Rapport définitif n° 2012-079 Décembre 2013

Société d'économie mixte de construction et de rénovation de la ville de Saint-Ouen (SEMISO)

Saint-Ouen (93)

#### FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF N° 2012-079

## SAEM DE CONSTRUCTION ET DE RENOVATION DE LA VILLE DE SAINT-OUEN (SEMISO) – 93

Présidente Directrice Générale : Mme Jacqueline Rouillon Directrice générale déléguée : Mme Marie-Claude Fourcade

Adresse: 32 rue Anselme

93406 Saint-Ouen Cedex

Nombre de logements familiaux gérés : 1752

Nombre de logements familiaux en propriété: 1696

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 0

Indicateurs	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	1.2	1.17	0.83
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	27.1	46.7	32.3
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	nc	1.4	1.1
Loyers mensuels (€/m² de surface corrigée)	nc	2.99	3.35
Loyers mensuels (€/m² 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)	4.8 Quartile : nc	nc	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	27 Quartile : nc	nc	
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	20 Quartile : nc	nc	

#### Présentation générale de l'organisme

La SEMISO gère prés de 1 752 logements dont 568 ne sont pas conventionnés. La ville de Saint-Ouen a plus de 40 % de logements sociaux, de nombreux projets d'aménagement et deux structures consacrées au logement social : l'OPH et la SEMISO.

#### Points forts

- Population logée à caractère social
- Gestion de proximité globalement bien assurée dans un contexte local difficile
- Situation financière saine

#### Points faibles

- Gestion administrative d'ensemble présentant de nombreuses insuffisances
- Conseil d'administration ne jouant pas pleinement son rôle d'instance de décision et de contrôle
- Gestion des réservations à améliorer
- Gestion des impayés à améliorer
- Absence de véritable plan stratégique de patrimoine
- Tenue des registres de sécurité et suivi de la sécurité des ascenseurs à améliorer
- Absence d'analyse financière prévisionnelle

## Anomalies ou • irrégularités • particulières •

- Réunions du conseil d'administration sans que le quorum ne soit atteint
- Non communication du rapport Miilos au Conseil d'administration
- Commission d'appel d'offres irrégulière
- Non respect des dispositions relatives aux marchés passés par les pouvoirs adjudicateurs
- Clauses irrégulières de certaines conventions avec la ville
- Non radiation des demandeurs quand un logement est attribué
- Absence de fourniture d'informations et de pièces obligatoires aux locataires (DPE, décomptes de surface corrigée, loyers maximum..) et clause abusive du contrat de location
- Attributions irrégulières
- Logements loués irrégulièrement à des personnes morales
- Augmentation des loyers dépassant le taux autorisé en 2011
- Dépassements de loyers plafonds
- Application irrégulière du SLS
- Irrégularités dans la répartition des charges des gardiens
- Comptabilité séparée du secteur social non basée sur une répartition sincère des charges entre les différents secteurs
- Pièces justificatives de certaines dépenses non fournies

#### Conclusion

La SEMISO contribue activement au logement des personnes à ressources modestes. La gestion de proximité est globalement assurée de façon satisfaisante dans un contexte local difficile. La société bénéficie d'une situation financière saine.

Cependant, la gestion administrative d'ensemble souffre de nombreuses insuffisances. Le Conseil d'administration ne joue pas pleinement son rôle d'instance de décision et de contrôle. Dans plusieurs domaines, la gestion de la société est perfectible : gestion des impayés, gestion des réservations, réalisation d'un véritable plan de patrimoine et d'une analyse financière prévisionnelle.

Le contrôle a mis en évidence le non respect de nombreuses dispositions réglementaires applicables à la gestion du parc social : logements loués irrégulièrement à des personnes morales, augmentation des loyers dépassant le taux maximal autorisé, dépassements de loyers plafonds, application irrégulière du SLS, irrégularités dans la répartition des charges des gardiens, absence de fourniture de certaines informations obligatoires aux locataires,

La société réalise à la fois une mission d'intérêt général de gestion de logements sociaux, et une mission d'aménagement exercée dans un cadre concurrentiel. Elle doit en conséquence établir une comptabilité séparée fiable de ces deux activités, et respecter l'ensemble des règles relatives aux marchés passés par les pouvoirs adjudicateurs, qui visent à s'assurer, en conformité avec la réglementation européenne, de l'absence de distorsion de concurrence et de l'adéquation des avantages, notamment fiscaux, dont bénéficie la société pour l'exercice de la mission d'intérêt général.

Précédent rapport Miilos : n°2007-116 de septembre 2007 à avril 2008 Contrôle effectué du 2 mai 2012 au 26 septembre 2012 Diffusion du rapport définitif : Décembre 2013

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° 2012-079 SAEM DE CONSTRUCTION ET DE RENOVATION DE LA VILLE DE SAINT-OUEN (SEMISO) – 93

#### **SOMMAIRE**

1.	PR	ÉAMBULE	2
2.	PR	ÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE	2
	2.1		
	2.2	GOUVERNANCE ET MANAGEMENT	3
	2.3	CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE	10
3.	GE	STION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	10
	3.1	OCCUPATION DU PARC	10
	3.2	ACCES AU LOGEMENT	10
	3.3	20 (240 L) CILLACOLONIA III III III III III III III III III	
	3.4		
	3.5	(	
	3.6	CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	19
4.	PA	TRIMOINE	19
	4.1		19
	4.2	STRATEGIE PATRIMONIALE	20
	4.3	DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	20
	4.4	MAINTENANCE DU PARC	
	4.5	VENTE DE PATRIMOINE	
	4.6	ACTIVITES D'AMENAGEMENT	
		CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE	
5.	TE	NUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE	26
	5.1	COMMISSAIRE AUX COMPTES	
	5.2	ORGANISATION DU SERVICE COMPTABLE ET ADMINISTRATIF	
	5.3	TENUE DE LA COMPTABILITE	28
	5.4	11/10/10/10/10/10/10/10/10/10/10/10/10/1	
	5.5	ANALYSE PREVISIONNELLE	
	5.6	CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE	34
6.	CA	LCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS	34
	6.1	PERIODE A VERIFIER	34
	6.2		
	6.3	CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS	34
7.	CO	NCLUSION	35

#### 1. PRÉAMBULE

La Miilos a effectué le contrôle de la SAEM de Construction et de Rénovation de la ville de Saint-Ouen en application de l'article L.451-1 du code de la construction et de l'habitation : « L'objet du contrôle exercé par l'administration est de vérifier l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'Etat 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 les aspects administratifs, techniques, sociaux, comptables et financiers ».

Le précédent contrôle par la Miilos de la SAEM a été réalisé en 2008.

La Société, avec près de 1700 logements, était le second bailleur social sur la ville de Saint-Ouen. Elle bénéficiait d'une situation financière saine malgré des coûts de gestion élevés. Son parc bénéficiait d'une localisation attractive en petite couronne parisienne et d'un entretien régulier. Le contrôle mettait en évidence de nombreuses irrégularités et insuffisances notamment en matière d'attribution des logements; non respect des plafonds de loyer, gestion des impayés. La gouvernance de la SAEM, le rôle insuffisant du conseil d'administration, le manque de procédures formalisées dans la gestion de la société étaient également critiqués par le rapport de contrôle.

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

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

Créée en 1966 à l'initiative de la ville de Saint-Ouen afin de mettre en œuvre ses orientations en matière d'aménagement et de construction, la Semiso a son siège social à l'Hôtel de Ville de Saint-Ouen et ses bureaux administratifs au 32 rue Anselme et 2 rue Bachelet. Elle exerce diverses activités : construction et gestion de logements sociaux, aménagement (la ZAC Porte de Saint-Ouen, le Périmètre de Restauration Immobilière (PRI) « Biron » et les concessions d'aménagement : site O.V.G (Ouvrard Vilard Guilux) rue Bauer ; Pasteur Zola et Hugo Péri...) et promotion immobilière.

La commune de Saint-Ouen est en profonde mutation (population en augmentation, nouveau quartier en gestation (ZAC des Docks), nouveaux transports en commun). La population de Saint-Ouen est estimée à 47 433 habitants (2011) et la commune compte 41,1 % de logements sociaux (au 31 décembre 2011). La demande en logements sociaux sur la commune est importante (3 738 demandeurs au 21 juin 2012). Les perspectives de développement (offre nouvelle) de la société sont liées à la politique de développement du logement par la collectivité (ville de Saint-Ouen) et notamment la mise en œuvre des ZAC comme celle de la Porte de Saint-Ouen ou celle portant sur le quartier des Docks (écoquartier de 100 ha où il est prévu d'ici à 2025 la réalisation de 5 500 logements dont 40 % de logements sociaux). 21 bailleurs sociaux sont implantés sur la ville. La Semiso est le second bailleur social de Saint-Ouen, le premier étant l'OPH de Saint-Ouen avec près de 4 115 logements.

Le 16 janvier 2012, l'Etat, la Ville de Saint-Ouen et la communauté d'agglomération de Plaine Commune ont signé le premier accord cadre du Grand Paris. Actuellement, la ville de Saint-Ouen n'est membre d'aucune intercommunalité, mais elle s'oriente vers une adhésion à la communauté d'agglomération Plaine Commune qui devrait prendre effet le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

#### Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

En outre, un nouveau PLH est en cours d'élaboration. Le conseil municipal du 2 juillet 2012 en a arrêté le projet. Ce dernier a été adressé à la DRIHL 93. Un premier PLH, d'une durée de 6 ans, adopté en 2001 avait notamment pour objectifs : l'éradication de l'habitat indigne, le maintien à 40 % du seuil de logements sociaux, l'anticipation des besoins en hébergement pour les personnes âgées, les personnes handicapées et les étudiants, la diversification du « parcours résidentiel » en favorisant l'offre de F4 et plus dans les constructions neuves.

A noter que le taux de criminalité de la circonscription de police de Saint-Ouen est un des plus élevés de Seine-Saint-Denis. La ville de Saint-Ouen a été sélectionnée comme ZSP (Zone de Sécurité Prioritaire) en août 2012.

Au 31 décembre 2011, la Semiso gère 1 752 logements dont 56 logements en diffus dans le cadre de conventions de concession. Sur les 1 696 logements locatifs restants, la société compte 1 128 logements sociaux dont 12 ateliers logements d'artistes et 568 logements non conventionnés. 1 628 logements, propriété de la ville de Saint Ouen, font l'objet d'une convention de dévolution et d'un bail emphytéotique. La Semiso ne dispose d'aucun programme implanté en ZUS ou en zone franche et n'est concernée par aucune opération de rénovation urbaine (ANRU). En outre, elle gère un hôtel d'entreprises (CAP Saint-Ouen) dans le cadre d'un bail emphytéotique (cf. § 4-6-2).

#### 2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

#### 2.2.1 Gouvernance

La Semiso est présidée, depuis le 10 mai 2001, par Mme Jacqueline Rouillon, maire de la ville de Saint-Ouen, qui est également directrice générale. M. Abdelhak Kachouri est vice-président. Par délibération en date du 22 avril 2008, le conseil d'administration a décidé, pour trois ans, conformément à l'article 22 des statuts, de ne pas dissocier les fonctions de président de celles de directeur général. Dans le procès-verbal de cette séance, il est indiqué que « Le conseil délibèrera donc à nouveau sur le mode d'administration de la société en mars 2011 ». En 2011, le conseil n'a pas délibéré à nouveau sur les modalités d'exercice de la direction générale.

Les fonctions de directrice générale déléguée sont assurées depuis novembre 2007 par Mme Marie-Claude Fourcade.

Le capital social de la Semiso s'élève à 1 420 815 € divisé en 94 721 actions (d'une valeur nominale de15 € chacune) réparties entre 29 actionnaires. 77,51 % du capital appartient à la ville, 17,03 % à des sociétés privées (SVP, CELIO,...), 5,2 % à des organismes collecteurs (Cilgère et Astria) et le reste (0,26 %) à des personnes physiques.

Le conseil d'administration comprend 12 membres dont 7 représentent la commune de Saint-Ouen. S'y ajoutent, avec voix consultative, deux représentants des locataires. Il se réunit à raison de trois à cinq séances par an.

Le conseil a approuvé le projet de convention d'utilité sociale (CUS) qui a été signé le 30 juin 2011, le règlement des achats et ses modifications. Il est régulièrement informé des acquisitions et cessions de patrimoine.

Obs 1: Deux conseils d'administration se sont tenus sans que le quorum ne soit atteint. La tenue des procès verbaux du Conseil d'administration manque de rigueur, en contradiction avec les règles statutaires de l'organisme (article 19). Certains administrateurs sont peu présents.

Les conseils d'administration des 23 septembre 2010 et 26 avril 2011 n'ont pu avoir lieu faute de quorum. Le conseil a été convoqué à nouveau pour les 29 septembre 2010 et 5 mai 2011. A ces séances, n'étaient présents que quatre administrateurs (dont trois représentant le capital public) pour la réunion du 29 septembre 2010 et deux administrateurs représentant le capital public pour la séance du 5 mai 2011. Selon l'article 19 des statuts « La présence effective de la moitié au moins des membres composant le conseil d'administration, y compris la moitié des

Il n'y a pas d'obligation réglementaire de modifier les statuts pour signifier l'augmentation du plafond de la participation des collectivités territoriales. La loi s'applique.

Il n'y a pas non plus d'obligation règlementaire quant au report des débats dans les PV du Conseil d'administration.

Nous regrettons de ne pouvoir facilement réunir les membres du conseil et c'est la raison pour laquelle nous convoquons une deuxième fois lorsque le quorum n'est pas atteint.

Nous proposons de solliciter le conseil d'administration lors de la réunion pour l'arrêt des comptes sur les délibérations des deux conseils réunis en deuxième convocation (29/09/2010 et 05/05/2011).

Le procès-verbal en date du 24/06/2010 est signé (ci-joint copie).

Observation confirmée et non contestée par la société sur la tenue de deux conseils d'administrations sans que le quorum soit atteint.

Le fait qu'il s'agissait, pour ces deux conseils, d'une seconde convocation faute de quorum dés la première convocation, illustre clairement les difficultés de fonctionnement du conseil. Le manque de motivation des administrateurs pour participer aux réunions n'est pas sans relation avec le mauvais fonctionnement du conseil, souligné notamment par les observation n° 2 , 3 et 4 de la Miilos.

De même, si la retranscription des débats dans les comptes-rendus du conseil ne constitue pas explicitement une obligation réglementaire, cette retranscription ne pourrait néanmoins que stimuler la motivation des administrateurs à participer aux débats sur les orientations et décisions de la société.

Il est rappelé que selon l'article L. 225-35 du code de commerce, il est de la responsabilité de la présidente directrice générale de fournir aux administrateurs « tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de leur mission ».

Concernant les statuts, ce point n'a pas fait l'objet d'une observation numérotée, mais il va de soi qu'il est préférable que les statuts soient régulièrement actualisés pour intégrer les évolutions réglementaires.

Il est pris note de la fourniture du procès-verbal signé en date du 24 juin 2011.

représentants des collectivités territoriales ou de leurs groupements, est toutefois nécessaire pour la validité des délibérations ».

Dans ces conditions, la méconnaissance par l'organisme de ses règles statutaires en matière de quorum entache la validité des délibérations adoptées.

Il est noté, par exemple, que lors du conseil du 5 mai 2011, seuls deux administrateurs ont délibéré sur des demandes d'emprunts, d'acquisition de biens appartenant à la Légion d'Honneur

Lors du conseil d'administration du 19 mai 2011, il a été noté dans les présents : Mme Rouillon Présidente, alors que le procès verbal mentionne comme présidente de séance Mme Soltani Nadia (qui a signé ce document en tant que telle). En outre, le procès verbal du 24 juin 2010 ne comporte aucune signature

Il est noté le peu de présence de quatre administrateurs :

Les procès-verbaux relatent peu les débats au sein du conseil d'administration.

Enfin, les statuts font référence à des dispositions réglementaires non actualisées. En effet, l'article 1 de la loi n°2002-1 du 2 janvier 2002 augmente le plafond de la participation des collectivités locales au capital des sociétés d'économie mixte locales qui passe de 80 à 85 % du capital social. Désormais les collectivités territoriales peuvent posséder entre 51 et 85 % du capital des SEM.

### Obs 2 : Le conseil d'administration de la société ne joue pas pleinement son rôle d'instance de décision et de contrôle.

Cette observation figurait déjà dans le précédent rapport Miilos.

Les procès verbaux montrent que le conseil d'administration ne décide pas de certaines orientations stratégiques de la société :

- aucune stratégie patrimoniale n'a été définie. En effet, aucun véritable plan stratégique de patrimoine (PSP) n'a été présenté au conseil d'administration. Le document appelé « Plan stratégique de patrimoine » approuvé par le conseil est en fait un simple plan d'entretien (cf. observation n° 24),
- certaines conventions de dévolution venant à expiration à court terme n'ont pas fait l'objet d'une délibération du conseil d'administration(cf. observation n° 7),
- le conseil d'administration n'a pas défini les orientations applicables en matière d'attribution des logements (cf. observations n° 10 à 12),
- la société ne réalise pas d'étude prospective financière à moyen terme qui est un élément d'information stratégique,
- les comptes rendus annuels à la collectivité locale des exercices 2009 et 2010 n'ont pas été validés par le conseil d'administration (cf. observation n° 27).

En outre, le conseil ne délibère pas annuellement sur l'augmentation des loyers. Même s'il ne s'agit pas d'une obligation légale, la détermination du niveau des loyers est un élément essentiel de la politique sociale qui peut, à ce titre, être utilement débattu par les administrateurs. De même, les administrateurs n'ont pas connaissance des clôtures d'opérations.

Nouvelles observations de la Miilos

#### Obs 2

Nous répondrons à ces observations au fur et à mesure du rapport aux paragraphes indiqués.

Concernant l'augmentation des loyers, nous appliquons la réglementairement les indices. Le conseil d'administration travaille et commente les écarts éventuels avec les prévisions ou les montants lors des mises en locations.

Observation confirmée, et renvoi aux contreréponses de la Miilos au fur et à mesure des réponses de la société.

## Obs 3: Le précédent rapport de la Miilos n'a pas été communiqué dans son intégralité à chaque membre du conseil d'administration pour être soumis à délibération conformément aux dispositions de l'article R.451-6 du CCH.

Les dispositions de l'article R.451-6 du CCH précisent que «... Le président du conseil d'administration est tenu de communiquer immédiatement le rapport définitif à chaque membre du conseil et d'inscrire son examen à la plus proche réunion pour être soumis à délibération. La délibération est adressée dans les quinze jours suivant son adoption au préfet du département du siège de l'organisme ».

Il est rappelé de plus que l'article L.225-35 du code de commerce prévoit que « Le président ou le directeur général de la société est tenu de communiquer à chaque administrateur, tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission ».

Une information a été fournie au conseil dans sa séance du 4 juin 2008, au cours de laquelle une note de présentation du rapport, à la fois succincte et incomplète, (à laquelle était jointe la fiche récapitulative du rapport provisoire) a été transmise aux administrateurs et commentée par Mme Rouillon (présidente) avant délibération

Tous les engagements de la société pris dans le cadre des réponses au rapport précédent de la Miilos, n'ont pas été mis en œuvre comme il sera indiqué tout au long du présent rapport.

Le conseil d'administration n'a pas formé de bureau. Par contre, il a constitué une commission d'attribution des logements, une commission d'appel d'offre et une commission d'achats.

#### Réponses de l'organisme

#### Nouvelles observations de la Miilos

#### Obs 3

Le précédent rapport a été mis à disposition de tous les administrateurs, une note et la fiche de synthèse rédigée par la MIILOS ont été adressées à chaque administrateur.

Le prochain rapport sera photocopié et distribué dans son intégralité à chaque administrateur.

Observation confirmée et non contestée par la société. Il est pris note de la volonté de la société de communiquer le présent rapport en conformité avec la réglementation.



#### Réponses de l'organisme

#### Nouvelles observations de la Miilos

Obs 5: La composition de la commission d'appel d'offres est irrégulière (composition non conforme au règlement intérieur approuvé par le conseil d'administration) et ses règles de fonctionnement mentionnées dans son règlement intérieur ne sont pas identiques à celles indiquées dans le règlement d'achats.

Le procès-verbal du conseil d'administration du 15 décembre 2010 rappelle que par délibérations des 22 avril 2008, 18 novembre 2008 et 25 février 2010, le conseil a désigné les membres titulaires et suppléants de la CAO à savoir :

Or, l'article 1 du règlement intérieur de la CAO (dernière modification 31 janvier 2012 prévoit, pour la composition de la CAO, cinq membres titulaires :

- la présidente directrice générale de la Semiso, présidente de la commission,
- trois administrateurs représentant de capital public,
- un administrateur représentant le capital privé.

Il apparaît donc que la CAO ne comporte que quatre membres titulaires au lieu de cinq. En outre, il est noté que est indiquée comme suppléante de alors qu'en fait le conseil du 18 novembre 2008 a nommé suppléante de et non l'inverse. Par ailleurs,

ne peut être membre titulaire de la CAO, n'étant pas administratrice de la société (cf. art 1 du règlement intérieur de la CAO).

La société dispose également d'un règlement d'achats approuvé par le conseil d'administration, qui définit des dispositions s'appliquant aux marchés soumis à la CAO mais aussi aux autres marchés

Le règlement intérieur de la CAO et le règlement d'achats ne sont pas cohérents.

Le règlement intérieur de la CAO précise dans son premier article qu'« au-moins deux administrateurs titulaires doivent être présents pour que le quorum soit atteint ». Il est précisé en bas de ce document remis à la Miilos que la dernière modification date du 31 janvier 2012.

Le conseil d'administration du 2 juin 2009 a, compte tenu des difficultés rencontrées pour réunir la CAO, modifié le règlement d'achats en prévoyant que :

- « pour les marchés d'un montant supérieur au seuil des procédures formalisées, lorsque le quorum de la commission d'appel d'offres n'est pas atteint celle-ci peut se réunir à nouveau dans un délai de 24h. La commission se réunit valablement dès lors qu'un membre titulaire et un membre suppléant sont présents,
- pour les marchés d'un montant inférieur au seuil des procédures formalisées, la commission d'appel d'offres se réunit valablement dès lors qu'un membre titulaire et un membre suppléant sont présents ».

Le Procès verbal du conseil d'administration en date du 15 décembre 2010 comporte effectivement une erreur de rédaction.

est membre titulaire de

la Commission, étant sa suppléante.

La note présentée aux membres du conseil d'administration (ci-jointe) était conforme à la composition réelle de la commission. Par ailleurs, les procès-verbaux des commissions d'appels d'offres précisent bien, le cas échéant, que siège à la commission en qualité de suppléante de

Par délibération en date du 22 avril 2008, le Conseil d'administration a décidé que « la commission d'appels d'offres sera composée de 3 membres titulaires, chacun ayant 1 suppléant et présidée par la Présidente Directrice Générale ou la Directrice Générale Déléguée ». Il désigne ainsi quatre membres titulaires (dont la présidente directrice générale) et quatre membres suppléants.

Cette composition a par la suite été réaffirmée par délibérations du conseil en date du 18 novembre 2008, 25 février 2010, 15 décembre 2010 et 05 mai 2011.

Bien que la rédaction du règlement des achats et du règlement intérieur de la CAO puisse prêter à confusion, la composition de la CAO est conforme aux délibérations du conseil d'administration.

Par délibération en date du 2 juin 2009, le conseil d'administration a approuvé « des modifications aux règlements des achats ». Ces modifications ont bien été intégrées aux règlements des achats, qui est le document de référence. Elles ont été appliquées de manière régulière.

Elles n'ont en revanche pas été reportées dans le règlement intérieur de la CAO.

Pour une meilleure lisibilité, il sera proposé lors d'un prochain conseil d'administration de supprimer le règlement intérieur de la CAO et de ne conserver que le règlement des achats qui sera complété et clarifié (notamment quant à la composition de la CAO).

Observation confirmée.

Il est pris note de l'affirmation de la société selon laquelle les incohérences signalées par la Miilos relèveraient d'une erreur de rédaction du procès verbal du conseil du 15 décembre 2010, et que le règlement intérieur de la CAO, signalé par la Miilos comme non conforme aux délibérations du conseil d'administration, n'a pas été appliqué. Tout ceci souligne le manque de rigueur et l'imprécision dans le fonctionnement de la gouvernance de la société dans le domaine de l'application des règles de la commande publique.

Il est pris note de la volonté de la société de clarifier la situation au cours d'un prochain conseil d'administration. Ces modifications, approuvées à l'unanimité par le conseil d'administration du 2 juin 2009, sont incluses dans le règlement d'achats dans l'article 2 intitulé « Les acteurs et leurs champs de décisions » paragraphe 2.2 Commission d'Appel d'Offres. Ce document remis à la Miilos porte, en bas, la mention dernière modification le 31 janvier 2012 comme pour le règlement intérieur de la CAO.

Pourtant, il est constaté que les modifications approuvées par le CA du 2 juin 2009 n'ont pas été intégrées dans le règlement intérieur de la CAO. Le conseil d'administration n'a pas délibéré à nouveau sur ce point pour annuler sa décision du 2 juin 2009.

Obs 6 : Certains marchés passés par la société méconnaissent les dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics et du décret n° 2005-1742 du 30 décembre 2005.

Cette observation, qui sera argumentée et développée tout au long du présent rapport, concerne :

- le contrat de surveillance et de gardiennage des parkings des programmes Michelet et Arago ainsi que du site Cap Saint Ouen signé en mars 2010 (observation n° 25);
- l'absence de mise en concurrence des prestations relatives à l'assistance à la mise en place d'un système de management de la qualité dans le cadre de la certification NF en ISO 9001 (cf. observation n° 30).

De nombreux contrats, parfois anciens, comportent une clause de tacite reconduction sans limitation de durée en contradiction avec l'obligation d'une remise en concurrence périodique des marchés prévue à l'article 5 du décret n° 2005-1742 du 30 décembre 2005. A titre d'exemples :

- contrat de maintenance chauffage électrique conclu en septembre 1988, avec la société pour le groupe d'une durée d'un an renouvelable, par tacite reconduction par périodes annuelles,
- contrat de maintenance colonnes sèches conclu en 2000, avec la société Dubernard, d'une durée d'un an renouvelable,
- contrat de maintenance des extincteurs conclu en 1992, avec la société d'une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction,
- contrats d'entretien ascenseurs passés pour plusieurs groupes avec mois renouvelables, par tacite reconduction pour des durées de 12 mois,
- convention d'assistance et d'audit périodique ascenseurs conclu avec (groupe pour une durée de 16 mois renouvelable, par tacite reconduction pour des périodes de 12 mois,
- informatique : marchés signés avec en 2008 renouvelables par tacite reconduction sans limitation de durée.
- contrats d'entretien des chaudières murales à ventouse à usage domestique de plusieurs programmes datant de 2000 et 2009 ainsi que des contrats d'entretien de chauffe-eau électriques (conclus en 2000 ...) et de chauffe-bains à gaz (signés en 2001).

La société envisage de procéder prochainement à un appel d'offres pour les contrats de chauffage et extincteurs.

Il est rappelé à la société que la publicité et la mise en concurrence caractérisent les principes fondamentaux du droit de la commande publique. Ces derniers s'imposent à la Semiso.

Comme nous nous y étions engagé en 2008, la SEMISO a résilié et remis en concurrence la majorité de ses contrats d'entretien, conformément à la réglementation en vigueur.

La totalité des contrats n'ont pu être résilié en même temps (nécessité de définir précisément les besoins, manque de moyens), les mises en concurrence des contrats litigieux ont donc été progressives depuis 2008.

Il reste certains contrats dont le renouvellement est prévu prochainement :

Entretien du chauffage et chaudières : les contrats ont d'ores et déjà été résiliés au 31 décembre 2013. Un appel d'offres est en cours.

Maintenance des colonnes sèches et extincteurs.

Des discussions sont en cours avec le prestataire afin de pouvoir résilier tous les contrats à une même date afin de lancer la mise en concurrence prochainement.

Le marché informatique signé avec concerne la maintenance du logiciel dont ils sont le développeur. Cette maintenance ne peut être réalisée par aucun autre prestataire.

Le procès-verbal en date du 15 octobre 2010 a bien été signé par les membres présents de la CAO. Il manque effectivement un paraphe de la Présidente sur la première page. Observation confirmée.

La société n'apporte dans sa réponse aucune précision sur les nombreux contrats que la Miilos signale comme restant à remettre en concurrence (il est cependant pris note des réponses en ce qui concerne les marchés entretien du chauffage et des chaudières, maintenance des colonnes sèches et extincteurs).

La société doit faire un point précis des contrats litigieux et établir une programmation des mises en concurrence à effectuer. Lors de la passation du marché concernant les espaces verts en 2010, le procès-verbal de la CAO du 15 octobre 2010 ne comporte au niveau de la composition de la commission que la signature de en tant que membre suppléante de alors qu'il est signé à la fin par

## Obs 7 : Certaines conventions de dévolution passées entre la Semiso et la ville de Saint Ouen, contiennent des clauses contraires à la réglementation, de nature à limiter l'autonomie de gestion et l'intérêt économique de la société.

Le rapport précédent de la Miilos faisait déjà état de cette observation. La présidente indiquait en réponse : « nous travaillerons lors du prochain mandat avec la FNSEM sur des hypothèses de modification de ces accords en chiffrant les conséquences en terme de reprise d'amortissement sur nos comptes». Cet engagement n'a pas été suivi d'effet.

Il est rappelé que la Semiso acquiert les terrains et assure la maîtrise d'ouvrage des immeubles qu'elle finance par emprunts principaux et complémentaires garantis par la ville selon les usages habituels, par subventions et par fonds propres.

Les conventions prévoient une clause de dévolution sans indemnité des immeubles à la ville à l'issue du remboursement des emprunts. Cette pratique est usuelle dans le cas où les logements sont construits dans le cadre d'un bail de construction ou d'un bail emphytéotique eu égard à la faible redevance versée par le bailleur. En compensation, le propriétaire du terrain devient propriétaire, à l'expiration du bail, des constructions édifiées sans verser d'indemnité. Dans le cas d'espèce, la dévolution à la ville à titre gratuit intervient sans contrepartie financière de la commune qui, de plus, entre en possession du montant de la provision pour grosses réparations (transformée en provision pour gros entretien). Ces clauses sont par ailleurs contraires aux dispositions du CCH en matière d'aliénation de logements locatifs sociaux appartenant aux SEM (articles L 443-15-2 du CCH).

Par ailleurs, les conventions prévoient, qu'une fois la dévolution de l'immeuble réalisée, la commune pourra confier à la Semiso la gestion du programme. Cette clause est contraire aux règles de la commande publique dans la mesure où un mandat de gestion revêt le caractère de marché de services dont la passation doit faire l'objet de mesures de publicité et de mise en concurrence préalables.

Enfin, dans les conventions de garantie communale d'emprunts, une disposition précise : «le programme étant réservé à la location simple, la commune de Saint Ouen dispose après satisfaction des priorités légales ou réglementaires du choix des locataires. La commune exercera son choix librement, la SEM promettant de se conformer aux désignations ainsi faites. Les locataires choisis par la commune bénéficieront des mêmes conditions de location que les attributaires de logements».

A cet égard, il est rappelé que l'attribution des logements relève de la seule responsabilité de la commission d'attribution dans le cadre de la politique d'attribution des logements arrêtée par la société.

### Obs 8: Un certain nombre de baux emphytéotiques viendront à échéance à court et moyen terme. La société n'a pas répertorié et analysé les conséquences de cette situation et le conseil d'administration n'a pas délibéré sur le sujet.

Les programmes concernés sont les suivants :

- 31/12/2012 Programme n° 10 « Martin Levasseur » (4 logements),
- 20/10/2013 Programme n° 011 « Paul Bert » (52 logements),
- 00/00/2014 Programme n° 010 « Payret Pasteur » (57 logements); programme n° 014 « 40-42 Saint-Denis » (12 logements),
- 31/12/2015 Programme n° 012 « Place Payret » (10 logements); programme n° 016 « Payret Massenet » (115 logements); 018 «Payret Massenet » (64 logements).

#### Obs 7 et 8

Ces deux observations concernent 31 programmes dont 25 sont sous baux emphytéotiques, conditions juridiques qui prévalent.

La SEMISO, cherchant à anticiper la fin des baux emphytéotiques dont elle est titulaire, a envoyée le 03 octobre 2005 une demande de prorogation des baux et des conventions à la ville de Saint Ouen.

Par délibération en date du 12 décembre 2005 (ci-jointe), le Conseil municipal a approuvé la modification des conventions en allongeant leurs durées.

La prochaine échéance est fixée au 31/12/2031.

A l'occasion de la note rédigée pour le Conseil d'administration devant délibérer sur la CUS, nous avons attiré l'attention des administrateurs sur ce point (note ci-jointe).

Ces documents vous ont été remis lors de votre contrôle.

Le Conseil d'administration n'a pas jugé utile de demander au Conseil municipal de se prononcer immédiatement, d'autant qu'une délibération du Conseil municipal de la ville de Saint-Ouen prorogeait les baux et les conventions. Dans sa réponse, la société paraît admettre l'irrégularité des conventions de dévolution passées entre la SEMISO et la Ville de Saint-Ouen, et la nécessité de les renégocier, confirmant ainsi la réponse qui avait été faite lors du précédent rapport de la Miilos.

Les informations sur la prorogation des conventions apportées par la société dans sa réponse n'ont pas été fournies par la société lors du contrôle. En effet, le service de la comptabilité a remis un état récapitulatif des baux emphytéotiques datant de juillet 2012 (cf. annexe jointe) qui ne tient pas compte de prorogation de certains emphytéotiques. Il est également étonnant que la directrice générale déléguée n'ait pas mentionné l'existence de la délibération du conseil municipal ni durant la période d'inspection, ni lors de la réunion de clôture (en présence de la présidente directrice générale) alors que cette question a été expressément abordée.

Il est regrettable que, dans la réponse au rapport de la Miilos, copie de la délibération municipale n'ait pas été jointe.

La note mentionnée par la société au 5° § de sa réponse n'était pas jointe à l'envoi des réponses reçues par la Miilos.

Le conseil d'administration n'a pas délibéré sur la stratégie à adopter alors que fin 2015, la gestion de 314 logements (19 % du parc locatif) risque de sortir de son patrimoine.

#### 2.2.2 Organisation et management

L'organigramme de la Semiso fait apparaître, outre la présidente directrice générale, une directrice générale déléguée à laquelle est rattachée une assistante de direction, une direction fonctionnelle (la direction administrative et financière) et deux directions opérationnelles (la direction de la gestion locative, la direction patrimoine et cadre de vie - projets et développement).

Fin 2011, pour l'ensemble de ses activités, la Semiso emploie 47 personnes (hors CDD de remplacement): 23 pour la filière administrative et 24 pour les services [22 gardiens et 2 ouvriers].

Obs 9 : Le fonctionnement et l'organisation de la Semiso manquent de rigueur. Le turn-over important de personnel, l'insuffisance de coordination entre les services et le manque de fiabilité des données nuisent au bon fonctionnement de l'organisme. En outre, l'insuffisante maîtrise du progiciel génère des difficultés de fonctionnement.

Il est constaté un turn-over du personnel administratif très important au sein de la société qui a enregistré pas moins de trente départs sur la période de mai 2008 à juillet 2012, soit une moyenne de 7,5 départs par an pour un effectif de 23 salariés administratifs. Il est décompté 7 démissions et 6 licenciements. Les indemnités versées au titre des licenciements intervenus sur la période de contrôle ont représenté un montant de 209 k€.

Le départ de 10 responsables de service ou chargés d'opération ces quatre dernières années, cumulé avec des procédures encore non abouties, explique en partie les dysfonctionnements constatés dans le présent rapport. Ces mouvements conséquents de personnel nuisent au bon fonctionnement et à la mémoire de la société dans certains domaines (par exemple en maîtrise d'ouvrage, pour les opérations livrées avant l'arrivée des chargés d'opérations actuels).

En outre, les inspectrices-auditrices de la Miilos ont rencontré des difficultés à obtenir des informations fiables et cohérentes des services (absence de données renseignées sur de nombreux tableaux du fichier Miilos) et ont constaté des dysfonctionnements. Sur les points évoqués, on peut ainsi mentionner :

- des incohérences ou absence d'information figurant dans les documents remis [rapport de gestion 2011, éléments fournis dans le fichier Miilos notamment sur les loyers, la maîtrise d'ouvrage (données sur les opérations livrées récemment)...] ou bien dans les formulaires d'enquêtes renseignés par la société (enquête OPS, ...). Ces constatations concernent notamment les données sur le patrimoine et la gestion locative (nombre de logements différents, les chiffres sur la vacance, les dates de construction des immeubles, l'accord collectif départemental...). Il apparaît nécessaire d'organiser et de fiabiliser les actions transversales des différents secteurs d'activité. Il en est de même en ce qui concerne le service administratif et financier.
- l'absence d'un référent informatique dédié au sein de la société se fait ressentir : à titre d'exemple, le service gestion locative a rencontré des difficultés lors de requêtes effectuées pour remplir les fichiers Miilos [onglet loyers (cf. 3.3)]. Les salariés ne maîtrisent pas tous complètement le système informatique, ce qui pose un problème de fiabilité des données et nuit à l'efficacité des services de la société. Le service comptable n'a pas accès à des données historiques, concernant notamment les dépenses et les financements des opérations d'investissement. Le programme des relances automatisées des locataires débiteurs n'a pas fonctionné pendant plusieurs mois. La société prestataire est intervenue au mois de mars 2012 pour un nouveau paramétrage du progiciel mais, faute de formation, le programme n'est pas utilisé.

Le départ de plusieurs personnes ont en effet généré des difficultés. Il convient toutefois d'en relativiser le nombre : sur les 30 départs, 14 départs sont des fins de CDD, y compris jobs d'été.

Sur 7 démissions, 4 sont des retours dans les provinces d'origine des salariés et 2 sont des chargés d'opérations ayant eu des opportunités de carrière.

Sur la période considérée, il y a eu un seul licenciement contentieux. Les autres départs correspondant à des règlements amiables ou des ruptures conventionnelles.

Pour compensation, la Direction a mis en place des procédures notamment en créant un intranet offrant à chaque salarié l'intégralité des documents et des processus nécessaires à l'exercice de leurs missions. Cette démarche a été certifiée ISO 9001. La Direction a élaboré des plans de formation depuis 2008. A titre d'exemple, entre 2008 et 2012, 18 formations informatiques qui ont été dispensées (majoritairement sur le logiciel ), ce qui représente 205h de formation. Tous les salariés ont reçu au moins une formation informatique depuis 2008.

En ce qui concerne le référent informatique, la responsable administrative centralise les requêtes et assure le lien entre les prestataires informatiques et les salariés de la SEMISO. La taille de notre structure ne permet pas d'employer, même à temps partiel, une personne dont la seule mission serait la gestion informatique. C'est pour cette raison que la SEMISO fait appel à des prestataires extérieurs.

Observation confirmée.

La société n'apporte pas de réponse précise aux dysfonctionnements signalés par la Miilos.

La Miilos n'a pas suggéré que la société ne devait pas faire appel à des intervenants extérieurs, mais qu'elle devait prendre les dispositions pour disposer d'un ensemble cohérent de données informatisées sur lequel s'appuyer pour sa gestion.

Un accord d'intéressement des salariés a été conclu en juin 2009 pour une durée de 3 ans. Par ailleurs, la société a mis en place une publication destinée à ses salariés « Entre Nous ».

#### 2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

Le conseil d'administration ne joue pas pleinement son rôle d'instance de décision et de contrôle. Il ne s'est pas prononcé sur certaines orientations stratégiques de la société (stratégie patrimoniale et orientations en matière d'attribution des logements). Il doit veiller à ce que la direction de la société lui fournisse des tableaux de bord et des informations fiables. La société ne possède pas de PSP. Une politique de management plus efficace doit être mise en œuvre. La direction doit favoriser la transversalité entre les services. La société doit revoir la composition et le fonctionnement de la CAO et respecter les règles de la commande publique.

#### 3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

#### 3.1 OCCUPATION DU PARC

En juin 2011, en proportion du parc conventionné (1 116 logements), le taux de bénéficiaires de 1'APL est de 35,5 %.

La Semiso a réalisé l'enquête relative à l'occupation du parc social (OPS) 2009, mais ne l'a pas analysée en vue notamment d'une restitution au conseil d'administration. L'exploitation effectuée par la Miilos donne les éléments suivants :

	Taux de revenus inférieurs à 20% des plafonds	Taux de revenus inférieurs à 60% des plafonds	Taux de revenus supérieurs à 100% des plafonds	Emménagés récents Taux de revenus inférieurs à 60% des plafonds	% de familles monoparentales	% de familles de 3 enfants ou plus
Semiso	30,52%	61,26%	15,58%	67,22%	19,74%	12,81%
Seine-Saint-Denis	22,1%	69,3%	5,9%	76,5	18,3%	13,6%
Ile-de-France	17,4%	62,7%	8%	69,8%	19,4%	11,9%

La Semiso accueille une population aux caractéristiques sociales.

Il est noté que certaines rubriques de l'enquête OPS (âge des occupants et activité professionnelle) n'ont pas été renseignées pour les emménagés récents.

#### 3.2 ACCES AU LOGEMENT

#### 3.2.1 Connaissance de la demande

Jusqu'au 1<sup>er</sup> trimestre 2012, la Semiso ne délivrait pas le numéro unique, celui-ci étant attribué par le service logement de la ville de Saint-Ouen. La société n'a pas été en mesure de fournir à la Miilos une délibération du conseil d'administration à ce sujet, ni de convention (article R.441-2-1 du CCH). Depuis 2012, une personne de la direction gestion locative de la Semiso est chargée de délivrer ce numéro, bien qu'actuellement les demandeurs s'adressent encore dans leur grande majorité au service logement de la Ville. La Semiso commence à constituer un fichier des demandes.

#### Réponses de l'organisme

#### Nouvelles observations de la Miilos

### Obs 10 : La société ne procède pas à la radiation de la demande dès lors qu'un logement est attribué au demandeur.

Les dispositions de l'article R.441-2-8 du CCH ne sont pas appliquées, la société ne procède pas à la radiation des personnes relogées. De ce fait, il est rappelé à la société qu'en application des dispositions de l'article L.451-2-1, elle peut « se voir infliger une sanction pécuniaire d'un montant qui ne peut excéder l'équivalent de 18 mois du loyer en principal du ou des logements concernés ».

En outre, la société n'a pas mis en place les procédures de radiation et de renouvellement de la demande de logement. Une sensibilisation des personnels concernés ainsi qu'une formalisation des procédures doivent être envisagées.

#### 3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

### Obs 11 : La Semiso n'a pas une connaissance approfondie de la répartition de son parc entre les différents réservataires.

La société n'a pas été en mesure (hors le contingent préfectoral pour les programmes conventionnés) de fournir une répartition exhaustive des logements de sept groupes de son parc entre les réservataires

Faute de ces informations, la société n'est pas en mesure de remplir ses obligations contractuelles vis-à-vis de ses réservataires.

### Obs 12 : La société n'a pas réalisé le recensement exhaustif du contingent réservé à l'Etat sur la totalité de son patrimoine, comme le prévoit l'article R.441-5 du CCH depuis février 2011.

Selon les données actuelles qui portent seulement sur le parc conventionné, les réservations préfectorales, selon la société, concerneraient 284 logements (part « mal logés » et « fonctionnaires 5 %»).

Lors du contrôle Miilos de juin/juillet 2012, la société n'avait pas finalisé le recensement exhaustif du contingent réservé à l'Etat sur l'ensemble du parc géré (conventionné + non conventionné) selon les obligations résultant des dispositions de l'article R.441-5 du CCH (décret n°2011-176 du 15 février 2011).

Le patrimoine de la société éligible aux réservations de l'Etat (d'après les éléments fournis par la société) est de 1 674 logements.

Selon les données communiquées par la société, le parc conventionné est réparti comme suit :

	Préfet	Ville de Saint-Ouen	Autres collectivités territoriales	1 % logement	Logements non réservés	Total
Nombre de logements	284	nc	nc	nc	nc	1696
% du parc	16,7					100

Ramené au parc conventionné, le contingent préfectoral représente 25,5 %.

#### 3.2.3 Vacance et rotation

#### 3.2.3.1 Vacance des logements

Au 31 décembre 2011, d'après les données fournies par la société, 6 logements étaient vacants. Le taux de vacance global (2 %) est inférieur à la moyenne régionale (3,4 % données RPLS ler janvier 2011) et le taux de rotation s'élève à 4,6 % (moyenne régionale 6,4 % données RPLS ler janvier 2011). La vacance de logements ne fait pas l'objet d'un réel suivi. La société n'a pas été en mesure de communiquer les taux de vacance à plus de 3 mois et moins de trois mois, ainsi que celui de la vacance technique. Il est noté que le dispositif d'autocontrôle annuel recense la vacance financière.

Depuis le contrôle, la procédure de radiation a été mise en place. Deux personnes du service de gestion locative y ont été sensibilisées.

La radiation est désormais systématique après chaque attribution. Nous avons commencé à rattraper notre retard.

Il est pris note de la mise en place d'une procédure de radiation.

#### Obs 11 et 12

La SEMISO a fourni y compris lors de l'établissement de la CUS, les contingents Préfectures (mal-logés et fonctionnaires). Les réservations 1% sont également identifiés (cf pièce jointe).

La répartition entre les réservations de la SEMISO et les réservations de la ville est claire. Sur les nouveaux programmes, les conventions déterminent les logements. Sur les programmes antérieurs, un rattrapage a été fait depuis le dernier contrôle mais il s'agit de logements occupés et la réalité des affectations est donc liée au rythme des libérations.

Ci-joint le tableau des contingents par programmes

Pour 7 programmes, l'onglet « Réservataires » du fichier Miilos n'a pas été complété entièrement, par la société, au cours du contrôle. Il est pris note des précisions apportées par la SEM dans sa réponse.

Obs 12: La convention de réservation de logements au titre du contingent préfectoral (article R. 441-5 du CCH) n'était toujours pas signée, aux dires de la société, lors du contrôle Miilos.

La société ne calcule pas le délai moyen de remise en location des logements.

#### 3.2.3.2 Vacance des parkings

La vacance parking est élevée. En 2011, le taux de vacance des parkings s'élève à 34,8 % (35 % en 2010). La société ferme volontairement certains parkings pour lesquels il n'est enregistré qu'un faible nombre de locations. Un projet d'organisation mutualisée de la gestion des parkings est actuellement mené par la ville de Saint-Ouen en partenariat avec les bailleurs sociaux.

#### 3.2.4 Gestion des attributions

La commission d'attribution des logements (CAL) se réunit en principe une fois par mois (sauf en l'absence de logements à attribuer). En 2011, la CAL s'est réunie 9 fois (5 fois en 2009). La société ne dispose pas de données précises sur la sous-occupation des logements. L'effectif du service gestion locative paraît limité par rapport à la charge de travail et aux objectifs fixés à cette direction.

### Obs 13 : La composition et le fonctionnement de la CAL doivent être actualisés 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). Les 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 société, s'orientant vers une adhésion à la communauté d'agglomération Plaine Commune qui devrait prendre effet le 1<sup>er</sup> janvier 2013, devra 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. L'article 5 du règlement intérieur doit être précisé (art. R 441-9 du CCH) concernant les règles de quorum : trois membres minimum sont exigés (circulaire du 27 mars 1993 relative aux commissions d'attribution des organismes de logement social).

De 2007 à 2011, l'activité de la commission (selon les données fournies par la société) a été la suivante :

	<b>CAL 2007</b>	<b>CAL 2008</b>	<b>CAL 2009</b>	CAL 2010	CAL 2011
Dossiers présentés (tous rangs confondus)	210	179	101	167	201
Dossiers acceptés (tous rangs confondus)	172	160	89	152	181
Contrats signés		43	33	49	75
Mutations				26	26
Dossiers refusés	29	19	10	15	15
Dossiers ajournés	9	0	2	0	5

Les refus en CAL sont motivés. A noter que la société adresse un courrier informant le réservataire du refus mais n'en n'adresse pas au demandeur.

La Semiso favorise les mutations (29 réalisées en 2011). Elle applique en principe un taux d'effort de 30 % mais parfois peut aller jusqu'à 35 %.

#### Article 3.2.3

La vacance fait l'objet d'un suivi régulier, notamment dans le cadre du suivi des indicateurs qualité.

Elle est analysé mois par mois et programme par programme.

Ci-joint le tableau de suivi.

La vacance financière est analysée annuellement dans les données transmises pour l'auto-contrôle En 2011, elle était de 0.4% à plus de 3 mois (contre 0.8% en 2010).

La SEMISO évalue dans le cadre des indicateurs qualité la durée des travaux de remise en état des logements et donc la vacance technique.

Plus généralement, la SEMISO dispose d'un tableau des indicateurs accessible par l'intranet et dont un exemplaire vous a été remis lors du contrôle. C'est ce tableau commenté en revue de direction qui nous permet d'établir des prévisions et de les comparer au « réalisé ».

Obs 13

Nous prenons note de l'observation.

L'adhésion à Plaine Commune étant très récente, nous attendons l'issue des consultations en cours pour préciser et adapter notre règlement intérieur.

Il est à préciser que les représentants du Préfet sont systématiquement convoqués à toutes les réunions de la commission d'attribution.

De même, aucune commission ne s'est tenue sans la présence d'au minimum trois membres à voix délibérative, c'est-à-dire le quorum réglementaire. Article 3 .2.3 : Il est pris note des précisions apportées par la société dans sa réponse.

Observation confirmée.

Il est pris note des consultations en cours pour préciser et adapter le règlement intérieur.

# Obs 14 : A la signature des contrats de location, les diagnostics de performance énergétique (DPE) et le décompte de surface corrigée ou de surface utile ne sont pas remis aux locataires. Les contrats comportent une clause abusive. En outre, le plafond maximum des loyers conventionnés n'apparaît pas sur les quittances.

L'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, prévoit qu'un dossier de diagnostic technique, fourni par le bailleur, doit être annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement. Ce dernier doit comprendre notamment, à compter du ler juillet 2007, le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L.134-1 du CCH.

De plus, conformément à l'article 3-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, une information sur les modalités de réception des services de télévision dans l'immeuble doit être annexée au contrat de location.

Contrairement à l'article R.353-19 du CCH, le décompte de surface corrigée ou de surface utile n'est pas joint au contrat.

En outre, le contrat de location contient à l'article IX - conditions générales - une clause estimée abusive par la commission des clauses abusives, à savoir celle de «garnir les lieux loués de meubles et effets mobiliers de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer et de l'exécution du présent bail » (cf. recommandation n° 2000-01, III 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.

Les quittances doivent indiquer le montant du loyer maximum, conformément à l'article R.445-13 du CCH, ce qui n'est pas le cas.

La société possède un guide d'accueil du locataire.

Le contrôle des attributions a porté sur 42 dossiers de ménages attributaires d'un logement. Aucune anomalie concernant les ressources des demandeurs, n'a été relevée.

#### Obs 15 : Ce contrôle des attributions fait toutefois apparaître des irrégularités.

Il a mis en évidence la signature d'un contrat de location avant la CAL (qui de plus ne possédait pas d'avis d'imposition N-2) et l'absence de numéro unique pour un dossier (pour chaque numéro unique non attribué la société s'expose à des sanctions pécuniaires conformément aux dispositions de l'article L.441-2-1 dernier alinéa du CCH).

Conformément aux dispositions de l'article L.451-2-1 du CCH, ces irrégularités sont susceptibles d'entraîner une sanction pécuniaire dont le plafond ne peut excéder 18 mois de loyer en principal du logement concerné

Sur la période contrôlée, le conseil d'administration de la société a été informé du bilan annuel de la commission d'attribution sauf pour les années 2008 et 2010. Une analyse de la situation des nouveaux locataires (âge et revenus imposables) est effectuée.

#### 3.2.5 Les accords collectifs départementaux et l'application du DALO

La société n'a pas été en mesure de donner des informations sur sa participation éventuelle au dispositif de l'accord collectif départemental.

En 2011, la CAL a examiné trois dossiers relevant du dispositif DALO (4 dossiers en 2010). Elle en a accepté deux en 2011 (4 en 2010). Le refus par la CAL en 2011 était motivé par un taux d'effort important (49 %).

A la signature des contrats de locations, une information est donnée sur les DPE et les services de télévision. Les documents sont tenus à disposition des locataires.

Observation confirmée. La société doit se mettre en conformité avec la réglementation et fournir aux locataires toutes les informations qu'ils sont en droit d'obtenir en application des dispositifs réglementaires existants.

De même, la clause abusive des contrats de location doit être supprimée.

#### Obs 15

Concernant le dossier de demande de logement pour lequel il n'était pas indiqué de numéro unique, il s'agissait de l'exercice d'un droit à réintégration du logement après les travaux de réhabilitation du bâtiment réalisés par la SEMISO.

Observation confirmée et non contestée par la société. Il est constaté que les autres dossiers de demande de logement pour lesquels il est mentionné « réhabilitation » dans la colonne « Motifs » du PV CAL, comportent tous un numéro unique.

### Obs 16 : Quatre logements conventionnés sont loués à des personnes morales en contravention aux dispositions de l'article R.441-1 du CCH.

Trois logements sont loués à et un à

La Semiso n'a pu donner de précisions sur les personnes occupant ces logements et n'est pas, par ailleurs, en possession des statuts de l'association.

#### 3.3 LOYERS ET CHARGES

#### 3.3.1 Loyers

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

	2007	2008	2009	2010	2011
Augmentation des logements non conventionnés	2,78%	2,76%	2,38%	1,31%	0,57%
Augmentation loyers conventionnés au 1 <sup>er</sup> janvier		=======================================	W 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10		1,10%
au 1 <sup>er</sup> juillet	3,23%	1,36%	2,83	néant	
Recommandations gouvernementales/loi de finances 2011	1,80%	2,70%	2,38%	1%	0,67%

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

### Obs 17 : Pour l'année 2011, l'augmentation des loyers pratiqués par la Semiso dépasse le taux autorisé (loi de finances 2011).

En janvier 2011, la société a augmenté les loyers conventionnés pratiqués de 1,1 % alors que l'augmentation autorisée est de 0,67 %, conformément aux dispositions de l'article 210-IV-2 de la loi n°2010-1657 du 29 décembre 2010 — projet de loi de finance 2011 et de l'article L.353-9-3 du CCH. La société doit donc rembourser aux locataires les sommes indûment perçues.

Sur le parc conventionné, les majorations de loyer sont décidées et pratiquées sans vérifier que le niveau de loyer atteint respectera les plafonds réglementaires, ce qui a pour conséquence de conduire à des dépassements de plafonds. La société n'a pu renseigner intégralement l'onglet « loyer » du fichier Miilos, la requête informatique ne donnant aucun résultat concernant le montant du loyer pratiqué pour 68 logements dont 48 logements conventionnés.

Le groupe sis 8 rue Berthoud a été mal codifié au sujet du financement. 9 logements ont été codifiés PLA au lieu de PLATS. Sur le groupe Carnot, le fichier « loyer » n'a pu être renseigné pour les 23 logements de la seconde tranche, la convention APL ayant été apparemment égarée.

Les éléments fournis (suite à une requête informatique réalisée avec le concours de la société SNEDA) ne peuvent être exploités faute de fiabilité (certains loyers conventionnés de janvier 2011 apparaissent bien inférieurs à ceux indiqués pour janvier 2010. Les éléments donnés par la requête informatique réalisée par la société ne sont pas cohérents avec les données contenues dans ses fichiers). La société a été informée de ce problème.

Les inspectrices-auditrices ont décidé de procéder à la vérification de dix programmes en reprenant l'ensemble des données concernant ces groupes.

Les logements sont loués à pour accueillir des associations dont la médiation et le travail dans le quartier sont nécessaires.

Observation confirmée et non contestée par la société.

Concernant les logements accueillant une régularisation peut éventuellement être sollicitée auprès du préfet par changement d'usage. La société ne précise pas dans sa réponse le nom et la mission sociale des occupant les logements loués à

#### Obs 17

Il convient de rappeler que les règles de révision des loyers pratiqués ont évolué entre 2010 et 2011.

Jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2010, les loyers étaient révisables chaque année au 1<sup>er</sup> juillet soit en fonction de l'IRL du 4<sup>ème</sup> trimestre de l'année précédente soit en fonction du dernier IRL publié (c'est-à-dire le 1<sup>er</sup> trimestre de l'année en cours).

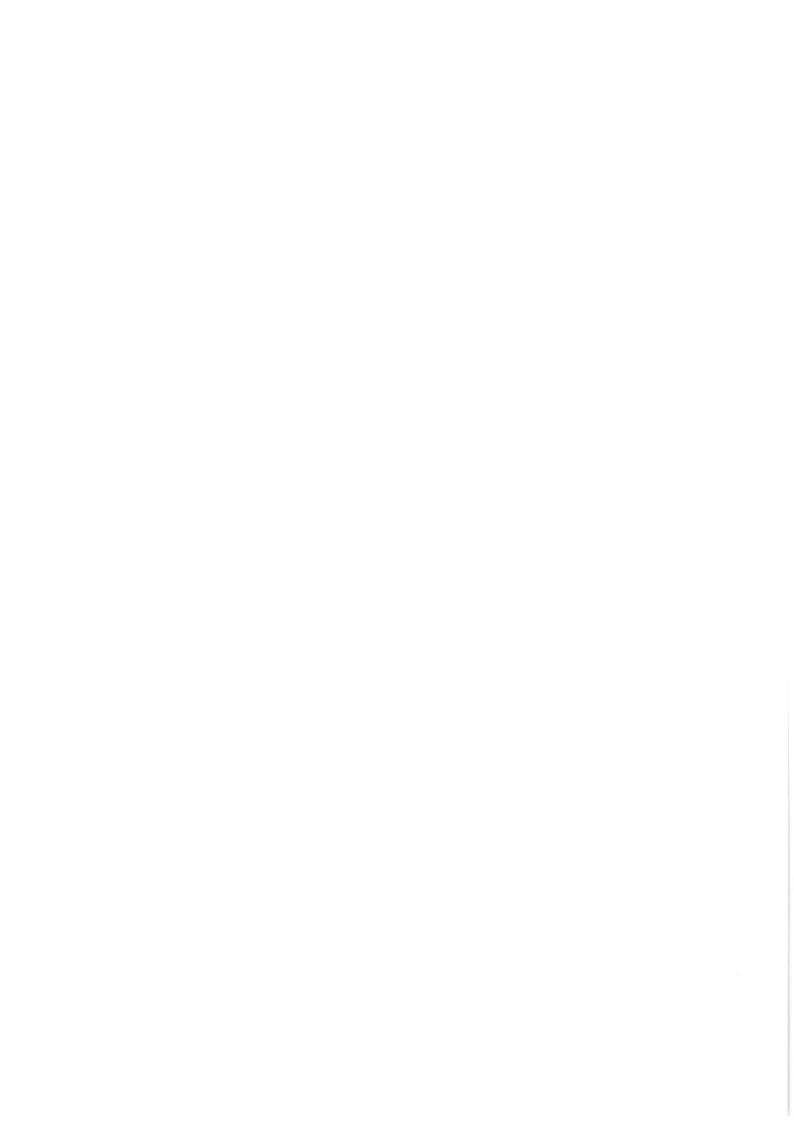
A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2011, les loyers sont révisables au 1<sup>er</sup> janvier en fonction de l'IRL du 3<sup>ème</sup> trimestre de l'année précédente (CCH Art.L.353-9-3).

Pour le 1<sup>er</sup> janvier 2011, la loi de finance prévoyait un dispositif transitoire aux termes duquel l'augmentation des loyers et redevances pratiqués ne pouvait excéder la variation sur six mois, de janvier à juin inclus, de l'indice de référence des loyers, c'est-à-dire la variation entre IRL du 3ème trimestre 2009 et celui du 1<sup>er</sup> trimestre 2010, soit 0.76%

La rédaction de la loi n'était cependant pas claire. En effet, il peut être considéré que le dispositif transitoire supposait que les bailleurs avaient révisé au 1<sup>er</sup> juillet 2010 en fonction de l'IRL du 1<sup>er</sup> trimestre 2010.

Observation confirmée.

La hausse irrégulière doit être corrigée et le trop perçu remboursé aux locataires. La lecture des textes ne prête pas à ambiguïté, contrairement à ce qu'affirme la société. Il est d'ailleurs relevé que la société fait référence à l'information officielle de la fédération des EPL à ses adhérents dans sa réponse, information qui indiquait clairement l'augmentation à appliquer.



L'augmentation de 1.1% au 1<sup>er</sup> janvier 2011 semblait fondée.

Les hypothèses ci-dessus ont été évoquées par la Fédération des EPL lors de la publication de la loi. Par la suite, pour trancher le problème d'interprétation, la Fédération a mandaté un conseil pour la réalisation d'une étude sur la question qui a conclut à une hausse limitée à +0.67% au 1<sup>er</sup> janvier 2011.

Toutefois, la SEMISO, comme d'autres SEM, ayant déjà procédé aux révisions, n'a pu sans risques d'erreurs dans le quittancement modifier son taux.

### Obs 18 : Des loyers de logements conventionnés répartis sur ces dix groupes dépassent le loyer maximum réglementaire.

Le contrôle des loyers conventionnés a permis de constater que 179 logements conventionnés présentaient des dépassements de plafonds

La Semiso devra procéder à la régularisation des loyers de ces logements et au remboursement des locataires concernés.

Le précédent rapport notait déjà de nombreux dépassements de loyers. A la relocation, le loyer reste identique à celui du locataire précédent jusqu'à l'augmentation suivante. Dans le cadre de la CUS, la société n'a pas souhaité procéder à une remise en ordre de ses loyers.

## Obs 19 : En 2011, la société n'a pas appliqué le barème national unique du SLS mis en place par le décret n°2008-825 du 21 août 2008 mais a continué à appliquer irrégulièrement son ancien barème du SLS.

Depuis 2009, la Semiso applique son ancien barème de SLS tant au niveau du seuil de dépassement des plafonds de ressources permettant l'accès à un logement social (seuil de déclenchement du SLS : 60 %), qu'au niveau du mode de calcul.

Il est rappelé à la société que le décret n°2008-825 du 21 août 2008 a instauré un barème national unique applicable dès que les revenus du locataire excèdent de plus de 20 % le plafond de ressources applicable pour l'ensemble des personnes vivant au foyer. Ces nouvelles modalités sont entrées en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2009.

Conformément aux dispositions de l'article 3 du décret du 21 août susvisé, le dispositif antérieur de la société pouvait continuer à s'appliquer entre le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et le 31 décembre 2010 dans deux cas :

- si la SEM avait pris, avant le 1<sup>er</sup> janvier 2009, la décision d'engager la procédure d'élaboration d'une convention globale de patrimoine (devenue CUS), ce qui n'a pas été fait. Dans le procès verbal du conseil d'administration de la Semiso du 26 février 2009, il est indiqué que le conseil a décidé de s'engager dans une démarche de conventionnement global lors de sa réunion du 18 novembre 2008 (pour rappel l'organisme devait délibérer sur ce point entre le 23 août et le 31 décembre 2008. Or, aucun point de l'ordre du jour du procès verbal du conseil d'administration du 18 novembre 2008 ne porte sur le conventionnement global;
- en application d'un PLH approuvé ou dont la décision de le modifier avait été prise avant le 1<sup>er</sup> janvier 2009. Ce qui n'est pas le cas, le nouveau PLH n'a pas encore été approuvé. Dans un courrier en date du 4 août 2011, le préfet demandait à la Semiso d'appliquer à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2011 les nouvelles règles d'application du SLS introduites par le décret n°2008-825 du 21 août 2008.

La Semiso, dans la mesure où elle n'a pas respecté le barème national mis en place par le décret n° 2008-825 du 21 août 2008 et n'a donc pas recouvré l'intégralité des sommes dues à ce titre, est passible de la pénalité prévue à l'article L.441-11 du CCH, selon lequel « l'organisme d'habitation à loyer modéré qui n'a pas exigé le paiement du SLS est passible d'une pénalité dont le montant est égal à 50 pour 100 des sommes exigibles et non mises en recouvrement ».

Selon une note établie par le service gestion locative de la Semiso en 2011, avec le barème ancien de la société (seuil de déclenchement du SLS à 60 % de dépassement des plafonds) le nombre de locataires concerné par le SLS calculé est de 30 auquel s'ajoutent 44 locataires n'ayant pas répondu à l'enquête SLS et donc soumis à un surloyer forfaitaire soit au total 74 locataires pour un montant de 4 869,31 € de SLS/mois.

Si la société avait appliqué le barème national (seuil de déclenchement du SLS à 20 % de dépassement des plafonds de ressources), 149 locataires auraient été concernés par le SLS dont 95 auraient été concernés par un SLS calculé et 56 par un SLS forfaitaire pour non réponse, soit au total 149 locataires pour un montant de 73 605 € par mois ; (d'où une pénalité estimée au 1<sup>er</sup> juillet 2011 à (73 605 € - 4 869 €)/50 % = 34 368 € par mois).

Les dépassements de loyers maximum dont vous faites le relevé sont dû au paramétrage informatique sur les arrondis de loyers.

Pour 178 logements, le dépassement du loyer maximum est compris entre 0.008 et 0.87€ mensuel au m².

Concernant le dernier logement, le dépassement est de 1.07€.

Observation confirmée.

Les dépassements doivent être corrigés et les locataires remboursés. Le dépassement de 1,07 euros par m² de surface corrigé (SC), concerne un logement de 105 m² de SC ce qui correspond à un dépassement de l'ordre de 113 euros/mois, ce qui est significatif pour un locataire aux revenus modestes.

#### Obs 19

La société n'a pas appliqué le barème national du SLS à la suite de délibérations du conseil d'administration, reportant à l'adoption du PLH une nouvelle délibération. Rappelons que le PLH était alors en cours d'élaboration, qu'il est désormais approuvé et que, dans le cadre du regroupement avec Plaine Commune, tous les immeubles de la SEMISO sont sortis du champ d'application du SLS.

Le Préfet avait été informé de cette position lors de la signature de la CUS.

Observation confirmée.

L'exonération ne pouvant être appliquée qu'en cas de PLH approuvé.

Il est noté que l'approbation du PLH a conduit à exonérer tous les immeubles de la SEMISO du SLS et que la situation est maintenant régulière.

#### 3.3.2 Charges locatives

Le niveau moyen des charges locatives récupérables s'élève à 24,64 € au m² de surface utile et 1 607 €/Logt. Il représente 15,82 €/m²SU hors chauffage et ascenseurs. Ces niveaux de charges correspondent aux niveaux habituellement observés dans les Sem (Réf. Sem régionale 2010 : 24,3 €/m² et 1 652 €/logt).

Les charges pour ascenseurs alourdissent la quittance des logements qui en sont pourvus de 127 €/logt en moyenne (maximum observé : 191 €/logt).

61 % des logements bénéficient d'un chauffage collectif pour une quittance moyenne de 781 €/logt. Les locataires de deux programmes (Landy et Péri) paient une facture moyenne respective de 1 170 €/logt et 1 311 €/logt. Le premier programme est raccordé au chauffage urbain. Pour le programme Péri, chauffé au fuel, la société a indiqué qu'un remplacement des chaudières serait envisagé, avec cependant des difficultés de réalisation liées à la copropriété.

Le montant moyen des charges (hors chauffage et ascenseurs) par logement de cinq programmes est supérieur à 120 % du montant moyen général L'explication vient des postes d'entretien des parties communes (salaires des gardiens et sociétés prestataires) et des taxes foncières.

# Obs 20 : Sur certains programmes, la société répercute à tort la rémunération des gardiens à hauteur de 75 % sur la quittance des locataires.

Les dispositions du décret n° 2008-1411 du 19 décembre 2008 fixent la liste des charges récupérables des locaux d'habitation. Elles prévoient que les dépenses correspondant à la rémunération et aux charges sociales et fiscales des gardiens sont récupérables si le gardien assure seul l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets. Sur certains programmes, la Semiso recourt à une société de nettoyage. Dès lors les dépenses de rémunération des gardiens ne sont exigibles auprès des locataires qu'à concurrence de 40 % de leur montant.

# Obs 21 : Douze programmes font l'objet de provisions supérieures à 117 % des charges réelles.

Les provisions de ces programmes sont situées entre 117 % et 148 % des charges réelles représentant un montant compris entre 180 € à 400 €/logt de sur-provision

La société affiche la régularisation des charges dans les halls d'immeubles et met les factures à disposition des locataires durant un mois. Les associations de locataires consultent chaque année le dossier de régularisation. Il n'est pas tenu de compte rendu écrit des observations faites par les associations de locataires ou les locataires eux-mêmes. La régularisation de charges 2010 est intervenue sur la quittance de juillet 2011.

### 3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

L'évolution des créances sur loyers (y compris le programme 27 « Cap Saint-Ouen) sur la période 2007 à 2010 est la suivante :

Evolution des impayés totaux (en k€)	2007	2008	2009	2010
<b>Total des impayés</b> au 31 décembre (loc.simples + Organismes APL + loc.douteux + Irrécouvr. y compris l'échéance de décembre)	2 705	3 048	3 370	2 933
Dont admissions en non valeur	25	22	266	141
Loyers totaux + charges récupérées	13 535	14 223	14 611	14 642
Créances loc./ loyers et charges récupérées en %	20 %	21 %	23 %	20 %

Le montant des impayés à plus d'un mois est de 2 329 k€ au 31 décembre 2010, soit 16,1 % des loyers et charges quittancés (moyenne régionale des SEM 2010 : 6,2 %). Le montant des loyers et charges des locataires douteux représente 1 772 k€ provisionné à hauteur de 88,3 %. Le flux des impayés est de 1,5 % des loyers et charges quittancés de l'exercice 2010 (Moyenne régionale des SEM 2010 : 0,5 %). Faute de statistiques fournies par la société, ces chiffres sont issus du DIS 2010.

Tous les gardiens de la SEMISO réalisent l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets de façon cumulative. Les programmes sur lesquels nous recourons à une entreprise de nettoyage sont ceux dont la taille ou la configuration rendent impossible la totalité du nettoyage par le seul gardien.

Observation confirmée: pour qu'il y ait possibilité de récupération à 75 %, les gardiens doivent effectuer l'ensemble des tâches de nettoyage et de sortie des ordures ménagères.

#### Obs 21

A la demande de nombreux locataires, des Amicales et associations de locataires, la SEMISO applique des appels de provisions de charges prudentes, permettant des régularisations positives pour les locataires.

Les chiffres du DIS sont issus des éléments et statistiques fournis par la société et présentés dans le rapport d'activité.

Le bilan ayant été arrêté en cours de contrôle, les statistiques pour l'année 2011 n'avaient pas encore été réalisées. Il a cependant été remis aux contrôleurs le projet de rapport de gestion et de bilans pour 2011, incluant les éléments sur les impayés et créances.

Les impayés sont par ailleurs suivis mensuellement dans le cadre des indicateurs qualité.

Enfin, la salariée ayant quitté la société en mai 2008 occupait les fonctions de responsable des achats depuis décembre 2006.

Observation confirmée.

La Miilos ne conteste pas qu'il puisse y avoir des régularisations positives pour les locataires, mais un provisionnement dépassant 117 % des charges réelles est excessif.

L'évolution du montant de la créance à plus d'un mois sur la période 2007-2010 est la suivante :

Créance globale	2007	2008	2009	2010
en k€	1 596	2 436	2 479	2 329
En % du quittancement	11,9 %	17,3 %	17,1 %	16,1 %

Le départ de la technicienne du contentieux en mai 2008 a fortement été ressenti par la société avec l'augmentation de 53 % de la créance globale entre 2007 et 2008. Après deux ans d'un niveau inégalé d'impayés, la créance décroît légèrement à partir de 2010.

# Obs 22 : La société n'a mis en place ni les moyens humains et matériels, ni les procédures, ni l'organisation suffisants pour enrayer le problème important des impayés qu'elle connaît depuis plusieurs années.

Les impayés sont, sous la responsabilité de la responsable de la gestion locative, suivis par une salariée. Les deux personnes ont suivi une formation spécifique en 2011. Ce secteur bénéficiait du soutien de l'assistant de la gestion locative qui a démissionné en mai 2012 et qui ne sera pas remplacé.

Compte tenu de dysfonctionnements récurrents du progiciel utilisé, le service gère manuellement les procédures de relance et de suivi des locataires débiteurs. Les actions d'accompagnement des locataires sont répertoriées directement dans le dossier des locataires. Les statistiques doivent être réalisées manuellement.

Il n'existe pas de procédure formalisée du recouvrement des loyers et du suivi des impayés. Il n'est pas réalisé de tableaux de bord de suivi. Les informations communiquées au conseil d'administration sont réduites aux seules informations de nature comptable.

L'engagement de la société, inscrit dans la CUS, d'améliorer le suivi et l'accompagnement des ménages en impayés n'a pas été suivi d'effet. Il est précisé dans la CUS: « Nous avons conscience de nos insuffisances sur la gestion des impayés et prévoyons une nouvelle organisation du service chargé du recouvrement avant la fin de l'année 2010. Cette réorganisation s'appuiera en partie sur une utilisation optimisée du logiciel actuellement en cours d'évolution ».

L'ensemble des informations relatives aux droits des locataires est communiqué aux nouveaux accédants. Les locataires en grande difficulté sont dirigés vers les assistantes sociales de la ville de Saint-Ouen.

La société recourt à un cabinet d'avocats et à un cabinet d'huissiers, en cas d'échec de la procédure amiable, pour assurer les démarches contentieuses.

Quelques prémices positives sont cependant observées dans l'organisation du service depuis 2011.

La Semiso, a conclu une convention de recouvrement des créances des locataires partis avec un prestataire extérieur le 27 septembre 2006. Le précédent rapport de la Miilos constatait des résultats alors peu probants. De meilleurs résultats sont obtenus en 2011 puisque sur 76 dossiers confiés d'un montant total de 496 k€, les créances recouvrées représentent 52 k€.

Par ailleurs, la société a anticipé le départ à la retraite de la technicienne contentieux (2013) en recrutant une salariée (CDD d'un an) en août 2012.

Entre 2008 et 2012, ce sont cinq formations ayant trait en partie ou en totalité aux différents aspects du traitement des impayés qui ont été dispensés aux salariés du service de gestion locative (soit 49h de formation).

Le suivi des impayés est placé sous la responsabilité de la responsable de gestion locative avec l'appui de <u>deux</u> salariés.

Après le départ de l'assistant de gestion locative en mai 2012, une réorganisation du service a été effectuée.

Une personne supplémentaire a été intégrée par promotion interne.

Une chargée de contentieux a été embauchée au 1<sup>er</sup> août 2012 (au cours du contrôle).

Comme vous le relevez dans votre rapport (Obs 21 et 22), des « prémices positives » sont observés en 2010 et 2011 et devraient s'accentuer dans les années à venir.

Nous rencontrons effectivement des difficultés de gestion avec le progiciel En 2007, la société a fait l'acquisition d'un logiciel en cours de développement. Le développeur ayant rencontré des difficultés administratives et financières, le progiciel n'a pu être livré dans les délais initialement prévus. Des solutions sont actuellement à l'étude pour améliorer à court terme le système informatique actuel et le remplacer à moyen terme.

Il est pris note des arguments et compléments d'information fournis par la société dans sa réponse et du fait que la société ne conteste pas les difficultés constatées en matière d'impayés de loyers.

#### 3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Au 31 décembre 2011, la société compte 20 gardiens tous logés et deux régisseurs. Sur les groupes où il n'y a pas de gardien propre, la société a désigné un gardien référent. Les loges sont toutes informatisées. Le gardien est le premier interlocuteur des locataires sur les sites. Il accueille, informe et oriente les locataires, assure (sauf exception) le nettoyage des parties communes, entrées et couloirs, la sortie des poubelles et la petite maintenance. Il reçoit et enregistre les réclamations. Il réalise les états des lieux d'entrée. Par contre, les états des lieux de sortie sont dressés par l'inspecteur des immeubles. La société applique une grille de vétusté.

#### La concertation locative

La société dispose d'un plan de concertation locative. Institué pour la première fois en 2002, ce plan a été renouvelé pour 3 ans en octobre 2010. La société n'a pu fournir qu'un procès-verbal de réunion du conseil de concertation locative (année 2010) et aucune date pour les années 2007 à 2009 ni pour l'année 2011. Or, le plan prévoit que le conseil se réunira au moins deux fois par an.

## Enquêtes de satisfaction

La société réalise plusieurs types d'enquêtes permettant de suivre le taux de satisfaction des locataires :

- une enquête de satisfaction avait été réalisée par un prestataire extérieur en 2008 (taux de réponse 50,1 %). La société a procédé à une nouvelle enquête fin 2011 dont le taux de retour est de 17,4 %, ce qui est faible et amène à s'interroger sur la fiabilité de l'enquête. Le taux de satisfaction global est de 78,8 %. 84,3 % des locataires sont satisfaits de leur logement contre 66,5 % en 2008. Des efforts restent à faire sur l'état et l'entretien de la ventilation/VMC (55,6 % de satisfaction). Concernant la propreté globale des parties communes 56,9 % des locataires sont satisfaits (68 % en 2008). 80,9 % des locataires sont satisfaits du fonctionnement des ascenseurs. La satisfaction vis-à-vis des services de la Semiso /relations avec la Semiso /information s'élève à 65,4 % (73,9 % en 2008). 86,3 % de satisfaction pour l'accueil téléphonique et 80,8 % de satisfaits des relations avec le personnel. Enfin, 66,1 % sont satisfaits de l'écoute de l'interlocuteur dans le traitement des demandes d'intervention mais seulement 52,9 % pour le résultat de l'intervention.
- une enquête auprès des nouveaux entrants est réalisée depuis 2011. Elle a fait l'objet d'une analyse en 2011.

#### Traitement des réclamations

Depuis 2009, la société a mis en place un dispositif d'enregistrement et de suivi des réclamations. En 2011, une analyse des réclamations montre que la Semiso a procédé à l'enregistrement de 255 réclamations (toutes directions confondues). 127 étaient clôturées au 27 décembre 2011 (soit 55 %). La durée moyenne de traitement est de 3,7 semaines. Une réunion bimensuelle est organisée pour le suivi du traitement des réclamations.

#### 3.5.1 La convention d'utilité sociale

La convention d'utilité sociale a été signée le 30 juin 2011. Les engagements de la société portent notamment sur :

- le dépôt de dossiers de financement dans les services de l'Etat, entre 2011 et 2016, pour 240 logements (30 PLAI, 100 PLUS et 110 PLS) et la mise en service de 222 logements (cf 4.2),
- 5 540 253€ d'investissement sur la période 2011-2016 (travaux de réhabilitation et de remplacement des composants).

# Nouvelles observations de la Miilos

#### 3.5.2 Autres actions de la société envers ses locataires

La Semiso a signé le 17 novembre 2003 avec la ville de Saint-Ouen une convention de gestion urbaine de proximité pour l'entretien des espaces libres (voies de circulation piétonne, espaces verts et terrains de jeux et squares) sur le quartier Payret/Arago/Zola.

Il existe un conseil local de sécurité et de prévention de la délinquance (CLSPD) qui réunit la Ville et le commissariat de police de Saint-Ouen, la Semiso et l'OPH Habitat Public de Saint-Ouen. Cette instance ne s'est pas réunie depuis 18 mois.

Compte tenu des problématiques notamment en matière de sécurité sur la ville de Saint-Ouen, une cellule de veille a lieu tous les jeudis matins. Elle réunit plusieurs représentants de la Ville, les représentants de l'ODHLM, l'OPH Saint-Ouen Habitat Public et ceux de la Semiso.

Un agent de la Semiso est spécialement en charge des questions de sécurité, propreté sur les sites de la société et joue le rôle de médiateur entre les locataires en cas de problèmes (nuisances sonores, encombrements des parties communes, ....). En outre, il gère les relations avec les amicales de locataires.

La Semiso fait paraître un bulletin d'information « SEMISOMAG » à raison de deux numéros par an. Elle dispose d'un site internet depuis 2008.

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

La société accueille une population dont les difficultés sociales sont croissantes. Les risques locatifs liés à la vacance (notamment des parkings) et aux impayés ne sont pas maîtrisés. Le fichier des réservataires doit être revu. Le fonctionnement de la CAL est perfectible. L'examen de dossiers d'attribution a révélé l'absence d'un numéro unique et la signature avant CAL d'un contrat de location. Le contrat de location doit être revu et la société doit se conformer à la réglementation concernant les documents à remettre aux locataires à la signature du bail. Il a été constaté que de nombreux loyers excédaient les loyers actualisés des conventions APL. La société n'a pas respecté la réglementation en matière de SLS. D'autres points de gestion sont à améliorer (PV des réunions du conseil de concertation locative, logements conventionnés loués anormalement à des personnes morales). La société assure globalement une gestion de proximité satisfaisante dans un contexte sécuritaire difficile.

#### 4. PATRIMOINE

#### 4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2011, la Semiso gère 1 752 logements (diffus compris) répartis en 41 groupes immobiliers (dont diffus : 7 groupes). L'âge moyen du parc est de 29,6 ans. Le parc compte 463 grands logements (quatre pièces ou plus) soit 26 %, les trois pièces représentent quant à eux 45 %. L'ensemble du parc est situé en zone 1 Bis.

Le parc (ateliers d'artistes compris mais hors parc diffus) est rattaché à différents financements :

Type de financement	PALULOS	PLATS - PLAI	PLA PLUS	PLS	Non conventionné (ILM, ILM72, libre)	Total
Nombre de logements	260	9	817	42	568	1 696
%	15,3	0,5	48,2	2,5%	33,5%	100 %

Ce patrimoine compte, en outre, 68 locaux commerciaux et d'activité ainsi que 2 057 boxes et parkings.

Nouvelles observations de la Miilos

La visite de patrimoine a montré un parc globalement bien entretenu. Un groupe (Payret Massenet) est particulièrement sensible (présence quotidienne de dealers, rassemblement de jeunes). Il est situé dans un site qui regroupe également du patrimoine de l'OPH 93 et fait l'objet d'une convention de gestion urbaine de proximité (cf § 3.5) pour l'entretien des espaces libres. La société est très attentive à l'évolution de la situation de ce groupe. Des cellules de veille organisées par la ville de Saint-Ouen réunissent les acteurs concernés par les problématiques du site dont les bailleurs sociaux tels que la Semiso.

# Obs 23 : Certains registres de sécurité ne sont pas tenus et la gestion de proximité présente des insuffisances ponctuelles.

Lors de la visite de patrimoine, il a été noté l'absence du registre de sécurité pour certains sites, en contravention avec l'obligation réglementaire. Ont été également relevées, des insuffisances dans la gestion des caves du groupe Michelet (260 logements) où plusieurs d'entre-elles étaient ouvertes et dont l'encombrement est susceptible d'entraîner des problèmes de sécurité et d'hygiène.

#### 4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

# Obs 24 : La société ne s'est pas dotée d'un véritable plan stratégique de patrimoine (PSP) conformément aux dispositions de la circulaire 2002-37/UCH du 3 mai 2002.

La stratégie patrimoniale n'est pas débattue en conseil d'administration. Le document intitulé « Plan stratégique de patrimoine » par la société, n'est en fait qu'un plan pluriannuel d'entretien. Aucune réflexion stratégique sur l'évolution à moyen terme du patrimoine et de ses composantes n'a été menée.

La société possède actuellement un plan d'entretien du patrimoine sur 10 ans (2012–2021) mis à jour le 15 décembre 2011.

La CUS prévoit la mise en service de 222 logements (20 PLAI, 70 PLUS et 132 PLS), sous réserve de disponibilité de la réserve foncière, sur le périmètre des Docks et des deux concessions Hugo Péri et Payret Zola.

#### 4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

# **4.3.1 Rythme de construction depuis les cinq dernières années et objectifs de production** Durant les cinq dernières années (2007 à fin 2011), le développement de l'offre de logements a concerné la mise en service de 49 logements locatifs dont 47 sociaux :

## Logements locatifs sociaux

De 2007 à 2011, la société a mis en service 47 logements sociaux [en 2007 : 17 logements PLS neufs (rue Capitaine Glarner), en 2008 : 22 logements PLS neufs (37-39 rue Léonce Basset), en 2011 : 3 logements PLS opération d'Acquisition-Amélioration (7 rue Dieumegard) et la première tranche du 66 Arago 5 logements PLUS (opération d'Acquisition-Amélioration) livrés en novembre 2011].

#### Logements locatifs non sociaux

En 2010, la société a livré 2 maisons Impasse Descoins.

Sur la période contrôlée, le taux de croissance lié à l'offre nouvelle est de l'ordre de 2,9 % du parc soit un rythme annuel de 0,6 %.

#### Accession à la propriété

Sur la période de contrôle, la société a réalisé deux opérations en accession à la propriété : 15 logements en VEFA avenue Gabriel Péri et 6 logements Impasse Trubert.

Les registres de sécurité sont disponibles sur tous les sites. Un rappel de l'existence de ces documents a été fait à tous les gardiens.

Pour les caves du programme MICHELET, la réalisation des travaux est prévue cet été.

Il est pris note de la réponse de la société qui indique que, lors de la visite de patrimoine, quand le gardien a répondu ne pas avoir de registre de sécurité, c'était en fait le gardien qui ne connaissait pas l'existence d'un tel registre. On peut cependant s'interroger sur la tenue effective des registres de sécurité si les gardiens ignorent l'existence des registres. La société n'indique pas comment les registres de sécurité pourraient être tenus et mis à jour sans les gardiens.

Il est pris note de la programmation de travaux à l'été 2013 pour les caves Michelet.

#### Obs 24

La société s'est dotée d'un véritable plan stratégique en 2008. La partie travaux a été davantage actualisée, dans l'attente des décisions à venir sur l'adhésion à Plaine Commune et l'adoption du PLH.

Le PSP est un document qui fixe pour l'ensemble du parc détenu par un bailleur social, des options claires à 5 ou 10 ans quant aux différentes évolutions possibles de ses groupes immobiliers: maintien en l'état, réhabilitation, démolition, vente... Il s'agit d'une démarche qui s'appuie sur un cadre défini par la circulaire n° 2002-37 UHC/IUH 2/14 du 3 mai 2002 relative à l'élaboration des PSP. Le document auquel la société se réfère. intitulé « Plan Stratégique du Patrimoine de la SEMISO - planification des travaux sur 10 ans, puis en gros caractères PLAN D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE » n'est en fait qu'un plan pluriannuel d'entretien (une partie d'un véritable PSP) et ne comporte pas d'orientation stratégique sur les évolutions souhaitables du patrimoine (réhabilitation, résidentialisation, démolition, vente,...).

Elle a aussi, dans le cadre de la résorption de l'habitat insalubre, travaillé avec la Ville de Saint-Ouen par le biais d'un accord-cadre et permis la rénovation et/ou la vente de 9 lots diffus sur la commune.

# Les projets de développement

La société a des projets de construction neuve correspondant à 137 logements [dont 70 logements PLS [17 rue Dieumegard (45 lgts); 35 rue Pasteur (15 lgts); 21 Biron (10 lgts)] et 38 logements issus d'acquisition/réhabilitation.

La société prévoit 96 logements neufs en accession à la propriété et 85 logements en accession suite à des acquisitions/réhabilitations.

La société souhaite acquérir deux opérations en VEFA [ZAC des Docks à Saint-Ouen : opération Dhalenne : 80 logements (14 PLS, 52 PLUS et 14 PLAI) ; et opération Bateliers 37 logements PLS].

## 4.3.2 Examen de la fonction acquisition foncière

La société n'a pas de réserves foncières. Les opportunités foncières proviennent principalement de la Ville de Saint-Ouen. Il arrive parfois que la société ayant connaissance d'un terrain à vendre, procède à son acquisition. Par son activité d'aménageur et sa relation avec la ville de Saint-Ouen, elle peut bénéficier de nombreuses opportunités foncières.

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

La Semiso dispose en interne des capacités de maîtrise d'ouvrage. La direction « Patrimoine et cadre de vie - Projets et Développement » comprend, outre une directrice, trois chargés d'opérations qui se répartissent les projets de construction / réhabilitation, d'aménagement, et de résorption d'habitat insalubre, ainsi qu'une assistante chargée de projet.

La société n'a pas fourni à la Miilos d'information complète sur les opérations récentes (prix de revient prévisionnels et prix de revient finaux manquent ainsi que des délais contractuels et durées du chantier en jours pour les opérations neuves livrées depuis 2007). Aucune analyse n'a donc permis de s'assurer de la bonne maîtrise des prix de revient et des délais des opérations.

Des renseignements ont été fournis uniquement pour l'opération d'acquisition-amélioration du 7 rue Dieumegard comprenant 3 logements financés en PLS.

Nom du programme	Année de livraison	Nbre de lgts	PR Prévisionnel (€) (HT)	PR Final (€) (HT)	PRF/logt (€) (HT)	PRF/PRP
7 rue Dieumegard	2011	3	388 037	413 017	137 672	106

La réalisation de cette opération a duré 315 jours au lieu de 63 jours selon le délai contractuel en raison, selon la société, du dépôt de bilan (en cours de chantier) de l'entreprise générale chargée des travaux. A noter qu'aucune information sur le dépôt de bilan de cette entreprise et des conséquences que cela impliquait pour la Semiso, n'a été faite auprès des administrateurs.

#### 4.4 MAINTENANCE DU PARC

La Semiso poursuit sa politique de maintenance de son parc. Elle possède un plan d'entretien pluriannuel sur 10 ans (2010-2019).

En 2011, la Semiso a engagé un important programme de travaux sur son parc (poursuite de la mise aux normes et modernisation des ascenseurs, remplacements des tableaux électriques de 7 résidences (806 logements), ravalement de façades dans une résidence, embellissement des parties communes et remplacement des boîtes aux lettres dans 5 résidences,...).

En 2011, les travaux de remise en état avant relocation s'élèvent en moyenne à 4 300 €/logement (3 671 €/logement en 2010).

# Article 4.3.3 du rapport :

Le marché de travaux pour la réhabilitation de l'immeuble sis 7 rue Dieumegard a été notifié le 15 mars 2010 pour une durée de 5 mois (et non 63 jours). La livraison du bâtiment a été effectuée le 29 juillet 2010. Les délais de construction ont donc été respectés par l'entreprise.

Les risques financiers découlant de la défaillance de l'entreprise et des malfaçons ont été couverts par le solde du marché et la retenue de garantie.

Par ailleurs, l'entreprise ayant trois chantiers en cours de parfait achèvement, à l'annonce de sa liquidation, une information a été faite auprès du conseil d'administration et des actionnaires par le rapport de gestion et le bilan pour l'année 2010. Une provision pour risque de 230 000€ a été passée au bilan.

Les éléments principaux de ce contentieux vous ont été remis lors du contrôle.

Il est pris note des compléments d'information fournis par la société dans sa réponse. Depuis l'origine, 712 logements ont été réhabilités (soit 42 % du parc hors diffus) dont 260 (le groupe Michelet) dans le cadre d'un conventionnement. La société a deux projets de réhabilitation : les groupes sis 12 place Payret (11 lgts) et 39 Arago (66 lgts).

La gestion des contrats d'entretien est assurée par une personne de la direction « patrimoine et cadre de vie - Projets et Développement ». La société n'a pas fourni à la Miilos d'information exhaustive sur l'ensemble des contrats et avenants (version donnée non mise à jour).

La Semiso a résilié le contrat de surveillance et de gardiennage des parkings des programmes Michelet et Arago ainsi que du site Cap Saint-Ouen en mars 2010 consécutivement à la non-transmission par l'entreprise prestataire des attestations de déclaration de ses employés.

# Obs 25 : La Sem a conclu un nouveau contrat en avril 2010 dans des conditions irrégulières au regard des règles de la commande publique.

Le procès-verbal de la CAO du 21 avril 2010 a désigné l'entreprise à laquelle elle avait provisoirement fait appel. Le montant annuel de l'offre du prestataire retenu s'élève à 171 k€ HT (204 k€ TTC). Les irrégularités constatées sont les suivantes :

- Les critères de pondération varient selon les différents documents de la procédure : l'avis d'appel public à la concurrence du précise que la valeur technique de l'offre sera prise en compte à hauteur de 60 % et le coût des prestations à hauteur de 40 % alors que le procès-verbal de la CAO mentionne une pondération à 50 % pour chacun des critères. Une telle modification contrevient au principe de l'égalité de traitement des candidats.
- Le procès-verbal de la CAO ne mentionne aucune motivation quant au choix du prestataire sélectionné alors que l'entreprise retenue était ex aequo avec une autre totalisant le même nombre de points pour le classement final. La grille d'analyse des offres (au nombre de 27) est peu lisible faute de libellé et pas commentée. Par ailleurs, 21 offres ont été analysées sans qu'il soit indiqué les raisons pour lesquelles 6 offres ont été écartées, le procès-verbal d'ouverture des plis n'ayant pas été fourni. Dans ces conditions, l'organisme a méconnu les règles en matière de sélection des offres et d'attribution des marchés (article 14 de l'ordonnance précitée et article 24 du décret précité).
- L'analyse des offres remise à l'équipe d'inspection est incomplète; cette absence de traçabilité ne permet pas de s'assurer du respect du principe d'égalité de traitement des candidats.
- Le type de procédure précisé dans l'avis d'appel à la concurrence du 23 mars 2010 est la procédure librement définie par le pouvoir adjudicateur. Il était prévisible que le montant des prestations sur la période de 4 ans serait supérieur à 200 k€, seuil au-dessus duquel une procédure formalisée est obligatoire. Le montant effectivement facturé sur la période d'avril 2010 à juin 2012 atteint 522 k€. A cet égard, il est noté une confusion dans le procès-verbal de la CAO qui fait référence à un appel d'offres alors que la procédure adaptée a été utilisée. Le marché attribué porte sur un montant de 171 k€ HT par an (soit 682 k€ HT sur la période de quatre ans), ce qui justifiait l'utilisation de la procédure de l'appel d'offres. A ce titre, l'organisme ne respecte pas l'obligation de définir de manière précise les besoins prévue à l'article 10 de l'ordonnance précitée du 6 juin 2005.

# 4.4.1 Suivi des ascenseurs

La société compte un parc de 55 appareils. L'entretien est confié à un prestataire. Les contrats liant la Semiso et l'ascensoriste chargé de la maintenance, prévoyant leur renouvellement par tacite reconduction, sont toujours en vigueur. A l'avenir, la Semiso doit se conformer aux principes fondamentaux du droit de la commande publique (publicité, mise en concurrence) précisés par l'ordonnance du 6 juin 2005 relative aux personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics et son décret d'application (cf. § 2.2.2).

Une liste exhaustive des contrats d'entretien et de leurs avenants vous a été remise lors de votre contrôle. Tous les contrats ont été mis à votre disposition.

Ci-joint la liste des contrats d'entretien.

Concernant le marché de gardiennage, nous reconnaissons une erreur de procédure : nous aurions dû faire une publication au JOUE compte tenu du montant du marché et non seulement une publication nationale.

Ci-joint le PV d'ouverture des plis qui semble vous manquer. Vous constaterez que les candidats écartés l'ont été du fait d'un dossier administratif incomplet (malgré une demande de compléments). Un candidat ne présentait pas d'offre.

L'entreprise ex-aequo a été retenu du fait de son expérience et de sa connaissance de la ville et de son contexte sécuritaire.

Ce marché sera dénoncé et remis en concurrence.

Compte tenu des nombreuses irrégularités constatées et reconnues par la société lors de la mise en concurrence du contrat de surveillance et de gardiennage des parkings, il semble en effet raisonnable que la société ait décidé de dénoncer ce contrat et de faire à nouveau appel à la concurrence.

Il est pris note du fait que la société reconnaît l'erreur de procédure commise (absence de publication au JOUE).

Des prestataires contrôlent annuellement le parc ascenseurs et vérifient la qualité de la maintenance. Les ascenseurs ont fait l'objet de travaux de mise aux normes échéance 2018. 41 ascenseurs ont été modernisés, 13 ont été remplacés et un ascenseur neuf a été installé en 2008 sur une opération neuve ; le contrôle des travaux réalisés fait apparaître des insuffisances.

#### Obs 26 : La société doit suivre la qualité des prestations fournies par son prestataire.

La société SCE prestataire « Expertise des ascenseurs » pour le compte de la Semiso, a relevé les insuffisances suivantes : sur le groupe Michelet (immeuble n°2) pour 4 ascenseurs, l'entretien a été qualifié « Mal » avec des notes prestation entretien de 2/20 pour 2 ascenseurs et 5/20 pour les 2 autres ascenseurs. En outre, pour deux d'entre-eux, il est noté quelques travaux de mise aux normes restant à effectuer [échéance 31 décembre 2010 et 2013 pour un et 2010 pour le second (mission d'expertise réalisée le 25 janvier 2012)]. Quelques travaux de mise aux normes échéance 2010 sont également à effectuer pour 4 autres ascenseurs (mission d'expertise réalisée le 24 janvier 2012)

### 4.4.2 Repérage amiante

La société, selon ses dires, a fait réaliser les diagnostics techniques amiante (DTA) sur l'ensemble du parc. Le document remis aux inspectrices ne comportait pas de DTA pour le groupe 41 : Blanqui. Pour ce groupe, la société indique que le permis de construire aurait été déposé après 1996 sans pouvoir donner la date précise à laquelle ce permis a été délivré (avant ou après le 1<sup>er</sup> juillet 1997).

Aucune démarche d'information particulière sur l'amiante n'a été faite auprès des locataires.

#### 4.4.3 DPE

La société a fait réaliser par un prestataire extérieur, des diagnostics de performance énergétique. Sur la base des relevés réalisés, la consommation moyenne du parc de la Semiso (inscrite dans la CUS) en énergie primaire se situe à 159 kWhep/m²/an. La plus grande part du parc est en classe C (54,2 %). En ce qui concerne le parc le plus énergivore, 27 logements (soit 1,6 % du parc total) sont en classe F et 33 logements en classe G (soit 2 %).

#### 4.5 VENTE DE PATRIMOINE

Le conseil d'administration ne délibère pas chaque année sur les orientations de sa politique de vente à ses locataires, conformément aux dispositions de l'article L.443-7 du CCH. La CUS précise que « le patrimoine de la Semiso est assorti pour la majorité de conventions avec la ville de Saint-Ouen (baux emphytéotiques et conventions de dévolution) qui transfèrent la propriété de ce patrimoine gratuitement à la collectivité au terme de ces conventions... Il est donc impossible pour la Semiso de s'engager pour la vente de son patrimoine aux locataires lorsqu'il existe des baux emphytéotiques ».

Concernant les conventions avec la ville, il est rappelé l'irrégularité de la disposition évoquée ci-dessus (observation n° 7).

La Semiso a une activité de constructeur de logements en accession et le conseil d'administration a choisi de proposer des logements neufs en accession à prix encadrés (15 en 2008-2009 et 6 en 2010), notamment à ses locataires.

#### 4.6 ACTIVITES D'AMENAGEMENT

La Semiso a une activité d'aménagement en plein essor. La SEM poursuit les opérations de la ZAC « Porte de Saint-Ouen », la concession OVG et du PRI Biron et a débuté en 2010 deux autres opérations : les concessions Pasteur Zola et Hugo Péri. Elle exploite également le site du Cap Saint-Ouen depuis 1986 et a en charge la gestion urbaine de proximité de l'espace Payret/Arago/Zola. Enfin, la Semiso réalise des opérations en diffus.

Nous avons pour les ascenseurs, comme pour le chauffage, des bureaux d'études spécialisés chargés de contrôler pour nous les équipements et de nous conseiller sur les options techniques. C'est la mission de la société SCE. Ils nous remettent en effet annuellement des rapports de suivi de l'entretien et s'assurent auprès des entreprises du respect du contrat conclu.

Lors d'un contrôle en 2011, SCE a remarqué l'absence d'une poignée sur la trappe de machinerie de deux ascenseurs (et non 6), obligatoire au titre de la règlementation applicable au 31/12/2010. Pour cette raison, la maintenance du prestataire a été mal notée. Après deux rappels, SCE a mis en demeure l'entreprise de réaliser les travaux et en a informé la SEMISO par courrier (annexe 1.201 du rapport).

Nous ne comprenons pas l'observation.

Les contrôles effectués par SCE, début 2012 au titre de l'exercice 2011, sur le groupe Michelet font apparaître pour 4 ascenseurs (1013578, 1013580,1013591 et 1013602) un entretien qualifié « Mal », raison pour laquelle la Semiso doit suivre attentivement la qualité des prestations fournies par son prestataire.

Les travaux de mise en conformité ne concernaient que 2 de ces 4 ascenseurs [les appareils 1013578 et 1013591 pour l'installation de poignées de manutention à l'intérieur et à l'extérieur de la trappe machinerie; et pour l'installation d'un éclairage secours sur la parcours machinerie (l'appareil 1013578)]. Il est pris note des informations fournies par la société qui ne précise pas si le prestataire a effectué les travaux demandés.

# Obs 27 : La société ne respecte pas ses obligations réglementaires relatives à la comptabilité séparée du secteur public du logement social et à la présentation des comptes rendus annuels à la collectivité locale.

La société exerce, à côté de sa mission principale de service public du logement social, une mission d'aménagement dans le secteur concurrentiel.

Les règles européennes en matière d'aides d'Etat imposent que la société établisse une comptabilité séparée fiable de son activité de service public afin de vérifier l'absence de surcompensation pouvant conduire à une distorsion de la concurrence.

Si, conformément à l'article L.481-1-1 du code de la construction et de l'habitation, les diverses activités de la Semiso font l'objet d'une comptabilité séparée, il est noté que la répartition des charges d'exploitation de la structure entre le secteur locatif et le reste des activités est erronée.

En effet, la quasi-totalité des charges d'exploitation (99,22 %

est affectée à la gestion locative, ce qui majore anormalement les résultats des activités de promotion immobilière et d'aménagement au détriment de l'activité de la gestion locative.

Les comptes analytiques ne tiennent pas compte des clés de répartition entre les différentes activités.

A titre d'exemple, les dépenses de personnel ont fait l'objet d'une répartition entre les différentes activités que le directeur financier a chiffré à 538 k€ pour la gestion locative et à 491 k€ pour les autres activités dans un tableau intitulé « Répartition Personnel 1 − clé répartition 2010 » Or, il ressort de la comptabilité analytique que seulement 5 k€ sur 491 k€ sont en réalité affectés à la GUP et rien aux activités d'aménagement et de promotion immobilière. De ce fait, les dépenses de personnel alourdissent d'autant les coûts de gestion du secteur locatif. De même, les dépenses d'exploitation de la structure (intitulé programme 0 « administratif » dans la comptabilité analytique) pèsent intégralement sur la gestion locative de logements.

La société ne réalise pas d'états financiers séparés. A cet égard, le guide comptable des SEM immobilières de logements précise qu'« en dehors de toutes obligations légales ou réglementaires, il nous paraît indispensable que le système comptable retenu par les SEM prévoie la possibilité de présenter des états financiers (bilan, comptes de résultats et annexes) par programme ».

Les comptes rendus annuels à la collectivité locale (CRACL) des conventions publiques d'aménagement de l'exercice 2010 n'ont pas été réalisés. Au moment du contrôle, la société avait finalisé la rédaction des comptes rendus financiers de la concession Hugo-Péri et du PRI Biron pour les exercices 2010 et 2011 ainsi que du CRACL du programme de la ZAC de la Porte de Saint-Ouen concernant les six premiers mois de la nouvelle concession. Ces documents n'étaient pas validés par le conseil d'administration. L'absence de ces comptes rendus ne permet pas une information satisfaisante sur la situation financière respective du secteur public et du secteur concurrentiel de la SEM.

Par ailleurs, si les activités exercées dans le secteur concurrentiel ne doivent pas être abusivement subventionnées par les activités de service d'intérêt général, elles doivent également s'exercer dans le respect des règles de mise en concurrence. Or, sans entrer dans l'analyse exhaustive du secteur concurrentiel qui ne relève pas du contrôle de la Miilos, on note que la ZAC « Porte de Saint-Ouen » a fait l'objet d'une décision judiciaire d'annulation basée sur le non-respect des règles de mise en concurrence et qu'un contentieux reste pendant faisant courir un risque financier à la Semiso sur cette opération.

L'organisation comptable de la SEMISO repose sur une séparation analytique de toutes les opérations permettant de dégager un résultat par opération et donc de présenter un bilan et un compte de résultat par opération.

Les caractéristiques du logiciel de comptabilité permettent à tout moment d'extraire des données, soit à un niveau analytique permettant d'avoir le détail par opération, soit à un niveau général représentant la société dans sa globalité.

Concernant la répartition des charges de structure sur les différentes opérations, il convient de distinguer 2 cas :

Le transfert de charges effectué en application des conventions signées avec le concédant

Les imputations de charges faites en fonction de clés de répartition

#### A / Les transferts de charges

Ces transferts sont fixés par convention. Il s'agit très souvent d'une rémunération variable calculée sur l'activité des opérations (charges et produits) et d'une rémunération forfaitaire.

Ces sommes ne sont pas soumises à TVA et ne font pas l'objet de facturation. Elles sont imputées aux opérations par le biais d'une écriture d'opérations diverses qui constate un produit sur la structure et une augmentation du stock de charges sur les opérations d'aménagement. Elles apparaissent donc au compte de résultat de la SEM en produits, sur la ligne « transfert de charges ». Elles participent ainsi au résultat imposable de la SEM.

Le résultat des opérations d'aménagement est quant à lui neutralisé et donc égal à zéro.

# B/ Les imputations analytiques des charges

Le tableau donné fait effectivement apparaître un taux de 99.22%. Ce dernier est l'expression du rapport du total de la 1ère colonne (charges du secteur locatif y compris administratifs et CAP St Ouen) sur le total des comptes correspondants de la balance générale (BG = Bernard Grunberg, chef comptable). Ce n'est donc pas le taux des

Observation maintenue.

La SEMISO n'infirme en rien l'observation de la Miilos sur l'absence de véritables comptes séparés fiables remis à l'équipe d'inspection durant le contrôle. Elle se contente d'indiquer comment pourraient être retrouvés quelques uns des éléments nécessaires à l'établissement d'une telle comptabilité.

Se pose par ailleurs le problème de la fiabilité de ces éléments permettant de réaliser une comptabilité par activité représentative d'une répartition réelle des charges.

La société ne répond pas à la distorsion existant entre la répartition des charges de personnel réalisée par le directeur financier selon des clés de répartition adaptées (faisant apparaître un montant de charges de 491 k€ pour les activités autres que locatives) et la balance générale (affectant seulement 5 k€ de frais de personnel à ces mêmes activités).

Il est rappelé que la présentation d'une comptabilité séparée du secteur du logement social constitue une obligations pour les Sem (cf. article L. 481-1 du CCH). De même, la réglementation européenne impose publication d'une comptabilité séparée pour l'activité du service d'intérêt économique général (SIEG), afin de justifier l'absence de distorsion de la concurrence et la juste compensation des obligations d'intérêt général. Le fait que des irrégularités aient été constatées par le contrôle en matière de commande publique ne peut, de plus, que renforcer la nécessité de justifier clairement la utilisation des subventions exemptions dont bénéficie la société pour son activité de service public de logement social.



#### Nouvelles observations de la Miilos

charges affectées au secteur locatif mais le rapport entre deux sources de valeurs.

Les charges de personnel administratif (1 030 000 euros) sont répartis à raison 538 000 euros sur les opérations de gestion locative, et 491 000 euros demeurent en charges sur la structure.

Ces répartitions de charges sont des calculs extra-comptable permettant de calculer l'IS sur les différentes opérations (imposable ou non imposable), non comptabilisées jusqu'à fin 2011.

Les dépenses du personnel sont donc repartis sur l'intégralité de nos activités et pas tout sur la gestion locative. En témoigne le résultat négatif de la structure.

## 4.6.1 Opération de la ZAC « Porte de Saint-Ouen »

Par un premier traité de concession signé en juillet 2003, la Semiso a été désignée comme aménageur de la ZAC « Porte de Saint-Ouen ». Le réaménagement de ce secteur dégradé prévoit la construction de 58 000 m² de SHON dont la moitié de bureaux.

La signature du traité de concession, intervenue le 8 juillet 2003, a été annulée après près de 5 ans de mise en oeuvre effective, par le tribunal administratif de Cergy le 26 mars 2010, au motif que la désignation de l'aménageur n'a pas été précédée d'une procédure de publicité permettant la présentation de plusieurs offres concurrentes. Cette décision d'annulation a été confirmée en appel par la Cour Administrative d'Appel de Versailles le 26 mai 2011.

Afin de tirer les conséquences juridiques et financières de cette décision d'annulation, un protocole de résolution amiable du contrat de concession a été signé entre la Semiso et la Ville de Saint-Ouen le 26 janvier 2011 avec effet du 30 juin 2011. La clôture de la concession a donné lieu à un arrêté des comptes au 30 juin 2011 au terme duquel la ville de Saint-Ouen est débitrice de 497 k€ de la Semiso.

A l'issue d'une procédure de publicité et de mise en concurrence, pour laquelle seule la Semiso a déposé une offre, la société a été à nouveau désignée comme concessionnaire de l'opération d'aménagement le 5 juillet 2011 pour une durée de huit ans.

Le contexte juridique incertain de l'opération de la ZAC de la Porte de Saint-Ouen fait courir un risque financier à la Semiso.

Dans la note de conjoncture accompagnant le CRACL 2011, la Semiso précise qu'« à ce jour, le recours en annulation contre les arrêtés de DUP et de cessibilité de la première opération est encore pendant, dans l'attente de la décision du Conseil d'Etat en cassation». Le juge de l'expropriation a prononcé un sursis à statuer dans les contentieux engagés par d'anciens propriétaires expropriés contre la Semiso en vue de la restitution de leurs biens ou le versement d'indemnités.

Cette situation fait courir un risque financier à la société puisque le versement de telles indemnités serait de nature à peser sur l'équilibre déjà fragile de l'opération d'aménagement. Par ailleurs, dans l'attente du délibéré du Conseil d'Etat, la société a gelé les cessions prévues au bilan de la concession, ce qui accroît les dépenses de portage financier de l'opération.

La Semiso estime qu'en 2011 elle a mené « une action de gestion de l'attente sur une opération, dans le cadre de laquelle les possibilités et échéances de commercialisation des terrains restent encore incertaines. Elle se trouve ainsi en situation de portage d'une opération coûteuse, en frais de viabilisation et de sécurisation des terrains. Cette situation se trouve aggravée par l'absence quasi-totale de rentrée de produits ».

# 4.6.2 Autres activités logement et immobilier d'entreprise

# Gestion du site CAP Saint-Ouen

La Semiso exploite le site Cap Saint-Ouen depuis 1986 dans le cadre d'une convention signée avec la ville de Saint-Ouen et un bail emphytéotique qui est arrivé à échéance le 1<sup>er</sup> septembre 2010. La mission de la société résidait dans le réaménagement et la gestion d'un hôtel d'entreprises visant à favoriser l'implantation des très petites entreprises et de créateurs dans le domaine artistique, créatif et audiovisuel en lien avec les Puces et le cluster des entreprises de la création. La ville de Saint-Ouen a autorisé la société à poursuivre la gestion du site jusqu'au 30 juin 2012 dans l'attente de la désignation du nouveau concessionnaire. Le solde sur engagement conventionnel de la concession s'est élevé à 1 639 k€ au profit de la Semiso.

# Nouvelles observations de la Miilos

Dans le cadre de la consultation de Délégation de Service Public (DSP) lancée par la ville, la Semiso a été sélectionnée. La convention a été signée avec effet du 1<sup>er</sup> juillet 2012 pour une durée de 15 ans. Les termes de la convention prévoient une redevance de 150 k€ par an et le versement à la ville de 5 % du résultat d'exploitation annuel. Le montant des loyers est encadré. L'activité est assurée sur fonds propres de la société et à ses risques et périls.

L'analyse du résultat du CAP Saint-Ouen réalisée, par la Semiso dans le cadre de l'appel d'offres lancé par la ville de Saint-Ouen, sur la période 2012 à 2026 fait apparaître un cumul des résultats annuels positif de 2 294 k€. Les investissements programmés sur la même période s'élèvent à 2 780 k€

#### Activités diverses liées à l'habitat social

Dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) et des projets de rénovation urbaine, la Ville de Saint-Ouen s'est engagée dans des opérations aussi bien de constructions nouvelles que de réhabilitation et de restructuration de l'habitat ancien. La ville de Saint-Ouen et la Semiso ont passé un accord-cadre de partenariat sur des lots, immeubles ou terrains pour réhabiliter avec relogement des occupants des sites concernés ou produire de nouveaux logements. Les lots dans le diffus sont vendus à prix encadrés pour œuvrer dans le sens de la politique anti-spéculative engagée par la ville de Saint-Ouen.

Dans le cadre de l'activité d'accession à prix encadré développée par la Semiso, deux programmes ont été vendus au cours des cinq dernières années : 146-148 Péri (16 logements) et 4 Impasse Trubert (6 logements). Deux programmes sont en cours : 131 rue du Docteur Bauer (7 logements) et 58-60 rue du Dr Léonce Basset (11 logements).

La Semiso, la ville de Saint-Ouen et l'OPH se sont engagés dans une démarche de gestion urbaine de proximité sur le territoire de la commune. Dans ce cadre la société intervient plus particulièrement sur l'Espace Payret/Arago/Zola (nettoyage des allées piétonnes, enlèvement des tags, remise en peinture de tous les supports des espaces publics, entretien des espaces verts, remplacement des petits végétaux...). Pour ce faire, la Semiso missionne un de ses salariés pour encadrer (visite journalière) les agents de la ville qui effectuent les travaux sus-mentionnés. La ville de Saint-Ouen a versé une rémunération de 25 k€ TTC en 2010 à la société.

#### 4.7 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La société gère un parc globalement bien entretenu mais n'a toujours pas élaboré son PSP. Elle a mis en chantier et réalisé plusieurs opérations de logements locatifs sociaux et deux opérations en accession à la propriété. Son objectif est de favoriser le parcours résidentiel de ses locataires. Elle doit poursuivre la renégociation des contrats d'entretien comportant une clause de tacite reconduction. La visite de patrimoine a révélé des insuffisances dans la gestion des caves d'un groupe immobilier dont l'encombrement est susceptible d'entraîner des problèmes de sécurité et d'hygiène. Le plein essor des autres activités de la SEM (aménagement, accession et DSP Cap Saint-Ouen) nécessitent une vigilance particulière sur le plan financier.

# 5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

Les comptes de l'exercice 2011, n'étant pas validés par le conseil d'administration en début de contrôle, n'ont pas fait l'objet de l'analyse financière. En revanche, l'équipe d'inspection a procédé à un examen contemporain des comptes.

#### 5.1 COMMISSAIRE AUX COMPTES

Les comptes de la société ont été régulièrement certifiés par le commissaire aux comptes sur la période contrôlée.

Nouvelles observations de la Miilos

# Obs 28 : Le procès-verbal de la CAO n'est pas signé, la composition de la commission n'est pas conforme au règlement intérieur de la CAO et l'offre sélectionnée n'est pas la plus performante au regard des critères d'attribution.

Il est constaté que le quorum fixé par le règlement intérieur n'était pas atteint lors de la CAO du 19 juin 2012. L'article 1<sup>er</sup> du règlement intérieur précise en effet qu'au moins deux administrateurs titulaires doivent être présents pour que le quorum soit atteint. La feuille d'émargement de la CAO fait référence à la présence de et de or l'intéressée ne peut être membre titulaire de la CAO. Le quorum n'était donc

pas atteint et la CAO ne pouvait donc valablement délibérer.

Les membres de la nouvelle commission d'appel d'offres du 19 juin 2012 ont décidé d'attribuer le marché à l'entreprise

Les critère d'analyse étaient les suivants :

- valeur technique de l'offre au regard du mémoire : 50 %
- coûts des prestations : 40 %
- expérience du candidat, connaissance des SEM/EPL : 10 %.

L'application stricte des pondérations donnait les résultats suivants :

Valeur technique	Coûts	Expérience	Note globale
7	10	9	8,40
10	5,46	10	8,18
8	8,65	10	8,46
	Valeur technique 7 10 8	7 10 10 5,46	7 10 9 10 5,46 10

L'offre la plus performante selon ces critères était donc celle de Les membres de la CAO ont sélectionné en motivant leur choix sur la base notamment de son expérience des SEM et EPL et de sa connaissance de la société

La CAO a estimé que « ce coût semble raisonnable, eu égard aux avantages que présente le renouvellement du mandat » de l'actuel commissaire aux comptes. Le montant global des honoraires de s'élevant à 150 000 € HT, pour la période de six ans du contrat, l'écart constaté avec l'offre de prix (107 318 € HT) et celle de (120 020 € HT) est pourtant sensible : offre respectivement inférieure à 40 % et 25 % du prix de

## 5.2 ORGANISATION DU SERVICE COMPTABLE ET ADMINISTRATIF

Le service de la comptabilité, placé sous la responsabilité du directeur financier, est composé d'un chef comptable et de deux comptables.

# Obs 29 : L'organisation actuelle fait peser un risque sur la continuité et l'efficacité du service de la comptabilité.

Il est constaté un turn-over important des directeurs financiers successifs. Sur la période contrôlée deux démissions sont enregistrées : celle de la directrice adjointe et financière intervenue en septembre 2009 et celle du directeur financier en mai 2012. Au moment du contrôle, le poste de directeur financier était vacant.

Le procès-verbal de la CAO du 19 juin 2012 était en signature lors du contrôle (période de vacances scolaire).

Conformément au règlement des achats et à la délibération du Conseil d'administration du 02 juin 2009, la commission d'appels d'offre peut valablement délibérer pour les marchés passés en deçà des seuils de procédure formalisés, « dès lors qu'un administrateur titulaire et un membre suppléant sont présents. ».

Le quorum était donc respecté lors de la réunion de la CAO du 19 juin 2012.

Il a été relevé par la Commission que trois candidats présentaient des offres similaires tant les notations étaient proches.

La CAO a proposé de retenir un candidat sur la base du critère de valeur technique de l'offre et d'expérience du candidat (critère pondéré à 60%).

Il est rappelé que la CAO n'a émis sur ce marché qu'un avis consultatif. Conformément à la règlementation en vigueur, c'est l'Assemblée générale qui a désigné le commissaire aux comptes après avoir pris connaissance du rapport d'analyse et de l'avis de la CAO. Les offres étaient par ailleurs consultables par les actionnaires le jour de l'Assemblée.

#### Obs 29

Le turn-over des directeurs financier est naturel. Mme MOULARD était depuis très longtemps dans l'entreprise et a souhaité rejoindre sa ville d'origine, après un congé parental dans sa région. Monsieur Hurty a souhaité prendre une nouvelle direction professionnelle. Nous vous avions informé du départ de Monsieur Hurty avant le début du contrôle. Vous n'avez pu le rencontrer qu'une semaine avant son départ.

Les autres collaborateurs sont présents dans l'entreprise depuis de nombreuses années.

Sur cette direction, le turn-over n'a rien d'anormal mais se trouve en mauvaise coïncidence avec la période de votre contrôle.

Observation maintenue.

L'organisme doit respecter les principes fondamentaux de liberté d'accès à la commande publique, d'égalité de traitement des candidats et de transparence des procédures.

Dès lors que les membres de la CAO décident d'attribuer le marché à un candidat qui n'obtient pas le score le plus performant en motivant son choix sur des justifications erronées (différence d'honoraires jugée raisonnable alors que l'écart est de 40 %), la procédure de mise en concurrence ne peut être considérée comme régulière. Par ailleurs, il semble tout à fait normal qu'une Assemblée Générale s'adosse à l'avis de la CAO, c'est pourquoi la décision de la CAO doit être irréprochable sur le plan juridique et déontologique.

Il est pris note de l'envoi du compte rendu signé.

La SEMISO ne répond pas à l'observation de la Miilos concernant la concentration des compétences sur le seul directeur financier qui, en cas d'absence ou de poste vacant, met la société dans l'incapacité de fonctionner normalement. Il est relevé par ailleurs une insuffisance de formation des autres salariés. Le recours onéreux à un prestataire extérieur est bien la conséquence logique de la situation décrite. L'absence de formalisation des procédures et de l'organisation du service ainsi que de plan de classement est également mise en avant.

L'essentiel de la connaissance comptable et financière repose sur le directeur financier. En l'absence de celui-ci, le service comptable éprouve de réelles difficultés pour fonctionner normalement. La Semiso recourt, pour pallier l'insuffisance de compétences comptables internes, à des prestations d'un cabinet d'expertise comptable. Depuis le mois de juin 2012, l'expert comptable intervient une fois par semaine en soutien au service.

En l'absence du directeur financier, ni la direction, ni le service comptable et administratif n'ont pu répondre à certaines demandes de l'équipe d'inspection relatives notamment à la comptabilité analytique (clés de répartition), à certaines écritures comptables (enregistrement des subventions d'investissement, valorisation de la production immobilisée...), aux états financiers (compte de résultat 2010 de la convention de gestion du Cap Saint-Ouen, état des provisions pour risques et charges...), aux ventes de parkings, au suivi financier des opérations d'investissement...

La Semiso n'a pas encore formalisé une documentation décrivant les procédures et l'organisation comptables pour permettre la compréhension et le contrôle du système de traitement. Cette observation était déjà formulée dans les précédents rapports de la Miilos. Par ailleurs, les libellés des enregistrements comptables manquent parfois de clarté, certains fichiers ne sont compréhensibles que de leur auteur, faute de libellés et de commentaires d'exploitation (formules de calcul, clés de répartition...).

La société n'a pas non plus mis en place un plan de classement. Ainsi par exemple, les clôtures d'opération n'ont pu être retrouvées. Certains documents n'ont pu être mis à la disposition de l'équipe d'inspection, qu'après un certain temps de recherche. Il résulte de cette situation globale une absence de continuité et d'efficacité du service et une perte de mémoire.

#### 5.3 TENUE DE LA COMPTABILITE

# Obs 30 : Le service comptable et administratif n'a pu présenter certaines pièces justificatives de dépenses.

- Le service comptable et administratif n'a pu fournir une lettre de mission ou contrat relatif aux prestations de Sur la période 2007 à juillet 2012, les prestations facturées s'élèvent à
- En ce qui concerne l'assistance à la mise en place d'un système de management de la qualité dans le cadre de la certification NF en ISO 9001, le service comptable et administratif n'a pu fournir, pour justifier du règlement des honoraires, ni la synthèse du diagnostic initial, ni le planning détaillé des prestations, ni aucun tableau de suivi des prestations prévues au contrat. Ce dernier, signé le 10 juin 2008, prévoyait un budget de

correspondant à une estimation de 65 jours d'intervention planifiés jusqu'à fin 2009. En réalité, les prestations ont déjà représenté un total de pour la période de juin 2008 à juillet 2012. Il est constaté que les procédures de démarche qualité installées sur l'intranet de la société ne sont pas finalisées (dernière mise à jour datant de 2010).

Ces prestations auraient dû faire l'objet de mesures de publicité et de mise en concurrence préalables

# Obs 31 : Il est constatées certaines anomalies comptables.

Les subventions ne sont pas enregistrées à la notification, ce qui a pour conséquence de fausser le calcul du fonds de roulement net global.

Certaines opérations d'aménagement (Programme n° 45 Stade Bauer; programme n° 40 Wonder; programme n° 69 Jaurès Basset; programme n° 77 Maison des projets; programme n° 80 Glarner Péri Commerces...), livrées depuis des années, ne sont pas clôturées financièrement. Il y a lieu de demander à la ville de Saint-Ouen de clôturer les opérations, de les solder et d'apurer les comptes.

Sur les cinq derniers exercices, la société n'a utilisé le compte 72 « production immobilisée » que sur le seul exercice 2009 par crédit du sous-compte 7225 « Honoraires » pour un montant

Contrairement à votre observation, les lettres de mission de pour les exercices 2009 à 2011 vous ont été remises lors du contrôle (26 juillet 2012).

Les précédentes lettres de missions sont archivées. Elles n'avaient pas été demandées lors du contrôle.

Les procédures de démarche qualité ont été certifiées par un organisme indépendant et après mise en concurrence.

Nous prenons note de la mise en concurrence à organiser sur le conseil.

Il est bien constaté la remise des lettres de mission de justifiant des honoraires enregistrés dans la comptabilité de la société. Ces lettres n'avaient toutefois pas été remises, comme prétendu par la société, à l'équipe d'inspection durant le contrôle, malgré la demande de la Miilos.

L'observation est maintenue en ce qui concerne l'insuffisance de pièces justificatives du règlement des honoraires de l'assistance à la mise en place d'un système de management de la qualité (ISO 9001). La société n'a d'ailleurs pas joint, en copie, la certification dont elle fait état dans sa réponse.

Il est pris note de l'intention de la SEMISO de se conformer à la réglementation en matière de mise en concurrence.

# Obs 31

Par mesure de prudence, les subventions sont enregistrées comptablement à leur perception.

La clôture des opérations est soumise au Conseil d'administration dans le cadre de l'arrêté des comptes annuel et du rapport de gestion.

## Observation confirmée.

Les dispositions réglementaires prévoient que les subventions doivent être comptabilisées à la notification, la société doit se conformer aux règles comptables pour présenter ses comptes.

Les opérations d'aménagement signalées dans le rapport n'ont pas été clôturées. En ce qui concerne l'activité locative, l'observation porte sur le fait que la présentation des clôtures d'opérations au conseil d'administration n'est pas effectuée régulièrement, au fur et à mesure de la terminaison effective des opérations.

La société ne répond pas sur l'anomalie d'utilisation du compte 72 « production immobilisée » qui se traduit par une absence de valorisation des immobilisations locatives.

de 29 858,62 € correspondant à la rémunération des travaux effectués pour l'Ecole Nationale des Beaux Arts (Cap Saint-Ouen). Il est rappelé que l'enregistrement comptable du coût des travaux faits par la SEM pour elle-même (coûts internes, frais financiers et autres travaux et prestations pour soi-même) doit permettre de valoriser les immobilisations locatives et donner une image fidèle de l'actif du bilan .

Il est constaté que la clôture des opérations n'est pas soumise régulièrement à l'approbation du conseil d'administration. Si la présentation des opérations terminées et soldées à l'instance délibérative n'est pas une obligation légale, c'est une règle de bonne gestion et une information indispensable des membres du conseil sur la situation financière à la clôture des opérations.

Le contrôle de la caisse n'appelle pas de commentaire. En revanche, il est constaté des montants très élevés de paiement de loyers en espèces (en moyenne 80 k€ par mois) dont les modalités de dépôt à la banque (assuré par le chef comptable ou la comptable) ne sont pas sécurisées.

#### 5.4 ANALYSE FINANCIERE

Les ratios de la société sont comparés aux référents des SEM (source : DIS 2010).

#### 5.4.1 L'analyse de la rentabilité

Le domaine pris en compte dans cette analyse comprend toute l'activité logement (conventionné et non conventionné accession) et le site Cap Saint-Ouen immobilier d'entreprise (cf.4.6.3). L'analyse de la rentabilité est menée sur la base de l'évolution de l'autofinancement net. Le tableau ci-dessous résume sa formation sur la période 2007 à 2010.

En k€	2007	2008	2009	2010
Marge sur promotion immobilière/Accession	494	191	206	237
Marge sur concessions d'aménagement (rémunérations+boni- mali)	277	146	174	421
Solde sur engagement conventionnel	-415	-400	-229	1 639
Loyers	9 729	10 277	10 619	10 585
Coût de gestion hors entretien	-3 429	-3 177	-3 480	-3 759
Entretien courant	-649	-858	-712	-812
GE	-301	-191	-812	-1 171
TFPB	-1009	-1025	-1096	-1 138
Flux financier	345	232	67	17
Flux exceptionnel	-44	-7	-19	-27
Autres produits d'exploitation	434	300	677	704
Pertes créances irrécouvrables	-22	-25	-266	-141
Annuité d'emprunts locatifs	-4 058	-3 865	-3 661	-3 687
Autofinancement net <sup>5</sup>	1 352	1 598	1 468	2 868
% du chiffre d'affaires	14 %	16 %	14 %	27 %

Évolution de l'autofinancement net de l'organisme

Sur l'ensemble de la période contrôlée, on constate que la société dispose d'un autofinancement satisfaisant. En 2010, la Semiso dégage un autofinancement exceptionnellement élevé (27,1 % du chiffre d'affaires contre une moyenne de 14 % de 2007 à 2009) du fait de la prise en compte du solde sur engagement conventionnel de la concession du Cap Saint-Ouen (1 639 k€) et de la hausse de la rémunération de l'activité aménagement consécutive au démarrage de deux nouvelles opérations. L'autofinancement de l'exercice 2010 corrigé du solde conventionnel s'établit à 11,6 %, soit un niveau qui reste supérieur à la moyenne régionale des SEM (7,2 %).

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> 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).

Nouvelles observations de la Miilos

#### 5.4.1.1 Marge sur promotion immobilière

La marge sur la promotion immobilière, qui s'élève à 237 k€ en 2010, provient principalement de l'opération en accession du 146-148 avenue Gabriel Péri à Saint-Ouen qui dégage une marge de 171 k€. La rémunération des chargés d'opération représente 82 k€.

### 5.4.1.2 Marge sur opérations d'aménagement

Les produits de l'activité d'aménagement correspondent à la rémunération de la Semiso qui s'élève à 421 k€ se décomposant comme suit : ZAC Porte de Saint-Ouen (14 k€), OVG (108 k€), PRI Biron (32 k€), Hugo-Péri (134 k€) et Pasteur-Zola (133 k€). Le solde (155 k€) concerne les marges réalisées sur les biens vendus durant l'exercice.

#### 5.4.1.3 Gestion locative

Le compte de résultat de la convention de gestion du CAP Saint6Ouen n'a pas été réalisé pour l'exercice 2010. De ce fait, l'analyse de l'exploitation de la gestion locative intègre la gestion du CAP Saint-Ouen.

La gestion locative constitue le principal secteur d'activité de la Semiso qui représente 83 % du chiffre d'affaires total de 17 507 k€ (source DIS 2010).

Il est observé une diminution conséquente de l'autofinancement de l'activité de gestion locative depuis trois ans. L'évolution de l'autofinancement de la gestion locative (hors marges sur les activités d'accession et d'aménagement), a représenté respectivement 1 317 k€ (12,4 % des loyers) et 571 k€ (5,4 % des loyers) en 2009 et 2010, contre 1 661 k€ (16,2 % des loyers) en 2008. Cette situation s'explique notamment par une diminution des recettes liée à la forte vacance sur les parkings et par une augmentation des postes de charge, principalement des coûts de gestion et de maintenance.

Pour information, le résultat d'exploitation du CAP Saint-Ouen s'est élevé à 455 k€ au titre de l'exercice 2008 et 284 k€ pour 2009.

# 5.4.1.3.1 Les produits

Le montant des produits quittancés en 2010 s'élève à 14 489 k€. Les loyers (loyers des logements, des commerces et des parkings) représentent 10 585 k€ en 2010 (dont 9 267 k€ pour les seuls logements) contre 10 619 k€ en 2009. Cette baisse s'explique essentiellement par l'évolution de la vacance, principalement des parkings.

# Obs 32 : La vacance financière est très importante, représentant 5,3 % du quittancement en 2010.

La vacance financière est la conséquence d'une très forte vacance sur les parkings mais également d'une variation sensible de la vacance des logements (Source DIS 2010 : vacance financière moyenne des SEM : 2,1 %). L'évolution de la vacance financière de la Semiso est la suivante :

Exercices	2008	2009	2010	
Vacance logements en k€	244	146	243	
Vacance parkings et réserves	439	506	531	
Vacance totale de loyers et charges	683	653	774	
soit en % des loyers et charges quittancés	4,8%	4,5%	5,3%	

Le montant de la vacance financière comptabilisé en 2011 confirme cette tendance avec une vacance globale de 752 k€ dont 219 k€ pour les logements et 533 k€ pour les parkings et réserves. Cette situation est en relation avec une baisse du niveau de la trésorerie de la société mais s'explique également par une gestion peu dynamique. La société ne tient pas de tableaux de suivi de la trésorerie, la gestion de celle-ci étant assurée sur la base de la connaissance et la régularité des recettes et des dépenses.

#### Nouvelles observations de la Miilos

## Obs 32

Nous renvoyons à l'article 3.2.3.2 de votre rapport sur l'origine de cette vacance et les solutions envisagées.

La vacance est effectivement liée pour une large part aux parkings, mais pas totalement.

Il est constaté que la société n'effectue pas une comptabilisation de la vacance financière des commerces du programme Cap Saint-Ouen (pour mémoire : 919 k€ de loyers enregistrés en 2010).

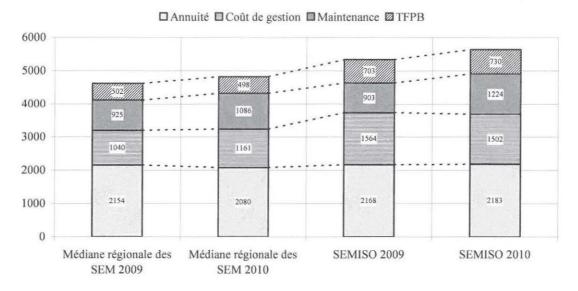
Les produits de gestion de trésorerie et autres produits financiers atteignent 17 k€ en 2010 (0,1 % des produits quittancés) contre 345 k€ en 2007

5.4.1.3.2 Analyse des charges

Les principaux postes de dépenses décaissées sont les suivants :

En €/logement	Médiane régionale des SEM 2009	Médiane régionale des SEM 2010	Semiso 2009	Semiso 2010
Annuité*	2 154	2 080	2 168	2 183
Coût de gestion	1 040	1161	1 564	1 502
Maintenance	925	1 086	903	1 224
TFPB	502	498	703	730

<sup>\*</sup>En ce qui concerne l'annuité, le ratio de référence 2010 est celui des SA d'HLM (ratio non communiqué dans le DIS 2010)



#### Annuités

L'annuité moyenne par logement est d'un niveau comparable au ratio constaté pour l'ensemble des SEM régionales. En revanche, compte tenu de loyers plus élevés que la moyenne (cf. 3.3.1), le ratio des annuités d'emprunts (3 687 k€) calculé en pourcentage des loyers est inférieur à la moyenne nationale des Sem (34,8 % contre une moyenne de 43 %).

Le conseil d'administration a autorisé lors de sa séance du 17 novembre 2009 le compactage et le réaménagement de 22 prêts indexés sur le livret A portant sur un montant de 8 839 k€, soit 18 % de l'encours de la société, sur une durée de dix ans (les durées résiduelles des prêts initiaux s'étalaient de 8 à 12 ans). La société a ainsi bénéficié à la fois d'une économie de 487 k€ sur la durée des prêts et d'un allègement de ses échéances d'emprunt. L'examen des emprunts contractés au cours des cinq dernières années, effectué par sondage, n'appelle pas de commentaire particulier.

# Nouvelles observations de la Miilos

#### Coûts de gestion

#### Obs 33 : Les coûts de gestion constatés sont très élevés.

Les coûts de fonctionnement de la gestion locative s'élèvent à 3 409 k€ en 2010, en progression constante sur la période contrôlée :

Charges de fonctionnement	2007	2008	2009	2010	Médiane régionale (DIS SEM 2010)
En k€	3 257	2 963	3 259	3 409	
% des loyers	33,5 %	28,8 %	30,7 %	32,2 %	24,4 %

Trois postes subissent une augmentation importante entre 2009 et 2010 : les assurances (310 k€ et une progression de 18 %); les honoraires et frais d'actes (145 k€ et 23 %). La Semiso a cependant renégocié les contrats d'assurance de tous les immeubles en 2012 avec une économie substantielle (200 k€ au lieu de 291 k€ payés en 2011). L'augmentation constatée pour les frais d'actes et de contentieux est le pendant d'une reprise du suivi des impayés amorcée en 2010. L'accroissement des dépenses d'assistance et de sous-traitance informatique témoigne des difficultés rencontrées (cf. § 2.2.2) et de l'informatisation des loges des gardiens.

Cependant, les coûts de gestion sont anormalement majorés par une mauvaise affectation des charges résultant de la comptabilité analytique, l'ensemble des charges de structure de la société étant affectées à la gestion locative. (cf. observation n° 27).

#### • Effort de maintenance

L'effort de maintenance, sur la période étudiée, est le suivant :

Effort de maintenance en k€	2007	2008	2009	2010
Charges de maintenance	950 k€	1 049 k€	1 524 k€	2 068 k€
Nombre de logements gérés	1 666	1 687	1 687	1 689
Coût de maintenance par logement géré	570 €/logt	622 €/logt	903 €/logt	1 224 €/logt

Il est constaté un effort de maintenance qui évolue favorablement depuis 2009. Pour mémoire, l'effort de maintenance moyen 2010 des SEM est de 1 086 €/logt.

#### Taxes foncières

Les taxes foncières sur les propriétés bâties se sont élevées à 1 052 k€ (soit un ratio de 730 € par logement soumis à la taxe), ce qui est très au-dessus de la médiane régionale (ratio 2010 des SEM : 498 €/logt). Le nombre de logements assujettis à la TFPB est de 1 442 logements, soit 85 % du parc (source : DIS 2010).

La société ne bénéficie pas d'abattement de taxe foncière (aucun logement assujetti situé en ZUS). La TFPB représente 16 % du total des charges et devrait encore progresser lors des trois prochains exercices avec la taxation de 143 logements supplémentaires.

#### Nouvelles observations de la Miilos

#### Obs 33

Les coûts de gestion correspondent au service rendu et à l'entretien du patrimoine.

Les charges de structures sont réparties entre la gestion locative et les autres activités de la SEM. Cf observation 27 Observation confirmée.

L'entretien du patrimoine n'est pas pris en compte dans le coût de gestion. Quant au service rendu, de nombreuses observations de la Miilos tendent à en montrer les limites.

La société pourrait utilement s'interroger sur la possibilité d'améliorer son efficacité globale.

# 5.4.2 Étude plus particulière des fonds disponibles

Bilans fonctionnels

En k€	2007	2008	2009	2010
Capitaux propres	11 716	11 541	11 677	12 122
Provisions pour risques et charges	2 424	2 903	3 453	5 314
Dont PGE	2 204	2 751	3 211	4 305
Amortissements. et provisions (actifs immobilisés)	41 110	43 131	45 546	48 004
Dettes financières	50 632	48 642	47 230	45 694
Actif immobilisé brut	92 402	93 658	95 296	100 043
Fonds de Roulement Net Global	13 480	12 559	12 610	11 090
FRNG à terminaison des opérations <sup>6</sup>				
Stocks et concessions (toutes natures)	9 780	13 577	17 928	6 666
Autres actifs d'exploitation	3 617	5 688	4 975	5 758
Provisions d'actif circulant	1 215	1 514	1 492	1 645
Dettes d'exploitation	12 760	15 788	18 023	7 605
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	- 578	1 964	3 387	3 174
Créances diverses (+)	671	840	1 056	1 228
Dettes diverses (-)	2 540	2 864	3 501	3 296
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-1 869	- 2 023	- 2 445	- 2 068
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	- 2 447	- 59	942	1 106
Trésorerie nette	15 927	12 618	11 668	9 984

Le fonds de roulement net global (FRNG) accuse une baisse sur l'ensemble de la période de contrôle en raison principalement d'un désendettement sensible. La situation bilantielle est d'un bon niveau avec un FRNG qui représente 4,8 mois de dépenses. La société n'a pu fournir les éléments nécessaires au calcul de FRNG à terminaison des opérations.

Les variations de l'actif net immobilisé sont négatives en 2008 et 2009 car les amortissements et les cessions (parkings) ont été supérieurs aux acquisitions/réhabilitations avec une inversion de tendance en 2010 avec notamment la livraison de l'opération 2-2 bis Descoins, l'acquisition du 43 Pasteur et de travaux d'ascenseur et de menuiserie.

L'encours des emprunts représente 42 758 k€ au 31 décembre 2010. Les nouveaux emprunts de la période 2007 à 2010 ont été moins importants que les remboursements. La société réalise ses opérations de promotion immobilière sans avoir recours à l'emprunt.

La PGE, adossée à un plan pluriannuel d'entretien sur la période 2011-2015, s'élève à 4 305 k€. Elle représente 2 111 € par logement en 2010, en augmentation de 11 % par rapport à 2009, à laquelle s'ajoute une PGE de 740 k€ constatée en 2010 pour Cap Saint-Ouen. Le besoin en fonds de roulement s'établit à 1 106 k€ au 31 décembre 2010 composé principalement de :

- 13 651 k€ de créances dont des stocks et encours des concessions d'aménagement (6 666 k€), l'avance de la ville pour le démarrage de l'opération de 47 logement « Dieumegard » (1 387 k€) et les créances locataires 2 852 k€ couvertes par une provision de 1 563 k€.
- 12 545 k€ de dettes dont un compte ville de Saint-Ouen (4 017 k€) et des dettes diverses sur immobilisations (2 217 k€).

La trésorerie demeure à un niveau confortable de 8,3 mois de quittancement et repose sur des ressources stables uniquement.

<sup>&</sup>lt;sup>6</sup> Fonds de roulement net global à terminaison: mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

Nouvelles observations de la Miilos

#### 5.5 ANALYSE PREVISIONNELLE

# Obs 34 : L'absence d'analyse financière prévisionnelle nuit à l'information du conseil d'administration.

L'absence de visibilité d'ensemble du coût, du financement et du calendrier de la réalisation des opérations à moyen terme ainsi que l'absence d'étude prévisionnelle de l'autofinancement ne permettent, ni au conseil d'administration, ni à la direction de prendre des décisions stratégiques dans des conditions optimales.

La transformation des modalités de gestion du site Cap Saint-Ouen, (passage en délégation de service public, cf. 4.6.2), modifie de manière substantielle l'économie de l'opération, ce qui rend nécessaire une analyse de sa rentabilité. De plus, certains baux emphytéotiques et conventions de gestion vont arriver à expiration d'ici fin 2012, avec un risque économique important pour la rentabilité de la société.

Le tableau « avancement et planification – service projets et développement » arrêté au 5 juillet 2012 fait état, hors opérations d'aménagement, de projets de développement concernant 351 logements neufs (255 logements sociaux et 96 logements en accession à la propriété) et de 131 logements en acquisition/amélioration (46 logements sociaux et 85 logements en accession). Au total, il s'agit d'une offre de 482 logements (301 logements sociaux et 181 logements en accession) sur la période 2012 à 2016. La CUS prévoit la livraison de 222 logements locatifs sur la période de juillet 2011 à juillet 2017.

Les opérations d'investissement (accession, aménagement, opérations en diffus, construction et réhabilitation de logements locatifs) sont consommatrices de fonds propres dans des proportions non négligeables. Par ailleurs, la Semiso assume aujourd'hui les opérations d'aménagement à ses risques et périls. Il apparaît donc nécessaire que la société détermine le niveau des fonds propres à investir selon un calendrier prévisionnel au minimum à moyen terme. Le service comptable ne dispose pas d'une vue d'ensemble des dépenses prévisionnelles d'investissement, élément essentiel pour la gestion de la trésorerie.

#### 5.6 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

La Semiso a une situation financière saine. La rentabilité est satisfaisante en dépit de coûts de gestion élevés et de risques locatifs non maîtrisés (vacance financière et impayés). Il conviendrait que les charges directes de personnel et indirectes d'exploitation, actuellement imputées à la gestion locative, fassent l'objet d'une répartition par programmes, y compris sur les opérations d'aménagement et de promotion immobilière. La société doit s'attacher à parfaire ses procédures de contrôle interne et mettre en place une gestion financière prévisionnelle. Elle doit également gérer sa trésorerie de manière plus optimale.

#### 6. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

#### 6.1 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 2009 à 2011

#### 6.2 CONTENU DE LA VERIFICATION

La Miilos a procédé à la vérification de l'assiette des cotisations dues par la Semiso à la CGLLS, conformément aux articles L.423-14 (potentiel financier), 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.

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

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

Chaque opération dispose d'un bilan prévisionnel, y compris Cap Saint Ouen. L'analyse de rentabilité a été réalisée et annexée à la délégation de service public.

Document ci-joint.

Les investissements fonds propres des opérations sont également synthétisé dans les tableaux de suivi du service « Projet et développement ».

Concernant les baux emphytéotiques, nous vous renvoyons aux observations 7 et 8.

Observation confirmée.

La société n'a pas établi une véritable analyse financière prévisionnelle qui permettrait, en relation avec sa stratégie de développement, et un plan stratégique de patrimoine, d'apprécier l'évolution prévisible de ses principaux indicateurs financiers et les correctifs éventuellement nécessaires.

#### 7. CONCLUSION

La SEMISO contribue activement au logement des personnes à ressources modestes. La gestion de proximité est globalement assurée de façon satisfaisante dans un contexte local difficile .La société bénéficie d'une situation financière saine.

Cependant, la gestion administrative d'ensemble souffre de nombreuses insuffisances. Le Conseil d'administration ne joue pas pleinement son rôle d'instance de décision et de contrôle. Dans plusieurs domaines, la gestion de la société est perfectible : gestion des impayés, gestion des réservations, réalisation d'un véritable plan de patrimoine et d'une analyse financière prévisionnelle.

Le contrôle a mis en évidence le non respect de nombreuses dispositions réglementaires applicables à la gestion du parc social : logements loués irrégulièrement à des personnes morales, augmentation des loyers dépassant le taux maximal autorisé, dépassements de loyers plafonds, application irrégulière du SLS, irrégularités dans la répartition des charges des gardiens, absence de fourniture de certaines informations obligatoires aux locataires.

La société réalise à la fois une mission d'intérêt général de gestion de logements sociaux, et une mission d'aménagement exercée dans un cadre concurrentiel. Elle doit en conséquence établir une comptabilité séparée fiable de ces deux activités, et respecter l'ensemble des règles relatives aux marchés passés par les pouvoirs adjudicateurs, qui visent à s'assurer, en conformité avec la réglementation européenne, de l'absence de distorsion de concurrence et de l'adéquation des avantages, notamment fiscaux, dont bénéficie la société pour l'exercice de la mission d'intérêt général.

# Nouvelles observations de la Miilos

Réponses apportées par Mme Marie-Claude Fourcade, directrice générale déléguée de la SEMISO.

Lettre du 30 mai 2013.