnel et frais généraux, hors entretien), d'un montant de 6 949 k€ en 2011, représentent 36,5 % des loyers contre 5 270 k€ et 29,8 % en 2007.

Il est constaté une augmentation particulièrement importante des charges en 2011 qui s'accroissent de 14 % par rapport à l'exercice 2010 (6 105 k€) s'expliquant principalement par le poste des charges de personnel (+ 763 k€).

La masse salariale (retraitée des productions immobilisées au titre de la conduite d'opération et des transferts de charges) s'élève à 3 914 k€ et représentent 1 146 €/logt en 2011. A titre de comparaison, la médiane des SA 2011 s'élève à 810 €/logt. Cette situation s'explique d'une part, par un effectif administratif et technique important (58 salariés fin 2011 à comparer à un effectif théorique de 44 salariés par application du ratio moyen de l'observatoire des SEM 2012) et d'autre part, de l'organisation de la gestion de proximité (la société n'emploie pas de gardiens dont les charges afférentes sont normalement récupérables pour partie auprès des locataires).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 15

La MILOS relève que les coûts de fonctionnement augmentent fortement sur la période 2007 à 2011. Cette augmentation est principalement liée à une forte évolution de la masse salariale et des honoraires. Cependant comme cela a été constaté, la SEMISE a initié une réorganisation de l'entreprise qui amène d'une part à professionnaliser et responsabiliser chaque acteur de la SEM et, d'autre part, à réduire les coûts, principalement liés à la structure.

Nous pouvons constater que les premières actions menées sur 2013 en termes de maîtrise de la masse salariale et des services extérieurs, améliorent ces résultats sur l'exercice.

De plus, des indicateurs financiers mensuels sont présentés en instance de direction, afin de pouvoir piloter la SEM et détecter au plus vite les écarts au budget et définir des plans d'actions. Ces indicateurs couvrent le chiffre d'affaires (quittancement mais aussi rémunérations, subventions d'exploitation, refacturation locataires,...), la masse salariale, les dépenses d'entretien maintenance des patrimoines existants, les impayés et la trésorerie.

La SEMISE s'est engagée dès 2013 à maîtriser la masse salariale et les coûts de fonctionnement des services extérieurs. Pour cela, de nouveaux indicateurs de pilotage, notamment le suivi des dépenses liées aux services extérieurs,... seront déployés dans le courant de l'année 2014.

La MILOS prend bonne note des explications fournies et prend acte de la réaction de l'organisme dès l'exercice 2013, qui s'impose dans le contexte de difficultés qu'il traverse.

La masse salariale est en effet une composante essentielle des coûts de gestion qu'il convient de bien maîtriser. Les frais généraux doivent également faire l'objet d'un suivi attentif. En ce qui concerne l'effort d'entretien, celui-ci doit être maintenu à un niveau adapté aux besoins du patrimoine en veillant à ce que chaque euro dépensé soit utilement utilisé.

Pour le même exercice, les frais généraux sont également élevés, représentant 2 406 k€ et 704 €/logt (moyenne des SA 2011 : 560 €/logt). Les principaux postes de dépenses concernent les primes d'assurance (659 k€) et les honoraires (607 k€) ainsi que l'écart de récupération des charges locatives de l'exercice qui s'élève à 382 k€.

Les dépenses de maintenance progressent, à l'exception de 2009, sur toute la période 2007 à 2011 pour atteindre 21 % des loyers en 2011 (moyenne des SEM 2010 : 14 %).

L'évolution de l'effort de maintenance sur les cinq dernières années est la suivante :

Effort de maintenance (en k€)	2007	2008	2009	2010	2011	Moyenne régionale (DIS 2011)
Entretien courant	2 231	2 321	2 185	2 628	3 093	-
Gros entretien	898	978	729	1 175	894	-
Entretien courant et gros entretien sur biens immobiliers locatifs	3 129	3 299	2 914	3 803	3 987	-
Effort de maintenance en % des loyers	17,7 %	18,4 %	15,5 %	19,9 %	21 %	18,4 %

Bien que le ratio d'entretien soit au-dessus de la médiane des SEM, il résulte de la visite de patrimoine que le besoin d'entretien reste important. A cet égard, il est constaté que le PSP (2007-2011) prévoyait un montant de 5 M€ affectés à la mise en oeuvre du gros entretien qui ne s'est concrétisé qu'à hauteur de 4,4 M€.

Le coût de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) des logements sociaux est élevé. Il s'élève en 2011 à 1 960 k€, ce qui représente un coût au logement soumis à l'impôt de 761 € (moyenne des SEM régionales 2011 de 499 €/logt). 75,4 % du parc est assujetti à la TFPB en 2011 et celle-ci pèse sur l'exploitation à hauteur de 12,4 % des loyers (contre 7,8 % des loyers en ce qui concerne la moyenne des SEM d'Île-de-France en 2011).

La société a fait réaliser un audit en vue d'optimiser la taxe foncière, ce qui s'est concrétisé par un dégrèvement d'impôt de 129 k€ sur les exercices 2009 et 2010. Certaines décisions d'exonération de longue durée de la taxe foncière concernant certains sites (23/25 rue de la Baignade et 108/112 avenue Anatole France) ont été accordées à compter de 2011 jusqu'à 2024.

Les pertes sur créances irrécouvrables pèsent sensiblement sur la rentabilité de la société de l'exercice 2011, représentant 670 k€. La société a procédé, au cours de cet exercice, à un apurement des créances les plus anciennes notamment des locataires partis.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

6.3.2 Étude plus particulière des fonds disponibles

Le bilan fonctionnel fait apparaître le fonds de roulement net global constaté au 31 décembre de chaque exercice suivant :

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Capitaux propres	35 871	37 315	43 894	45 014	43 673
Provisions pour risques et charges	3 599	3 259	3 369	3 494	3 431
<i>Dont PGE</i>	<i>3 488</i>	<i>3 139</i>	<i>3 054</i>	<i>3 202</i>	<i>3 273</i>
Amortissements, et provisions (actifs immobilisés)	81 016	86 782	92 649	98 500	104 109
Dettes financières	107 078	110 723	116 964	122 621	119 094
Actif immobilisé brut	-224 416	-235 577	-244 252	-252 661	-265 902
Fonds de Roulement Net Global	3 147	2 503	12 624	16 967	4 404
FRNG à terminaison des opérations²					NC
Stocks (toutes natures)	1 709	3 182	4 664	9 272	17 732
Autres actifs d'exploitation	14 016	12 918	15 729	16 073	20 361
Provisions d'actif circulant	-3 521	-3 808	-4 102	-4 257	-4 173
Dettes d'exploitation	-6 813	-9 928	-9 436	-10 575	-11 154
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	5 391	2 364	6 856	10 513	22 766
Créances diverses (+)	177	1 965	1 591	965	1 052
Dettes diverses (-)	-5 773	-6 586	-7 499	-11 559	-25 917
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-5 596	-4 621	-5 907	-10 594	-24 865
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	-205	-2 258	948	-81	-2 099
Trésorerie nette	3 352	4 761	11 676	17 048	6 503

Le fonds de roulement net global (FRNG) de la société est irrégulier sur la période 2007 à 2011. Il est constaté un redressement partiel de l'équilibre financier en 2009, du fait notamment du réaménagement de la dette, des bons résultats de l'exercice (1 377 k€) et des subventions d'équipement (6 950 k€). Un retournement défavorable s'opère en 2011.

Obs 16 : La solvabilité de l'organisme est critique.

Le FRNG de l'exercice 2011 se détériore pour atteindre un montant de 4 404 k€, représentant moins d'un mois de dépenses mensuelles. Les capitaux propres diminuent par rapport à l'exercice 2010 du fait notamment du résultat négatif de l'exercice 2011 (-348 k€) et de la diminution des subventions nettes (subventions notifiées diminuées des subventions virées au résultat) de 1 056 k€. En 2011, les actifs immobilisés nets progressent de 7 632 k€ (13 241 k€ d'investissements bruts diminués de 5 609 k€ d'amortissements techniques) alors que les dettes financières diminuent de 3 527 k€.

Si l'on retranche du FRNG la provision pour gros entretien (3 273 k€), qui doit permettre à la société d'assurer ses besoins de travaux à moyen terme, l'excédent de ressources à long terme sur les emplois de même nature n'est plus que de 1 131 k€ pour financer les investissements futurs et assurer le portage de ses autres activités.

Les données du Dossier Individuel de Situation (DIS) 2011 permettent de considérer que le FRNG à terminaison des opérations est, compte tenu des dépenses restant à comptabiliser pour les opérations non soldées et en cours (soit 10 633 k€) et des financements à recevoir (soit 3 030 k€), fortement négatif à hauteur de 6 229 k€.

² 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, PGE, dépôts de garantie...) 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****Obs 16**

Le Conseil d'Administration de la SEMISE a été informé au cours de l'année 2013 des difficultés financières plus que probables à venir.

Il a décidé d'autoriser le Directeur Général à engager les travaux préalables nécessaires à l'entrée en procédure de rétablissement de l'équilibre CGLLS.

Par ailleurs, le Conseil d'Administration a également autorisé le Directeur Général à solliciter, auprès de la Ville de Vitry-sur-Seine, une avance en compte courant pouvant se transformer en subvention pour un montant de 5.700.000 €.

Le premier versement de 1M€ doit intervenir avant fin mai 2014.

Les travaux préparatoires de segmentation comptable et financière des activités de la SEMISE et de mise à jour du PSP sont en phase de finalisation. Après de nombreux échanges avec la Fédération des EPL, un premier rendez-vous de travail avec la CGLLS doit se tenir en juin 2014.

Dans l'attente de la contractualisation du protocole CGLLS, le Conseil d'Administration a également autorisé le Directeur Général à solliciter tout emprunt à court terme nécessaire au financement de la SEMISE.

La MIILOS prend bonne note des informations données par la SEMISE qui confirment la gravité de la situation décelée au cours de la période de contrôle. La formalisation des relations avec la CGLLS fera l'objet d'une attention particulière des pouvoirs publics.

Obs 17 : L'absence de documents de suivi des dépenses et des financements des opérations d'investissement fragilise leur pilotage par la direction générale et leur contrôle par le conseil d'administration.

Durant le contrôle, la Semise n'a pas été en mesure de fournir ni les clôtures des opérations terminées, ni le tableau d'équilibre financier des opérations en cours ou terminées qui permet de s'assurer que le loyer dit « d'équilibre » couvre bien les remboursements des emprunts et les charges de fonctionnement à terme.

De même, faute de présentation d'un tableau des coûts et des financements des opérations prévisionnels et actualisés, l'équipe d'inspection n'a été en mesure ni de vérifier d'éventuels sous/sur-financements des opérations et/ou mobilisations anticipées de financements à recevoir par rapport aux dépenses, ni de calculer les FRNG à terminaison des opérations.

L'absence de tableaux de bord régulièrement actualisés concernant le suivi des dépenses et des financements des opérations d'investissement en cours est un facteur de risque. A cet égard, l'exemple de l'opération Concorde Stalingrad (139 logements sociaux/livraison prévue au 1^{er} trimestre 2015) illustre ce qui précède.

L'équipe d'inspection a pu constater le signe tangible d'une prise de conscience de la situation par la société avec la présentation, au conseil d'administration du 18 septembre 2013, de documents étayés sur la situation financière de la Semise et d'un dossier complet sur les opérations d'investissement en cours ; copie de ce dossier a été remis à l'équipe d'inspection.

Dans l'une des notes, il est précisé en ce qui concerne l'opération Concorde Stalingrad : *« cette opération est actuellement en phase de chantier sans avoir obtenu les financements nécessaires. De fait, elle pèse fortement sur la trésorerie de la Semise au point de risquer la mise en cessation de paiement de la Semise en octobre 2013 »*. Pour mémoire : l'engagement de l'opération Concorde Stalingrad, dont le prix de revient prévisionnel est de 28 490 k€, a été autorisé par le CA du 15 octobre 2009. La même note indique en ce qui concerne les trois opérations en cours (opérations de constructions neuves de respectivement 139 et 62 logements sociaux Concorde Stalingrad et Rouget de Lisle et opération Marronnier de réhabilitation de 120 logements sociaux) : *« ces 3 opérations ont été étudiées et présentées au conseil sans tenir compte de leur équilibre intrinsèque, ni non plus de la capacité de la Semise à dégager les fonds propres nécessaires à leur financement. »*

L'analyse du bas de bilan fait ressortir une ressource en fonds de roulement de 2 099 k€ qui améliore la trésorerie nette s'élevant à 6 503 k€, soit à peine 1,4 mois de dépenses moyennes au 31 décembre 2011 (moyenne des SEM d'Île-de-France 2011 : 6 mois). Il est constaté que la Semise a mis en place en avril 2013 un plan de trésorerie. A la date du 8 octobre 2013, la situation de trésorerie est très tendue, avec un déficit de près de 2,8 M€ sur la trésorerie propre et de près de 2,2 M€ sur la trésorerie consolidée (y compris la trésorerie de l'activité d'aménagement).

6.4 ANALYSE PREVISIONNELLE

Début juillet 2013, l'analyse prévisionnelle était en cours de réalisation. Elle comprenait deux scénarii : l'un à périmètre constant et l'autre intégrant la livraison d'une offre nouvelle complémentaire de 40 logements par an à partir de juillet 2016. Les premiers résultats remis à l'équipe d'inspection n'étaient ni définitifs ni validés par le conseil d'administration.

L'équipe d'inspection s'est néanmoins attachée à vérifier la faisabilité du projet pour s'assurer que les hypothèses macro-économiques étaient réalistes et cohérentes avec les orientations stratégiques de la société. L'étude a été estimée comme globalement peu convaincante, notamment en raison des hypothèses concernant les investissements et des travaux de maintenance très sensiblement en retrait par rapport aux grandes orientations stratégiques définies dans le cadre du PSP et de la CUS et des financements sur fonds propres intégrés dans l'analyse alors que la situation financière de la société ne le permettait pas.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 17

La MIILOS relève l'absence de documents de suivi des dépenses et financement des opérations d'investissement.

Les plans de financement des opérations sont systématiquement validés en Conseil d'Administration lors de l'engagement de l'opération.

Les bilans d'exploitation sont réalisés dans le logiciel de la CDC, condition sinéquanone d'obtention de ces emprunts. Jusqu'en 2013, ceux-ci n'étaient pas présentés en Conseil d'Administration.

Pendant toute la durée de vie de l'opération, le suivi financier est assuré d'une part par la Direction des Opérations et du Patrimoine (depuis 2008) dans le logiciel Gesprojet, et d'autre part par la Direction Administrative et Financière pour les recettes dans le logiciel Sage.

Cependant l'équilibre financier étant fragile, la SEMISE s'emploie, comme la MIILOS a pu le constater, à améliorer le suivi financier des opérations en mettant en place la transversalité nécessaire entre les directions concernées (DAF et DOP principalement), ainsi qu'à mieux informer le Conseil d'Administration de l'évolution des opérations (cf réponse à l'observation n°1).

Pour ce qui concerne le caractère critique de la situation financière de la SEMISE (cf réponse à l'observation 16).

Les documents de suivi des dépenses et financement des opérations d'investissement n'ont pu être fournis à l'équipe d'inspection lors du contrôle sur place.

La MIILOS prend bonne note des explications fournies ainsi que de la réaction de l'organisme qui s'emploie à améliorer le suivi financier des opérations, en mettant en place la transversalité nécessaire entre les directions concernées et en améliorant l'information du Conseil d'Administration de l'évolution des opérations.

Cette étude prévisionnelle n'est plus d'actualité compte tenu des éléments nouveaux intervenus. Lors de la clôture du contrôle de la Miilos du 27 septembre 2013, l'équipe d'inspection a été informée que le dernier conseil d'administration du 18 septembre 2013 avait autorisé le directeur général à présenter une demande d'entrée en procédure CGLLS de la Semise. Cette décision a été prise sur la base d'éléments financiers et patrimoniaux à la fois complets et actualisés.

S'agissant des opérations de maîtrise d'ouvrage en cours

Trois d'entre elles (construction de 139 logements sur la ZAC Concorde Stalingrad ; opération de réhabilitation de 120 logements de la résidence Marronniers ; opération de développement de 62 logements de la ZAC Rouget de Lisle) sont engagées. Les dossiers remis aux administrateurs le 18 septembre 2013 comprennent différents scénarii de financement accompagnés de bilans d'exploitation prévisionnels, de plannings prévisionnels et de plans de trésorerie des opérations.

S'agissant de la situation financière de la Semise

Le DIS 2012, dans le diagnostic général, précise : « *Au niveau du bilan, les fonds propres à terminaison se dégradent encore sur l'exercice atteignant -13,5 M€* ». En termes d'exploitation, l'autofinancement net atteint - 1 108 k€. En ce qui concerne les indicateurs de gestion locative, la vacance financière enregistre une légère amélioration (2,4 % du quittancement) et si les charges des impayés progressent, le stock de créances reste stable à 70 jours de quittancement. Enfin, la trésorerie reste préoccupante à moins d'un mois de dépenses moyennes (1 909 k€).

Au vu des besoins de financement de l'opération Concorde Stalingrad et de la situation tendue de la trésorerie, la Semise a démarché la Caisse d'Epargne en vue d'ouvrir un découvert de trésorerie de 5 M€ sur six mois en attendant la mise en place de financements pérennes de l'opération auprès notamment de la Caisse des Dépôts et des Consignations. Parallèlement, le Président de la Semise a présenté, par courrier du 23 septembre 2013, une demande d'avance de trésorerie à la ville de Vitry-sur-Seine d'un montant de 5 700 k€.

Le président de la Semise a également saisi, par courrier du 23 septembre 2013, la fédération des EPL pour l'entrée de la société dans une procédure CGLLS.

Pour la mise en œuvre de ce dossier, la Semise, accompagnée de la fédération des EPL, a repris l'étude prévisionnelle sur Visial sur la base de nouvelles données validées par le conseil d'administration du 18 septembre 2013

Cette étude, remise après la clôture du contrôle, a, en accord avec le président de la Semise, été prise en compte dans le cadre du présent contrôle.

Le prévisionnel à moyen terme est bâti sur les hypothèses de travail suivantes :

En ce qui concerne l'exploitation

Les hypothèses de calcul tiennent compte des composantes suivantes :

- l'indexation des loyers est limitée à 2,15 % en 2013 puis 1,7 % jusqu'en 2021 ; le taux d'inflation est fixé à 1,78 % par an ; le taux du livret A est fixé à 1,75 % ; la TFPB tient compte d'une projection de 2008 actualisée sur la base d'un réajustement de -7 % ;
- une réduction des frais généraux est prévue en dépit de la livraison des deux programmes livrés en 2015-2016 (- 5% en 2014 , - 3 % de 2015 à 2017 puis un gel jusqu'en 2021) ;
- les frais de personnel sont revus à la baisse pour tenir compte d'une adaptation des effectifs à l'activité de la SEM et d'une rationalisation des ressources humaines jusqu'en 2017. A partir de 2018, une progression de 1,7 % de la masse salariale est appliquée ;
- les pertes financières liées aux impayés de loyers et de charges sont calculées de manière dégressive (3,41 % en 2012 à 1,24 % en 2022) en tenant compte d'une réduction significative du stock des impayés sur la période, du fait notamment de la déconcentration du pré-contentieux amiable et d'une nouvelle organisation sur les dettes des locataires sortis ;

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

- les taux de pertes de loyers dues à la vacance sont dégressifs de 2,72 % de 2012 à 1,57 % en 2022 ;
- les prévisions de dépenses de maintenance (entretien courant et gros entretien) sont revues à la baisse avec une variation de - 10 % par an jusqu'en 2016 puis - 7% en 2017 et application d'un taux d'inflation de 1,78 % à partir de 2018. L'évolution de ce poste de dépenses est importante passant de 4 M€ en 2012 à 3 M€ en 2022.

En matière d'investissement

Au vu des difficultés financières de la SEM, les dépenses de changement des composants retenues dans l'étude prévisionnelle sont réduites de moitié par rapport aux orientations prévues au PSP et dans la CUS tenant compte d'un montant moyen annuel de 1 M€ au lieu de 2 M€ initialement. Cette hypothèse de réduction devrait toutefois être validée au regard des besoins réels opérationnels. Dans la simulation, le financement des investissements est réalisé sur fonds propres.

Les opérations d'offre nouvelle identifiées (opérations Concorde Stalingrad et Rouget de Lisle soit, 201 logements neufs) et la réhabilitation des 120 logements du programme Marronniers sont intégrées à la simulation. Il n'est pas tenu compte de l'opération Lagaisse pour laquelle aucun engagement contractuel ne lie la Semise. Ces opérations correspondent à un investissement estimé à 41 497 k€ financé à hauteur de 68,86 % par emprunts, 25,78 % par subventions et 5,35 % sur fonds propres.

Les résultats du projet d'analyse prévisionnelle de la société sont retracés ci-dessous :

Synthèse des résultats prévisionnels

En k€	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Loyers	19 857	20 297	20 639	21 716	22 625	23 227	23 642	24 065	24 493	24 930	25 375
Autres produits d'exploitation	2 271	2 065	1 813	1 606	1 536	865	639	658	678	699	722
Charges d'exploitation	-8 938	-8 095	-7 696	-7 465	-7 306	-7 129	-7 180	-7 244	-7 311	-7 382	-7 456
Maintenance	-4 010	-3 935	-3 684	-3 448	-3 266	-3 077	-3 060	-2 843	-2 969	-3 019	-3 074
TFPB	-2 208	-2 295	-2 644	-2 715	-2 970	-3 052	-3 136	-3 222	-3 311	-3 492	-3 589
Annuités emprunts	-8 406	-8 712	-8 728	-9 577	-9 199	-9 033	-9 014	-8 835	-8 817	-8 435	-7 800
Autofinancement courant	-1 434	-675	-300	117	1 420	1 801	1 891	2 579	2 763	3 301	4 178
En % des loyers	-7,2 %	-3,3 %	-1,5 %	0,5 %	6,3 %	7,8 %	8,0 %	10,7 %	11,3 %	13,2 %	16,5 %
FRNG à terminaison	-4 191	-8 516	-11 481	-12 364	-12 017	-11 339	-10 597	-9 193	-7 631	-5 559	-2 664

Il est constaté que l'analyse prévisionnelle s'appuie sur une politique volontariste de réduction des dépenses de personnel, des frais généraux mais également de la maintenance.

Cette simulation montre une amélioration de l'autofinancement courant qui devient positif dès 2015 et atteint un niveau satisfaisant de 10 % des loyers à partir de 2019. Le FRNG à terminaison est insuffisant sur toute la période de l'étude, il est négatif (-2 664 k€) fin 2022.

Les résultats obtenus font certes apparaître une amélioration de la rentabilité de la société mais l'étude repose sur des hypothèses relativement optimistes.

Pour les risques locatifs (vacance financière et impayés de loyers), la société prévoit une évolution favorable régulière pour atteindre le niveau des ratios régionaux, voire un niveau inférieur (DIS 2011, soit respectivement 1,5 % et 0,5 % du quittancement).

La vacance financière représente 497 k€ et 2,4 % des produits locatifs quittancés en 2012. La société considère que le coût des impayés pourrait diminuer de 54 % sur la période 2012 à 2022 passant de 953 k€ en 2012 à 442 k€ en 2022 avec une réduction annuelle du stock des impayés de 11 % de 2013 à 2015, 10 % en 2016, 7 % en 2017 et 3 % de 2018 à 2022.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

L'effort de maintenance est progressivement réduit, dans l'analyse prévisionnelle, de 4 010 k€ en 2012 à 3 234 k€ en 2022. Sur la même période, le nombre de logements gérés par la Semise passera de 3 471 logements fin 2012 à 3 932 logements fin 2022, ce qui aboutit à un ratio de l'entretien courant et du gros entretien qui passe de 1 155 €/logt en 2012 à 782 €/logt en 2022 (source DIS 2011 : ratio régional : 1 180 €/logt). Cette réduction de l'effort d'entretien n'apparaît pas prudente si l'on considère les besoins d'entretien relevés lors de la visite de patrimoine.

La diminution des financements prévus pour le renouvellement des composants, en retrait de 28 % du montant des besoins de travaux estimés lors du diagnostic technique réalisé dans le cadre du PSP, devra être validée au vu d'un diagnostic technique actualisé. Par ailleurs, le financement programmé sur fonds propres n'est pas cohérent avec le niveau du FRNG à terminaison des opérations qui est négatif sur toute la période de l'étude prévisionnelle.

La situation financière de la société ne peut être significativement améliorée au détriment des besoins techniques et d'entretien du patrimoine. Elle devra être analysée au vu de l'acceptation ou non de sa demande d'entrée dans la procédure CGLLS.

6.5 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

En termes d'exploitation, il est constaté une importante dégradation de l'autofinancement net qui devient négatif à partir de 2011. Les produits de loyers se dégradent du fait d'une vacance financière représentant 3,2 % des produits quittancés alors que parallèlement les charges d'exploitation progressent, notamment s'agissant des coûts de gestion, des dépenses d'entretien et des pertes sur créances irrécouvrables. La situation financière se dégrade avec un fonds de roulement net global à terminaison des opérations négatif. La société a élaboré, pour la première fois en juillet 2013, une analyse financière prévisionnelle dont les hypothèses économiques et patrimoniales devront être revues dans le cadre d'une éventuelle entrée de la Semise en procédure CGLLS.

7. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

7.1 PERIODE A VERIFIER

La vérification a porté sur les déclarations de cotisation à la Caisse de garantie du logement locatif social au titre des exercices 2010 à 2012

7.2 CONTENU DE LA VERIFICATION

La Miilos a procédé à la vérification de l'assiette des cotisations dues par la Semise à la CGLLS, conformément aux articles L.423-14, L.452-4, L.452-5 et L.452-6 et R.452-25-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

L'organisme a procédé aux déclarations de la cotisation à la CGLLS et s'est acquitté des règlements correspondants.

7.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

L'examen des cotisations et des prélèvements CGLLS n'appelle pas d'observation particulière.

Réponses de l'organisme	Nouvelles observations de la Miilos
<p>Rectification d'informations :</p> <p>§4.3.1- page 17-1</p> <p>§6.4 - page 27-1</p> <p>§8 - page 31-1</p> <p>La SEMISE souhaite rectifier une information erronée mentionnée à plusieurs reprises dans le rapport :</p> <p>Au § 4.3.1 p17-1 :</p> <p>Au § 6.4 p28-1 (3^{ème} paragraphe) et p29-1 (4^{ème} paragraphe)</p> <p>Au § 8 (4^{ème} paragraphe).</p>	<p>Il ne s'agit pas d'une information erronée mais d'une nouvelle orientation de maîtrise d'ouvrage validée par le conseil d'administration du 18/9/2013.</p>
<p>Compte tenu de la situation financière de la SEMISE, la réalisation de l'opération 62 logements ZAC Rouget de L'Isle à Vitry-sur-Seine a également été abandonnée lors du Conseil d'Administration du 18 septembre 2013. Cette opération n'est donc ni engagée, ni en cours.</p> <p>La SEMISE a résilié la promesse de vente avec la SADEV94 début 2014.</p> <p>Le dépôt de garantie de 88.162,47 € a été remboursé par la SADEV en mars 2014.</p>	<p>Il est pris bonne note des demandes de rectification d'informations et de correction de la SEMISE.</p>
<p>Page 6-1 : « ...Chaque unité de gestion est dirigée par un directeur ayant le statut de cadre dirigeant et compte 5 autres salariés»</p> <p><u>Proposition de correction :</u></p> <p>« ...et compte 4 autres salariés ».</p> <p>Outre le Directeur d'unité de gestion, celle-ci est constituée de 4 autres collaborateurs :</p> <p>Assistante de direction,</p> <p>Conseiller social</p> <p>Chargé d'opération</p> <p>Chargé de proximité.</p> <p>Page 14-1 : « ...le projet prévoit de doter chaque unité de gestion de la présence d'une conseillère en économie sociale et familiale... »</p> <p><u>Proposition de correction :</u></p> <p>«d'un conseiller social... ».</p>	<p>Dont acte.</p>

8. CONCLUSION

Appelée à devenir un instrument polyvalent (aménagement, construction, gestion) au service de la nouvelle intercommunalité (l'EPCI Seine Amont), la Semise dispose d'atouts indéniables (sa compétence technique, son activité de maître d'ouvrage, son expérience d'aménageur), mais elle accumule également des faiblesses, certaines anciennes et d'autres beaucoup plus récentes.

Sur la période contrôlée, la situation de la Semise est en effet préoccupante. Le manque de rigueur de la société dont le siège comptait un effectif pléthorique au regard du nombre insuffisant de personnel de proximité, était aggravé par la récurrence d'un ensemble d'irrégularités (fonctionnement du conseil d'administration critiquable, location de logements à des personnes morales, loyers en dépassement de plafonds).

Les caractéristiques sociales de la population logée associées aux failles de gestion ont conduit à une progressive dégradation de l'autofinancement, de la rentabilité de la Semise. La difficulté croissante à recouvrer les loyers et à engager une lutte justifiée contre les impayés aboutit à une stagnation des recettes. De leur côté, entretien et maintenance demeurent très approximatifs alors que les charges et le coût de gestion sont élevés. Les délais croissants de relocation engendrent à leur tour une perte financière qui retire encore des moyens à la SAEM.

Aux lacunes et aux défaillances relevées dans les rapports précédents, s'ajoutent à présent les conséquences d'une situation de crise. Longtemps masquée par une absence de suivi budgétaire et financier, la solvabilité de la Semise est atteinte depuis la mi-2013, contraignant la direction à annuler une opération de construction, à négocier l'ouverture d'une ligne de trésorerie et à solliciter ses actionnaires pour une opération de recapitalisation d'urgence. L'intervention de la CGLLS est désormais requise.

Les défis à relever sont nombreux pour que l'implication incontestable de la Semise, comme aménageur et bailleur, dans le renouvellement social et urbain de l'opération ANRU ne soit pas compromise. Pour les relever, la gouvernance devra poursuivre réorganisation interne et remise en ordre, entamées en 2013. Si la SAEM veut rétablir une gestion de proximité de qualité et ainsi renouer avec ses locataires, elle devra également chercher à diminuer ses coûts de fonctionnement et être plus performante.

Pour donner une envergure et une ambition nouvelles à la SAEM, l'actionnaire majoritaire devrait appliquer les dispositions de l'article L.1521-1 du CGCT, qui le contraignent au transfert d'au moins deux tiers de l'actionnariat d'une SAEM à l'EPCI, unique bénéficiaire de la compétence déléguée en matière d'équilibre social de l'habitat sur le territoire communautaire.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

CONCLUSION

L'ensemble des observations formulées par la Mission Interministérielle d'Inspection du Logement Social est à ce jour pris en compte.

De nombreux sujets sont traités, d'autres sont en cours.

D'ores et déjà, les améliorations sont notables et se concrétisent par des évolutions favorables sur de nombreux indicateurs et notamment le résultat net de l'exercice 2013, estimé à environ 2 ME.

S'agissant de l'élargissement de l'actionnariat, la Ville de Vitry-sur-Seine s'est saisie de ce sujet et envisage le rapprochement de plusieurs outils locaux sur les territoires voisins.

Les discussions en cours devraient rapidement déboucher sur des décisions opérationnelles.

La SEMISE ne manquera pas de tenir la MILOS informée du traitement des observations de ce rapport au travers du suivi réalisé par le Préfet.

Dont acte.

Réponses apportées par M. Michel LEPRETRE, Président de la SEMISE – 94.

Lettre du 15 mai 2014

