

SAEM de construction et rénovation de la ville de Saint-Ouen (SEMISO)

Saint-Ouen-sur-Seine (93)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2018

N° 2018-025

RAPPORT DE CONTRÔLE 2018

N° 2018-025

SAEM de construction et rénovation de la ville de Saint-Ouen (SEMISO)

Saint-Ouen-sur-Seine (93)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2018-025

SAEM de construction et rénovation de la ville de Saint-Ouen (SEMISO) – (93)

N° SIREN : 662 044 155

Raison sociale : SAEM de construction et rénovation de la ville de Saint-Ouen (SEMISO)

Président-directeur général : M. William DELANNOY

Directeur général délégué : M. Arnaud BONNIER

Adresse : 17 rue Claude Monet – 93400 Saint-Ouen-sur-Seine

Actionnaire de référence : Saint-Ouen-sur-Seine

POINTS FORTS :

- ▶ Gestion de proximité globalement bien assurée dans un contexte local difficile ;
- ▶ Certification Qualité Sécurité et Environnement (normes ISO 9001, ISO 14001 et OHSAS 18001).

POINTS FAIBLES :

- ▶ Absence d'enquête de satisfaction auprès de l'ensemble des locataires, hormis les nouveaux entrants (la dernière datant de 2015) ;
- ▶ Majorité du patrimoine construit avant 1974 et nécessitant des travaux de réhabilitation notamment thermiques.

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Retard dans la transmission des états réglementaires de 2017 (décret n° 2015-1253 du 7 octobre 2015) ;
- ▶ Non-respect des obligations relatives à la réalisation généralisée des Diagnostics Amiante Parties Privatives (DAPP) ;
- ▶ Absence de suivi dans la production des assurances multirisques habitation ;

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

Précédent rapport de contrôle : RD 2012-079
Contrôle effectué du 25 septembre 2018 au 19 février 2019
RAPPORT DE CONTRÔLE: décembre 2019

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2018-025

SAEM de construction et rénovation de la ville de Saint-Ouen (SEMISO) – 93

Synthèse	4
1. Préambule	6
2. Contexte socio-économique	7
3. Présentation générale de la Semiso	7
4. Qualité du service rendu aux locataires	10
4.1 Certification qualité ISO.....	10
4.2 Organisation du service proximité	10
4.3 Le suivi des réclamations locataires et l'enquête satisfaction	11
4.4 Visite de patrimoine par l'Ancols	12
4.5 Conseil de concertation locative (CCL)	12
4.6 Politique en direction des personnes âgées	12
5. Patrimoine et Stratégie patrimoniale	13
5.1 Caractéristiques du patrimoine	13
5.2 Analyse de la politique patrimoniale.....	14
5.3 Évolution du patrimoine.....	15
5.3.1 Offre nouvelle	15
5.3.2 Présentation de la résidence Jules Vallès	16
5.3.3 Réhabilitations.....	16
5.4 Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	17
5.5 Maintenance du parc.....	18
5.5.1 Entretien du patrimoine	18
5.5.2 Sécurité dans le parc.....	19
5.6 Ventes de patrimoine	20
5.7 Nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU)	21
5.8 Autres activités	21
5.8.1 Délégation de service public (DSP) Cap Saint-Ouen	21
5.8.2 Activité de concession d'aménagement	21
6. Annexes	22
6.1 Sigles utilisés.....	22

SYNTHESE

La société d'économie mixte de construction et de rénovation de la ville de Saint-Ouen (SEMISO) détenait à la fin de l'année 2017, sur les communes de Saint-Ouen-sur-Seine et L'Île-Saint-Denis, un parc de 7 242 logements familiaux (1 917 logements au 30 décembre 2015) et 6 foyers et résidences (soit 360 équivalent-logements).

La ville de Saint-Ouen-sur-Seine, actionnaire majoritaire de la SEMISO, a souhaité mutualiser et améliorer la gestion de son parc locatif social et se doter d'un seul opérateur disposant d'une capacité financière plus forte et d'une taille critique garantissant une meilleure performance. Pour y parvenir, le 31 août 2016, l'office public de l'habitat (OPH) Saint-Ouen Habitat Public (SOHP) a cédé l'ensemble de son patrimoine à la SEMISO (5 267 logements familiaux), avec effet rétroactif au 31 décembre 2015. Ce projet a donné lieu à la naissance d'un contentieux avec le ministre en charge du logement dont la chronologie est rappelée dans le rapport de contrôle de SOHP (n° 2018-026).

Depuis cette date, la SEMISO constitue le principal acteur du logement social sur Saint-Ouen-sur-Seine avec 63 % des logements sociaux de la ville.

Au regard des enjeux patrimoniaux liés au regroupement des deux entités, le contrôle par l'ANCOLS est ciblé sur l'évaluation de la qualité de service rendu aux locataires, l'analyse de la stratégie patrimoniale, le développement de l'offre de logements dans un territoire où le marché de l'habitat est tendu, et la maintenance du patrimoine.

Les actions prioritaires fixées par la gouvernance de la SEMISO sont d'une part, la réactivation du suivi stratégique du patrimoine au travers de la mise en place d'un plan stratégique de patrimoine (PSP) couvrant la période 2018-2028 (actualisé par le CA du 23 mai 2019), et d'autre part la qualité de service rendu aux locataires au travers de l'obtention de la certification Qualité Sécurité Environnement (normes ISO 9001, ISO 14001 et OHSAS 18001) en janvier 2018.

Pour les prochaines années, la société ambitionne de réhabiliter son patrimoine le plus énergivore (près de 654 logements) et de renouveler son offre de logements.

Le patrimoine est, dans son ensemble, correctement entretenu. Ce dernier, vieillissant (avec une moyenne d'âge de 41 ans), requiert cependant des travaux de réhabilitation notamment thermiques. L'ANCOLS interpelle la SEMISO sur la nécessité de généraliser les diagnostics amiante dans les parties privatives et d'assurer un meilleur suivi des pannes d'ascenseurs.

Si la gestion de proximité est correctement assurée au travers de ses deux agences, une attention particulière devra être portée au nombre d'agents et de personnel de proximité eu égard aux problématiques de sécurité et de délinquance auxquelles doit faire face la SEMISO. Cependant, l'ANCOLS souligne les efforts déployés par la société en matière de sécurisation de son patrimoine et de ses parkings.

Afin de répondre au projet d'entreprise élaboré par la direction générale, et de s'inscrire totalement dans une démarche qualité, la SEMISO se doit de réaliser annuellement une enquête de satisfaction plus complète menée sur l'ensemble de ses locataires. Cette démarche lui permettrait de disposer d'indicateurs objectifs d'évaluation des services fournis.

La SEMISO contribue également à la préparation du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) qui regroupe les quartiers du Vieux Saint-Ouen et de Cordon-La Motte-Taupin à Saint-Ouen-sur-Seine : 2 198 logements de la société seront concernés.

A l'aube de la mise en place des projets portés par le NPNRU, la SEMISO devra s'assurer qu'elle dispose de l'effectif et des compétences suffisants pour assurer l'intégralité de la maîtrise d'ouvrage des projets dont les besoins en financement seront importants.

Le directeur général


Pascal MARTIN-GOUSSET

1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de la SEMISO en application de l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation : « l'agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique : le respect, par les organismes (...) des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ; l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'Etat ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ; 2° d'évaluer (...) l'efficacité avec laquelle les organismes s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2 (...), la gouvernance, l'efficacité de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...). »

L'ANCOLS rappelle par ailleurs qu'en application des dispositions des articles L. 342-12 et L. 342-14 du CCH, l'ensemble des faits qui constituent :

- Des manquements aux dispositions législatives et réglementaires qui sont applicables à l'organisme,
- Des irrégularités dans l'emploi des fonds de la participation à l'effort de construction ou des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics,
- Une faute grave de gestion,
- Une carence dans la réalisation de l'objet social ou un non-respect des conditions d'agréments

et qui sont éventuellement relevés dans le présent rapport de contrôle sont passibles de sanctions. Le cas échéant, les sanctions sont prises par le ministre chargé du logement, sur proposition du conseil d'administration de l'ANCOLS, après examen du rapport par son comité du contrôle et des suites et après que l'organisme a été mis en demeure de procéder à la rectification des irrégularités relevées ou mis en mesure de présenter ses observations sur les irrégularités identifiées et les propositions de sanctions envisagées.

Le précédent contrôle n° 2012-079 réalisé sur la période 2008-2011 par la Mission interministérielle d'inspection du logement social (Miilos) mettait en évidence la contribution de la SEMISO au logement des personnes à ressources modestes ainsi que la gestion satisfaisante de la proximité et la situation financière saine de la société. Cependant, il soulignait les insuffisances dans la gestion administrative et le non-respect de nombreuses dispositions réglementaires applicables à la gestion du parc social. Enfin, il insistait sur la nécessité d'établir une comptabilité séparée fiable de son activité de gestion de logements sociaux et de celle relative à l'aménagement.

Le présent contrôle a été réalisé concomitamment à celui de SOHP (rapport n° 2018-026). Le 31 août 2016, l'OPH a cédé, en bloc, l'ensemble de son patrimoine, au profit de la SEMISO, avec effet rétroactif au 31 décembre 2015. Le personnel a été transféré au sein de la société. Ainsi, au moment du contrôle, l'OPH n'avait plus d'activité mais n'était cependant pas encore dissous.

En 2017, la SEMISO a fait l'objet d'un contrôle par la Chambre régionale des comptes (CRC). Au regard du champ d'investigation couvert par la CRC, il a été décidé de limiter le présent contrôle. Ainsi, compte tenu des

enjeux patrimoniaux attachés au regroupement des deux entités, le contrôle par l'ANCOLS de la SEMISO¹ a porté exclusivement sur :

- L'évaluation de la qualité de service rendu aux locataires en lien avec la gestion de proximité ;
- L'analyse de la stratégie patrimoniale ;
- Le développement de l'offre ;
- La réhabilitation et maintenance du patrimoine.

La période couverte par le contrôle est 2013/2017.

2. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

La proximité immédiate avec Paris et la diversité des dessertes en transports confèrent à Saint-Ouen-sur-Seine une forte attractivité. Le marché de l'habitat est donc tendu. Elle compte, en 2015², 48 431 habitants, et fait partie de l'établissement public territorial (EPT) Plaine Commune³, créé dans le cadre du Grand Paris.

Avec l'émergence de la Métropole du Grand Paris, de grands projets d'aménagement sont en cours, à l'instar du futur grand pôle intermodal Pleyel (futurs lignes de métro et RER D) et l'arrivée prochaine de la ligne de métro n° 14 à Saint-Ouen-sur-Seine. L'activité économique est très présente. La commune compte, en effet, plusieurs pôles d'activités et de nombreux sièges sociaux de société.

La ville a souhaité s'engager dans la rénovation urbaine des quartiers du Vieux Saint-Ouen, de Cordon-La Motte-Taupin. Entre 2001 et 2014, 3 905 logements ont été construits sur le territoire de Saint-Ouen-sur-Seine, soit en moyenne 300 logements par an. Le projet d'intérêt régional Rosiers-Debain s'inscrit, quant à lui, dans le cadre du périmètre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) et porte sur 10 îlots dégradés. Si l'effort de construction s'est stabilisé depuis 2014, le nombre de construction va de nouveau augmenter dans le cadre de nouvelles zones d'aménagement concertés avec le PNRQAD.

Par ailleurs, Saint-Ouen-sur-Seine est zone de sécurité prioritaire depuis 2012 et, de nombreux quartiers sont classés en quartiers prioritaires de la ville (QPV).

3. PRESENTATION GENERALE DE LA SEMISO

La SEMISO est une société anonyme au capital de 1 420 815 €, détenue majoritairement par la ville de Saint-Ouen-sur-Seine (à hauteur de 77,51%) et par 27 autres actionnaires dont des sociétés privées (16,96%), Action Logement Immobilier (5,19%) et des porteurs à titre individuel (0,34%). Elle intervient dans la construction et la gestion du patrimoine locatif social, dans l'aménagement au travers de quatre concessions d'aménagement, et dans la réhabilitation du patrimoine ancien dégradé ou insalubre.

¹ La SEMISO a fait l'objet d'un contrôle de la Chambre régionale des comptes d'Île-de-France portant sur l'ensemble de l'activité, à l'exception des aspects patrimoniaux (exercices couverts par le contrôle : 2011 à 2017).

² Données Insee 2015.

³ Plaine Commune rassemble neuf villes : Aubervilliers, Epinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains et Villetaneuse. Il regroupe environ 410 000 habitants.

Le maire de Saint-Ouen-sur-Seine, M. William DELANNOY, est le président directeur général de la société depuis le 20 mai 2014. Le conseil d'administration du 19 décembre 2014 a nommé Monsieur Arnaud BONNIER dans les fonctions de directeur général délégué. Madame Valérie BLANQUEFORT, également directrice générale déléguée, démissionnaire, a quitté son poste le 21 décembre 2018.

Jusqu'à fin 2015, la SEMISO gère un patrimoine implanté sur la commune de Saint-Ouen-sur-Seine de 1 333 logements familiaux conventionnés et 584 logements en loyer libre. Près de 57% du patrimoine de la société était implanté dans les QPV.

Disposant de deux organismes de logement social, le maire de Saint-Ouen-sur-Seine a souhaité se doter d'un seul opérateur local de gestion et de développement du logement social dans un objectif de mutualiser et améliorer la gestion de son parc locatif social. La cession du patrimoine de l'OPH Saint-Ouen Habitat Public⁴ à la SEMISO est intervenue le 31 août 2016 (avec effet rétroactif au 31 décembre 2015). Cette vente a donné lieu à un contentieux avec le Ministre du Logement et SOHP (cf. Rapport ANCOLS n° 2018-026).

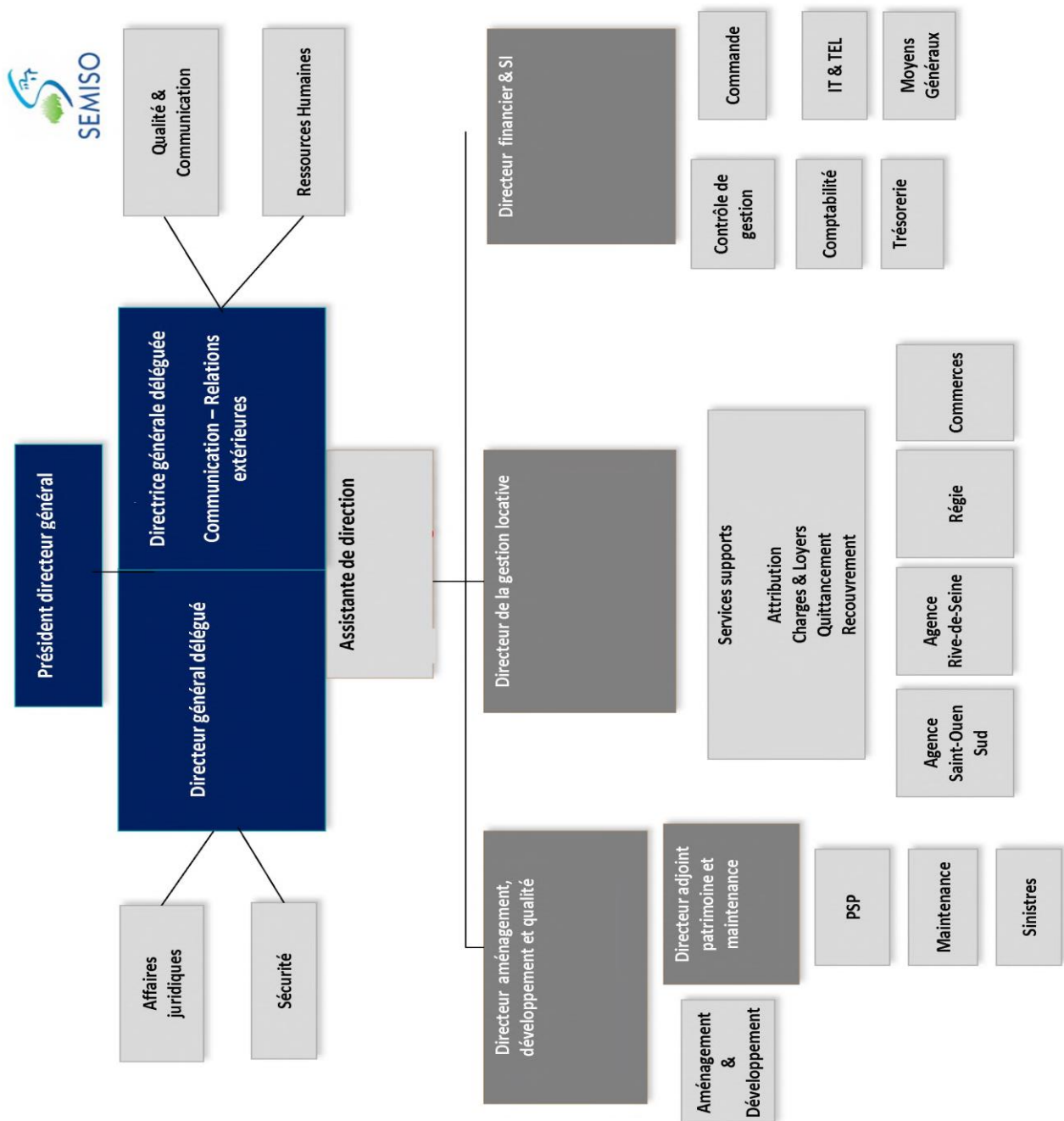
La SEMISO est désormais propriétaire de 7 242 logements familiaux (dont 6 609 logements conventionnés) et de 360 équivalents-logements (foyers et résidences). Ainsi, la société est devenue le premier bailleur social de Saint-Ouen-sur-Seine (environ 63% des logements sociaux de la commune).

Par ailleurs, la SEMISO gère un hôtel d'entreprises (CAP Saint-Ouen) dans le cadre d'une convention de délégation de service public (DSP).

La SEMISO est par ailleurs gestionnaire d'un parc de 1 628 logements appartenant à la Ville de Saint-Ouen-sur-Seine sous le régime d'une convention de dévolution et d'un bail emphytéotique.

La SEMISO dispose d'un effectif de 161 agents à fin 2017.

⁴ Patrimoine composé le 30 décembre 2015 de 4 363 logements (dont 34 non conventionnés) situés sur la commune de Saint-Ouen-sur-Seine, 904 logements conventionnés sur la commune de L'Île-Saint-Denis, 274 équivalents-logements, 2 616 places de parking, 71 commerces et 7 ateliers.



Source : SEMISO - Organigramme à fin 2017

Jusqu'en juin 2019, la SEMISO ne s'était pas acquittée de son obligation de transmission des états réglementaires 2017 prévue par le décret n°2015-1253 du 7 octobre 2015 relative aux documents fournis annuellement par les sociétés d'économie mixte agréées.

L'arrêté du 7 octobre 2015 homologue l'instruction comptable applicable aux sociétés d'économie mixte agréées ainsi que la nature, le format et contenu des documents (états réglementaires) objets de la transmission annuelle prévue à l'article R.481-14 du CCH et applicable dès la clôture des comptes 2015.

En l'absence de réponse aux lettres d'observations adressées le 6 et 21 décembre 2019 (conformément à l'application de l'article L.342-5 du CCH), le CA de l'ANCOLS de janvier 2019, en application des articles L. 342-11 à L. 342-17 du CCH, a mis en demeure⁵ la SEMISO par courrier recommandé avec accusé de réception, de s'acquitter de son obligation de transmission des états par le biais de la plateforme HARMONIA dans un délai d'un mois à compter de la date de réception du courrier recommandé⁶.

La transmission des états réglementaires complets et répondant au formalisme attendu n'a été effectué qu'en février 2019.

4. QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

4.1 CERTIFICATION QUALITE ISO

Depuis 2009, la SEMISO est certifiée au titre de la norme Qualité ISO 9001 version 2008. Dans le cadre du regroupement avec SOHP, elle a engagé une procédure de renouvellement de la certification Qualité qu'elle a obtenue, en janvier 2017 sur son nouveau périmètre, pour 3 ans.

En 2017, la direction générale s'étant fixé comme objectif la certification ISO 9001 version 2015, elle a axé la priorité sur la « dimension satisfaction locataire » par ailleurs inscrit au cœur du projet d'entreprise de la SEMISO.

L'audit externe de renouvellement conduit fin 2017 sur l'ensemble du périmètre d'activité de la SEMISO a permis de valider les efforts entrepris et d'obtenir une certification qualité sécurité environnement (normes ISO 9001, ISO 14001 et OHSAS 18001) en janvier 2018.

4.2 ORGANISATION DU SERVICE PROXIMITE

Le service Proximité compte 68 collaborateurs soit près de 41,7% de l'effectif total de la SEMISO. La régie de travaux est constituée de 8 personnes.

La nouvelle direction de la SEMISO a pris le parti de conserver l'organisation de la proximité préexistante au sein de l'OPH avec en particulier deux agences territorialisées : l'agence de Saint-Ouen Sud (4 026 logements) et l'agence de Rives de Seine (948 logements sur L'Île-Saint-Denis et 2 268 logements sur Saint-Ouen-sur-Seine).

⁵ Cette mise en demeure est assortie d'une astreinte de 70 € par jour de retard, dans la limite de dix mille euros, à compter du jour suivant celui de la réception du courrier recommandé.

⁶ Cette obligation est prévue par l'article L.423-3 du CCH dans les conditions prévues par les articles R. 423-24, R. 423-28, R. 423-78 et R.481-14 du CCH et de l'arrêté du 7 octobre 2015 pour l'année 2016 et 2017.

Celles-ci traitent de la « vie du bail », de sa signature à la visite de l'état des lieux de sortie. Notamment, elles sont chargées de l'ensemble des réclamations émises par les locataires. Des binômes, composés de chargés de relation locataire et de techniciens d'agence, accompagnent les locataires au quotidien et assurent le suivi de l'entretien courant (plomberie, électricité, peinture, contrôle d'accès) en lien avec les gardiens et agents d'entretien.

L'organisation de la proximité, en adéquation avec le projet d'entreprise de la SEMISO, est satisfaisante.

Cependant, la SEMISO ne respecte pas totalement les dispositions de l'article R.271-1 du code de la sécurité intérieure relatif au nombre de gardiens ou d'employés de gardiennage. En effet, la SEMISO emploie 50 gardiens et employés d'immeuble répartis sur les deux agences, soit un ratio moyen de 1 gardien pour 144 logements, inférieur aux dispositions réglementaires.

Cette situation concerne notamment le secteur Landy Cipriani où le ratio peut attendre 1 gardien pour 263 logements. Le ratio d'un gardien pour cent logements est bien respecté pour les groupes d'immeubles implantés dans les QPV.

Placés sous l'autorité du responsable proximité, les gardiens contrôlent le bon état des parties communes et des ascenseurs, vérifient l'exécution des prestations (ménage, travaux) et le suivi des marchés avec les prestataires qui interviennent dans le cadre de la proximité (entretien des chaudières, VMC, espaces verts, ménage).

Toutefois, des disparités de gestion demeurent entre les gardiens de la SEMISO et les gardiens anciens agents de l'OPH.

En effet, les gardiens de la SEMISO bénéficient de logements de fonction sur leur lieu de travail (réduisant ainsi leur mobilité sur le patrimoine) et effectuent le ménage des parties communes et l'enlèvement des ordures ménagères. Leurs salaires chargés sont récupérés auprès des locataires à hauteur de 75%.

Les gardiens, anciens salariés de l'OPH bénéficient de logements de fonction, sans être nécessairement logés sur place. Ils sont notamment en charge, de la gestion des ordures ménagères. Le ménage des parties communes sur les secteurs concernés est effectué par un prestataire externe. Le taux de récupération auprès des locataires est de 40%.

4.3 LE SUIVI DES RECLAMATIONS LOCATAIRES ET L'ENQUETE SATISFACTION

La gestion des réclamations locataires est effectuée par cinq chargées de relations locataires localisées dans les agences.

Toutes les loges des gardiens et les points d'accueil (41) sont informatisés permettant un meilleur suivi des réclamations.

Un processus d'enregistrement des réclamations locataires a été mis en place dans le cadre du système de management de la qualité certifié ISO 9001 depuis 2009. La gestion des réclamations locataires fait l'objet d'une procédure informatique rédigée en octobre 2017 et toutes les réclamations sont enregistrées dans le logiciel de gestion. Un objectif de 30 jours de délai a été fixé dans le traitement des réclamations. Le pourcentage de traitement des réclamations dans ce délai a évolué entre 2013 et 2016 jusqu'à atteindre l'objectif de 90% établi par la convention d'utilité sociale 2011-2016 (CUS). Sur l'année 2017, la SEMISO a procédé à l'enregistrement et au traitement de 7 056 réclamations. Elles concernent à 80% des réclamations techniques (plomberie, serrurerie...).

La SEMISO n'est pas en mesure d'apprécier la satisfaction des locataires, dimension pourtant inscrite au cœur de son projet d'entreprise dans le cadre du processus de certification qualité, au travers d'une enquête de satisfaction.

En effet, selon les éléments transmis à l'ANCOLS, la dernière enquête de satisfaction globale effectuée par la SEMISO date de 2015 (succédant à celle de 2011). Le taux de réponse affiché en 2015 s'élève à 23,2% (17,4% en 2011), pourcentage trop faible pour juger les résultats significatifs à l'échelle de l'ensemble du patrimoine. Une enquête satisfaction est réalisée sur les nouveaux entrants, un mois après leurs entrées dans les lieux. Ces enquêtes ne font néanmoins pas l'objet d'un réel travail d'analyse. Par ailleurs, en 2016, a été rédigée une procédure portant sur la complétude d'un questionnaire satisfaction par les locataires après traitement de leur sollicitation. Ce mode opératoire a pour conséquence de biaiser les résultats de la première enquête puisqu'elle fait apparaître un taux de satisfaction des locataires élevé, leurs doléances ayant été traitées.

En réponse, la SEMISO précise qu'une enquête de satisfaction concernant l'ensemble des locataires était en cours en novembre 2019.

Par ailleurs, la SEMISO, souhaitant apporter de meilleurs services auprès de ses locataires, un centre d'appels sous-traité auprès d'un prestataire a été mis en place depuis avril 2018 afin de fluidifier les appels entrants et de s'assurer du bon traitement des demandes des locataires.

4.4 VISITE DE PATRIMOINE PAR L'ANCOLS

La visite de patrimoine effectuée par l'ANCOLS, le 11 décembre 2018, a permis de constater que les immeubles sont correctement entretenus. Les halls d'entrée disposent de contrôle d'accès. Cependant, il a été relevé que les parkings enterrés, en termes de sécurité, ne disposent pas de bac à sable, de seau ou de pelle contrairement à ce que prévoit la réglementation en la matière (Article 96 de l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation). La SEMISO s'est engagé à se mettre en conformité avec la réglementation.

La majorité du patrimoine visité, construit avant 1974, nécessite des travaux de réhabilitation thermique (cf. § 5.3.3).

4.5 CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE (CCL)

Conformément à l'article 193-3 de la loi solidarité renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000, le dernier plan de concertation locative (PCL) a été adopté par le CA du 23 mai 2019 pour une durée de 4 ans. Il prévoit la mise en place de réunions portant sur les thèmes suivants : stratégie patrimoniale, charges locatives, stratégies sociales et amélioration du cadre de vie.

4.6 POLITIQUE EN DIRECTION DES PERSONNES AGEES

La SEM n'a pas mis en place de réelle politique d'adaptation au vieillissement de sa population, ni de plan d'investissement pour répondre aux besoins de ses locataires âgés.

L'analyse de l'ANCOLS montre que sur la période de contrôle (2013-2017), la SEMISO n'a pas mis en place de réelle politique d'adaptation au vieillissement de sa population. Les demandes d'adaptation de logements sont cependant prises en compte par l'organisme « au coup par coup », ce qui peut se traduire par des opérations de remplacement des baignoires par des douches. La SEMISO n'a pas été en mesure de communiquer à l'ANCOLS le nombre de logements concernés par les travaux d'adaptation principalement financés par des dégrèvements de taxe foncière sur la propriété bâtie (TFPB).

Le PSP 2018-2028, présenté au CA de mars 2018, définit parmi ses orientations stratégiques l'adaptation des résidences aux occupants. Les données issues de la SEMISO montrent que sur les 4 914 logements que compte le périmètre du PSP, 32% des titulaires de baux sont à la retraite. La SEMISO doit donc utilement mettre en place une politique sociale et une stratégie patrimoniale visant à répondre au vieillissement de sa population.

En réponse, la SEMISO indique que le CA du 23 mai 2019 a actualisé le PSP pour les années 2019-2028 notamment pour développer un plan d'adaptation de logements à destination des publics seniors dont le budget passe de 50 000 € à 500 000 €. La mobilité vers un logement mieux adapté à la taille du foyer est encouragée par un engagement de maintien du prix du loyer au m² entre le logement libéré et le nouveau logement et, la nouvelle commission d'attribution de logements et de d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) a été sensibilisée sur le caractère prioritaire de ces demandes de mutation.

5. PATRIMOINE ET STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Tableau 1 : Description du patrimoine avant et après le rachat

En nombre

	Patrimoine SOHP	Patrimoine SEMISO	TOTAL au 30/12/2015 avant le rachat	TOTAL au 31/12/2017
Logements conventionnés	5 233	1 333	6 566	6 609
<i>Dont situés à Saint-Ouen</i>	4 329	1 333	5 662	5 676
<i>Dont situés à L'Île-Saint-Denis</i>	904	0	904	934
Logements non conventionnés	34	584	618	632
TOTAL Logements	5 267	1 917	7 184	7 242
Foyers ou éqts-logts	274	0	274	360
Parkings	2 616	1 887	4 503	4 557
Commerces	71	26	97	102
Ateliers	7	7	14	14

Source : Données SEMISO au 30/12/2015 et 31/12/2017.

Tableau 2 : Date de construction des logements

En nombre et en %

	Avant 1961	de 1961 à 1970	de 1971 à 1980	de 1981 à 1990	de 1991 à 2000	Après 2000	TOTAL
En Nombre	1 092	1 733	1 854	1 133	651	779	7 242
En %	15%	24%	26%	16%	9%	11%	100%

Source : Données SEMISO au 31.12.2017

L'âge moyen du parc de logements de la SEMISO était de 33 ans avant le rachat (en 2015), il est passé à 41 ans compte tenu de l'ancienneté des logements rachetés à l'OPH.

57% du patrimoine actuel est situé en QPV.

Tableau 3 : Répartition par financement

Type de financement	En nombre et en %						
	PLUS/PLS/PLAI (non défini)	PLS	PLAI	PLUS	PLI (Non conventionné)	PSLA (non conventionné)	TOTAL
Nbre de logements	7	192	200	6 211	618	14	7 242
En %	0,10%	2,65%	2,76%	85,76%	8,53%	0,19%	100%

Source : Données SEMISO au 31.12.2017

Fin 2017, le patrimoine social comprend 91,28 % de logements conventionnés.

5.2 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La convention d'utilité sociale (CUS) de la SEMISO relative à la période 2011-2016 a été signée en 2011. Elle prévoyait notamment la production de 239 logements familiaux en 6 ans, ainsi que la réhabilitation thermique de 56% des logements énergivores. Le rapport d'évaluation des résultats obtenus en 2015-2016 signale que les objectifs en termes de production d'une offre nouvelle sont atteints à 91% avec 220 dossiers de financement déposés pour un objectif de 240. En revanche, en ce qui concerne la réhabilitation de son parc énergivore, l'objectif n'a pas été atteint et des travaux de réhabilitation thermiques restent à effectuer.

Concernant SOHP, le dernier rapport d'évaluation de la CUS 2011-2016 porte sur l'année 2015. Les services de l'Etat ont acté le dépassement de 30% des objectifs relatifs à l'offre nouvelle avec la mise en service sur les six dernières années de 471 logements, pour un objectif de 362 dossiers.

L'ANCOLS note cependant que, à la suite du rachat de patrimoine de la SOHP, et compte tenu des incertitudes liées au contentieux en cours entre l'Etat, la SEMISO et SOHP, aucun avenant à la CUS n'a été signé en 2016 eu égard au changement de périmètre du patrimoine de la SEMISO. La conclusion des nouvelles CUS, reportée au 1^{er} juillet 2019 (article 104 de la loi ELAN), sera l'occasion de redéfinir la politique patrimoniale à l'échelle du patrimoine fusionné.

Jusqu'en 2018, la SEMISO ne s'était pas dotée d'un PSP, conforme aux dispositions réglementaires, mais d'un plan pluriannuel d'entretien (observation déjà formulée dans le dernier rapport de contrôle). En effet, l'article L.411-9 du CCH, issu de la loi de 2009 dispose que « *les organismes d'habitations à loyer modéré élaborent un PSP, qui définit leur stratégie pour adapter leur offre de logement à la demande en tenant compte des orientations fixées par les programmes locaux de l'habitat. Le plan comprend une analyse du parc de logements existant selon sa qualité, son attractivité et son positionnement sur les marchés locaux de l'habitat. Il définit l'évolution à moyen termes des différentes composantes de ce parc, ainsi que les choix d'investissement et de gestion qui en résultent. Il présente les perspectives de développement du patrimoine de l'organisme* ». Ainsi, ce document constitue un outil de pilotage indispensable aux débats d'orientation du CA.

Afin de remédier à cette lacune et compte tenu du transfert de patrimoine de SOHP vers la SEMISO, cette dernière a mandaté un bureau d'études, en juillet 2017, afin d'établir un audit technique de l'ensemble du patrimoine et d'établir un PSP pour la période 2018-2028. Ce dernier a été présenté en CA le 29 mars 2018. Il représente un montant total de travaux de près de 48 M€ (soit 36 085 € par logement en moyenne).

Le PSP est articulé selon deux périodes :

- 2018/2022 : les actions sont centrées essentiellement sur la rénovation du parc de logements à étiquette énergétique élevée (E, F et G), soit 654 logements ;
- 2023/2028 : les interventions porteront sur les résidences éligibles au NPNRU (1 688 logements répartis sur 12 résidences à Saint Ouen-sur-Seine et 510 logements à L'Île Saint Denis).

Les orientations stratégiques de la SEMISO sont essentiellement :

- Maintenir l'attractivité des résidences au travers du renouvellement des équipements (ascenseurs), et la rénovation des parties communes dégradées ;
- Améliorer le cadre de vie au travers du renforcement de la sécurité ;
- Lutter contre la précarité énergétique au travers du renforcement de la performance thermique ;
- Favoriser l'accession à la propriété au travers de la vente aux locataires.

Le PSP a fait l'objet d'une actualisation approuvée par le CA du 23 mai 2019.

Les travaux de rénovation thermique et technique sont éligibles à des prêts de type Eco-PLS⁷. Par ailleurs, des certifications HPE rénovation (attestant de performances supérieures à la réglementation thermique) peuvent être envisagées (avec une majoration de financement de 2 000 €/logement).

Les éléments financiers présentés aux instances de gouvernance (notamment les rapports de gestion) mettent en exergue, une rentabilité faible de la société avec un taux de marge brute d'exploitation (Excédent brut d'exploitation/Chiffre d'affaires) qui s'établit, fin 2017, à 20,7% (24,6% en 2016), un besoin en fonds de roulement de 363 k€, une dépendance financière⁸ de la société à l'égard des emprunts (32% en 2016 et 34% en 2017) et un allongement de la capacité de remboursement (17 ans en 2016 et 20 ans en 2017), ainsi qu'un autofinancement net faible au regard de la perspective des enjeux du PSP et du NPNRU (48 M€). La SEMISO devra donc être vigilante sur sa situation financière, ainsi que sur ses perspectives financières.

5.3 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.3.1 Offre nouvelle

Tableau 4 : Evolution du patrimoine entre 2013 et 2017 (hors foyers)

En nombre et en %

	Parc au 1er janvier	Construction	VEFA	Acquisition amélioration	Achat en bloc	Vente	Démolition	Parc au 31 décembre	Evolution en %
2013	1 780							1 780	0,0%
2014	1 780		117	15				1 912	7,4%
2015	1 912			5	5 267			7 184	275,7%
2016	7 184	44						7 228	0,6%
2017	7 228				14			7 242	0,2%
Période	1 767	44	117	20	5 281	0	0	7 242	309,8%

Source : Données SEMISO au 31.12.2017

Sur la période de contrôle, l'offre nette de logements (hors rachat du patrimoine de l'office), représente 195 logements dont notamment :

- 44 logements locatifs sociaux (10 PLAI, 20 PLUS et 14 PSLA) en maîtrise d'ouvrage directe livrés en 2016 ;

⁷ Il s'agit d'un prêt à taux bonifié distribué par la CDC depuis 2009 pour répondre à l'objectif fixé par la loi Grenelle I (l'article 5 de la loi Grenelle I porte l'objectif de réaliser des travaux de rénovation énergétique dans les 800 000 logements les plus énergivores de 2009 à 2020).

⁸ Elle se mesure à travers le ratio « Capitaux propres/Ressources permanentes ».

- 14 logements, sur la commune de Saint-Ouen-sur-Seine, cédé⁹ par l'OPIEVOY.
- Un ensemble immobilier de 117 logements acquis en VEFA : 26 logements en accession libre et 91 logements sociaux (23 PLS, 58 PLUS et 10 PLAI). L'investissement financier est estimé à 15 millions d'euros ;

Les coûts de construction sont maîtrisés avec un coût moyen des opérations mises en service, depuis 2014, de 3 403 € HT au m² de SH pour les opérations en VEFA et de 2 978 € au m² de SH pour les opérations en maîtrise d'ouvrage directe¹⁰.

5.3.2 Présentation de la résidence Jules Vallès

Initialement propriété de la SOHP, les deux tours Jules Vallès (201 logements financés en HLMO) sont situées au sein du QPV des Boute-en-train. Ces logements ont été construits en 1964 et conventionnés en juillet 1986 à la suite de travaux de réhabilitation.

La convention APL a été prolongée par avenant en date du 30 juin 1998 avec une échéance au 30 juin 2003 puis reconduite par période triennale comme le prévoit le CCH. La période triennale arrivant à échéance le 30 juin 2018, la SEMISO a dénoncé, le 27 décembre 2017, par acte notarié ladite convention et a demandé le déconventionnement des logements (cet acte a été annulé par un nouvel acte notarié en date du 11 juillet 2018).

La résidence a été classée en zone de sécurité prioritaire (ZSP) en 2012 et selon la SEMISO, la situation de ces tours s'étant fortement dégradée, l'objectif de ce déconventionnement était de « *venir en aide aux locataires actuels qui vivent un véritable enfer et afin d'éviter que de nouveaux occupants ne subissent le même sort* ». L'une des conséquences sous-jacentes était de réduire le fléchage des candidatures DALO sur les logements vacants relevant du contingent préfectoral.

La SEMISO a donc décidé de procéder au gel des attributions. Les logements vacants sont murés. Fin 2017, le taux de vacance était de 23,88 % (48 logements) entraînant une perte financière de 431 k€.

En date du 21 juin 2018, un courrier a été adressé au directeur de la DRHIL de Seine-Saint-Denis actant la signature d'une convention tripartite entre la ville, la SEMISO et la préfecture autorisant l'absence de nouvelles attributions sans avoir recours au déconventionnement. La convention est prolongée pour trois ans jusqu'au 30 juin 2021. Par ailleurs, le président directeur général de la SEMISO s'est engagé à proposer un projet stratégique patrimonial spécifique au devenir des deux tours Vallès au-delà des travaux prévus dans le cadre du PSP 2019 (rénovation thermique et technique).

5.3.3 Réhabilitations

En matière de réhabilitation thermique, la SEMISO n'a pas mené de travaux sur son patrimoine classé E/F/G (11 % du patrimoine), contrairement aux engagements pris dans la CUS de ramener les immeubles en étiquette *D a minima*.

⁹ Dans le cadre de la mise en œuvre de l'article L.421-6 du CCH issu de la loi n°2015-991 du 7 août 2015, interdisant le rattachement à plusieurs départements d'un OPH, il a été demandé à l'OPIEVOY de vendre prioritairement aux offices publics départementaux ou aux sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements locatifs sociaux, les patrimoines situés dans les départements hors rattachement de Seine et Marne, des Hauts de Seine, de Seine Saint-Denis et du Val d'Oise.

¹⁰ A titre indicatif :

- la Caisse des dépôts et consignations évalue le coût moyen de production des opérations en Île-de-France, sur la période 2011-2013, à 2 800 € HT/m² de SH pour les constructions neuves en maîtrise d'ouvrage directe et à 3 075 € HT/m² de SH pour les VEFA (source : Eclairage n° 4, juin 2014).

- Les données de référence disponibles relatives au coût moyen de production des logements sociaux neufs en région Ile-de-France sont les suivantes : VEFA 2 922 €/m² de SU et hors VEFA 3 024 €/m² de SU (données DGALN Infocentre SISAL - janvier 2015).

Néanmoins, des travaux d'étanchéité de toiture terrasse ont été engagés sur certaines résidences sans incidence sur l'étiquette énergétique :

- En 2015, sur les résidences Alhambra, Anselme, Gambetta (114 logements), pour un montant global de 338 421 € HT ;
- En 2016, sur les anciennes résidences de SOHP, Landy, Marcel Cachin, Dhalenne, 9/11 Entrepôt, 27 Jaurès, et 31 Soubise, Landy et Lesesne (786 logements), pour un montant total de 463 295 k€ HT.

Selon le rapport d'évaluation de la CUS de 2016, l'acquisition du patrimoine de SOHP a augmenté le nombre de logements devant faire l'objet d'une réhabilitation (au total 718 logements). Fin 2017, les diagnostics de performance énergétique (DPE) devaient être actualisés en fonction des travaux de réhabilitation menés sur le patrimoine de SOPH, notamment sur la résidence 17 Jean Jaurès (30 logements classés G). Au moment du contrôle, ce travail était en cours.

Au vu des données communiquées, le parc conventionné de la SEMISO est peu énergivore puisque 89 % des logements sont classés en B, C et D et seuls 11% sont classés en E, F et G.

Tableau 5 : Etiquette énergétique au 01/01/2017

En nombre et en pourcentage

Etiquette énergétique	% Patrimoine
A	0%
B	7%
C	35%
D	47%
E	9%
F	1%
G	1%
Total	100%

Source : Rapport évaluation de la CUS SEMISO (nouveau périmètre) - 2011/2016

À la suite du rachat, la SEMISO a mandaté une société afin d'effectuer un audit technique des groupes immobiliers présentant les classes énergétiques les plus faibles (Etiquettes énergétiques inférieures à C). Cette opération permet d'établir un état des lieux de la situation énergétique du bâtiment et de proposer différents scénarii d'amélioration qui seront portés à l'arbitrage de la SEMISO. Ainsi, parmi les engagements pris dans le PSP 2018-2028, figure le traitement des résidences (hors périmètre NPNRU, soit 21 résidences) de classe énergétique E, F et G.

5.4 EXERCICE DE LA FONCTION MAITRISE D'OUVRAGE

La maîtrise d'ouvrage était assurée fin 2017 par deux collaborateurs de la SEMISO. Au moment du contrôle, cette activité n'est plus assurée que par une seule personne, la seconde personne étant en cours de recrutement.

Préalablement à la reprise du patrimoine de SOHP, la SEMISO menait de façon continue des opérations de création de logements en accession libre (avec priorité donnée aux locataires et aux audoniens primo accédant). Les opérations de petites tailles (jusqu'à 15 logements) ont été menées en maîtrise d'ouvrage directe. Les opérations de taille plus importante ont fait l'objet de contrats en VEFA.

La SOHP privilégiait, quant à elle, le développement de logements sociaux et en accession sociale à la propriété en maîtrise d'ouvrage directe.

Le rapprochement des deux organismes devra permettre à termes d'harmoniser et de consolider le savoir-faire existant au sein des deux anciennes structures. Les opérations en maîtrise d'ouvrage directe porteront sur la résidentialisation du Vieux Saint-Ouen (57-59 boulevard Stalingrad et 42-44 rue Pasteur).

5.5 MAINTENANCE DU PARC

5.5.1 Entretien du patrimoine

Le patrimoine est découpé en 7 secteurs géographiques dont la gestion et l'entretien courant sont confiés aux deux agences de proximité.

La SEMISO dispose d'une régie de travaux composés de 8 ouvriers (placée sous la responsabilité de la directrice d'agence de Saint-Ouen Sud), représentant tous les corps de métiers. Elle assure des réparations courantes et des travaux de petit entretien sur les parties communes ou privatives. Les demandes d'intervention sont effectuées par les techniciens d'agence sur la base des réclamations locataires. L'ANCOLS note cependant que la régie ne dispose d'aucun stock de fournitures. Les achats de matériels s'effectuent selon les besoins sur la base d'un marché à bons de commandes. Le suivi de l'activité de la régie est correctement effectué au travers de la mise en place de tableaux de bord mensuels.

Tableau 6 : Evolution de l'effort de maintenance

En milliers d'Euros

Euros engagés	2014	2015	2016	2017
Entretien et réparations courants sur immeubles	696	645	1 281	1 003
Gros entretien	300	198	2 263	1 006
Remplacement de composants (Investissements)	1 017	1 093	1 774	1 285
Remises en état des logements	561	530	1 543	1 484
Total	2 574	2 466	6 861	4 778

Source : Données SEMISO

L'évolution des dépenses de maintenance s'explique en grande partie par l'augmentation du périmètre d'intervention de la SEMISO à la suite du transfert de patrimoine de SOHP.

L'effort d'entretien a été axé essentiellement sur le gros entretien (notamment travaux de réfection des étanchéités des toitures, travaux de sécurisation de son patrimoine) au dépend des réhabilitations lourdes de son patrimoine (remplacement de composants).

Le ratio moyen de la maintenance (660 €/logt) est conforme à la médiane OPH d'Île-de-France (640 €/logt).

Le coût moyen de la remise en état des logements vacants est de 3 500 € par logement en 2017 (ce coût a été harmonisé entre les deux agences afin de disposer des mêmes moyens financiers, calculés sur la base du taux de rotation des logements).

Les contrats d'exploitation et d'entretien ont fait l'objet de renégociation ou de dénonciation à la suite du regroupement du patrimoine.

5.5.2 Sécurité dans le parc

Près de 60% du patrimoine de la société est située dans le périmètre des ZSP en raison de problèmes importants de délinquance et de trafics de stupéfiants. Ces dernières années l'évolution exponentielle du trafic de stupéfiants a conduit la SEMISO à mettre en place des mesures importantes de prévention situationnelle notamment sur les résidences Cordon-La Motte-Taupin et Michelet Bauer :

- Installation de vidéosurveillance des parkings souterrains et de vidéo protection des espaces extérieurs et d'un poste central de surveillance ;
- Réalisation de travaux d'aménagement des espaces extérieurs ;
- Passation d'un marché avec une société de gardiennage de nuit ;
- Sécurisation des abords de certains immeubles avec la pose de jardinières afin d'éviter le stationnement sauvage.

Ainsi, 6,2 millions d'€ ont été dépensés à cet effet sur la période de contrôle.

- Contrôles d'accès

L'intégralité des résidences bénéficie de contrôles d'accès. En 2017, La SEMISO a procédé à la mise en place d'un contrôle d'accès GSM (contrôle d'accès à partir du numéro de portable du locataire) sur la résidence Allende avec renforcements des portes de halls. Au vu des résultats positifs de cette initiative, l'organisme envisage de généraliser le procédé à l'ensemble du patrimoine.

- Amiante

Pour la période contrôlée, la SEMISO ne s'est pas mis en conformité avec les dispositions du décret n° 2011-629 du 3 juin 2011 et ses arrêtés d'application, rendant obligatoire, depuis février 2012, le repérage de l'amiante dans les parties privatives (logements familiaux et foyers).

Malgré l'existence d'un marché à bons de commandes visant l'établissement des dossiers amiantes dans les parties privatives sur l'ensemble du patrimoine, les éléments transmis à l'ANCOLS montrent que les diagnostics amiante dans les parties privatives (DAPP) ne sont constitués qu'à la libération des logements ou lors des travaux. Le bailleur ne satisfait pas à ses obligations réglementaires, puisque la constitution des DAPP devrait être généralisée. En réponse au constat formulé par l'ANCOLS, la SEMISO précise que « *compte-tenu des contraintes budgétaires et opérationnelles en milieu occupé, un DAPP global et exhaustif des logements construits avant 1997 dans le parc locatif existant reste difficile à établir* ».

- DAAF

La SEMISO a équipé tous les logements de détecteur autonome avertisseur de fumée comme le prévoit la réglementation. La visite de patrimoine a confirmé leur présence.

- Ascenseurs

Fin 2017, le parc d'ascenseurs comprend 221 appareils répartis sur 66 groupes immobiliers. Dans un souci d'amélioration de leur fonctionnement, l'OPH a passé, en 2018, un marché pour une durée d'un an reconductible trois ans, visant l'entretien et la maintenance des ascenseurs. Les travaux de réparation, modernisation et mise en conformité se sont élevés à 1 484 k€ entre 2014 et 2017.

Par ailleurs, la SEMISO s'adjoint les services d'une maîtrise d'ouvrage déléguée afin de contrôler les prestations effectuées par les ascensoristes. Les contrôles techniques obligatoires (article R.125-2-4 du CCH) sont effectués régulièrement sur l'ensemble des appareils.

Cependant, le nombre de pannes par ascenseur et par an reste élevé.

En effet, le bilan de l'année 2017 fait apparaître un nombre de panne annuel sur certains ascenseurs allant jusqu'à 44, nettement supérieur aux engagements pris dans la CUS (un maximum de 7 pannes par ascenseur et par an). Les pannes les plus importantes concernent les groupes immobiliers 10-12 rue des Boute-en-Train et Jules Vallès et sont dus à des actes de malveillances (dégradations volontaires, actes de vandalisme souvent liés au trafic de stupéfiants).

Outre le sur-entretien de certains équipements, la SEMISO prévoit, dans le cadre du PSP 2019-2028, la rénovation des ascenseurs des principaux sites identifiés comme difficiles.

- **Assurances**

Le taux de collecte des justificatifs d'assurance « multirisque habitation » auprès des locataires est faible sans réaction appropriée de la part de la SEMISO.

La SEMISO affiche un taux de 54 % de locataires qui n'ont pas communiqué leur justificatif d'assurance logement (certains justificatifs datant même de 2007).

Cette dernière n'exerce donc pas sa responsabilité dans l'application de l'article 7g) de la loi du 6 juillet 1989 qui exige du locataire d'un local d'habitation ou mixte qu'il souscrive une assurance contre les risques locatifs et en justifie lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur.

De même, elle ne fait pas application de la clause de résiliation de plein droit pour défaut d'assurance figurant au bail. Comme l'autorisent les dispositions de la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014, la SEMISO aurait pu, après un délai d'un mois à compter d'une mise en demeure non suivie d'effet, prendre l'initiative de souscrire lui-même une assurance pour le compte du locataire défaillant et récupérer le montant de cette dernière.

Conscient de ce constat, la SEMISO a créé, en 2018, un poste de responsable commerces et assurances visant notamment à améliorer la gestion des assurances locataires et a développé un module de gestion spécifique dans le progiciel métier. Par ailleurs, en 2019, la société a également mis en place une campagne de relances auprès des locataires avec mise en demeure, si besoin, pour inciter ces derniers à produire les attestations d'assurance.

- **Jeux d'enfants**

Des aires de jeux équipent 20 programmes du parc. Un marché (n° 17/2016), relatif à l'entretien, la vérification et les réparations nécessaires au maintien en bon état de fonctionnement des équipements et aires de jeux a été signé. Il inclut une visite préventive et corrective de ces jeux quatre fois par an. Il convient également de noter que les gardiens et agents de proximité effectuent mensuellement un contrôle visuel des aires de jeux pouvant déboucher sur une intervention d'urgence.

5.6 VENTES DE PATRIMOINE

Sur la période de contrôle, le CA de la SEMISO ne s'est jamais prononcé sur la vente de patrimoine. Cependant, par délibération du 18 octobre 2019, le CA a décidé de lancer un projet de vente en bloc de l'ensemble du patrimoine implanté sur la commune de l'Île-Saint-Denis à un autre bailleur social.

La SEMISO indique que le CA délibérera annuellement sur sa politique de vente.

5.7 NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOVATION URBAINE (NPNRU)

La SEMISO n'a pas été concernée par un projet de rénovation urbaine dans le cadre de l'ANRU 1.

Cependant, des quartiers feront l'objet d'une restructuration urbaine dans le cadre du NPNRU : le Vieux Saint-Ouen, Cordon La Motte-Taupin à Saint-Ouen-sur-Seine et le quartier sud de L'Île-Saint-Denis. Au total, 2 198 logements seront concernés pour le compte de la SEMISO.

Le protocole de préfiguration a été approuvé en novembre 2017 sur la base d'études dont les conclusions ont été présentées aux locataires fin 2017.

5.8 AUTRES ACTIVITES

5.8.1 Délégation de service public (DSP) Cap Saint-Ouen

Il s'agit d'une opération confiée par la ville de Saint-Ouen-sur-Seine à la SEMISO, le 5 juin 2012, pour l'exploitation et la gestion de l'ensemble immobilier « Cap Saint-Ouen » (21 900 m²) visant à favoriser l'implantation de très petites entreprises et de créateurs dans le domaine artistique, créatif et audiovisuel en lien avec les « Puces » et le territoire de la culture et de la création. Cette délégation est d'une durée de 15 ans.

Fin 2017, 16 entreprises et institutionnels occupent 29 lots sur 56 lots d'activité existants. Le montant des produits (loyers + appel à provision) de l'année 2017 s'élève à 959 k€ HT.

Par ailleurs, le site de Cap Saint-Ouen a été retenu dans le cadre de l'appel à projets « *Inventons la Métropole du Grand Paris* » sur la base d'un grand hôtel d'art contemporain.

5.8.2 Activité de concession d'aménagement

Fin 2017, le portefeuille d'activité en aménagement est constitué de cinq opérations de concessions réalisées au titre de conventions conclues avec la ville de Saint-Ouen-sur-Seine. L'une d'elles est en gestion extinctive (opération immobilière O.V.G).

L'effectif alloué directement à l'activité aménagement est constitué d'un agent et 0,4 agent imputé au titre de la structure.

6. ANNEXES

6.1 SIGLES UTILISES

AFL	Association Foncière Logement	MOUS	Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale
ANAH	Agence nationale de l'habitat	OPH	Office Public de l'Habitat
ANCOLS	Agence nationale de contrôle du logement social	ORU	Opération de Renouvellement Urbain
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	PDALHPD	Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
APL	Aide Personnalisée au Logement	PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
ASLL	Accompagnement Social Lié au Logement	PLATS	Prêt Locatif Aidé Très Social
CAF	Capacité d'AutoFinancement	PLI	Prêt Locatif Intermédiaire
CAL	Commission d'Attribution des Logements	PLS	Prêt Locatif Social
CCAPEX	Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives	PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation	PSLA	Prêt social Location-accession
CDAPL	Commission Départementale des Aides Publiques au Logement	PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
CDC	Caisse des Dépôts et Consignations	QPV	Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville
CGLLS	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social	RSA	Revenu de Solidarité Active
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale	SA d'HLM	Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré
CIL	Comité Interprofessionnel du Logement	SCI	Société Civile Immobilière
CMP	Code des Marchés Publics	SCIC	Société Coopérative d'Intérêt Collectif
CUS	Conventions d'Utilité Sociale	SCLA	Société Coopérative de Location Attribution
DALO	Droit Au Logement Opposable	SCP	Société Coopérative de Production
DPE	Diagnostic de Performance Energétique	SDAPL	Section Départementale des Aides Publiques au Logement
DTA	Dossier Technique d'Amiante	SEM	Société anonyme d'Economie Mixte
EHPAD	Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes	SIEG	Service d'Intérêt Economique Général
ESH	Entreprise Sociale pour l'Habitat	SIG	Soldes Intermédiaires de Gestion
FRNG	Fonds de Roulement Net Global	SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)
FSL	Fonds de Solidarité Logement	TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
GIE	Groupement d'Intérêt Économique	USH	Union Sociale pour l'Habitat (union des différentes fédérations HLM)
HLM	Habitation à Loyer Modéré	VEFA	Vente en État Futur d'ACHèvement
LLS	Logement Locatif Social	ZUS	Zone Urbaine Sensible
LLTS	Logement Locatif Très Social		

SIRET 130 020 464 00090 – APE 8411Z – Etablissement public national à caractère administratif

La Grande Arche Paroi Sud – 92055 Paris-La-Défense Cedex
www.ancols.fr

