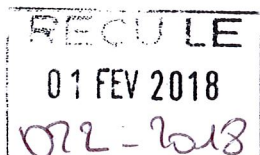
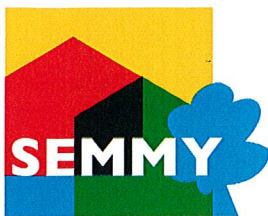


Droit de réponse

Rapport définitif de contrôle n° 2016-096

SEMMY, Société d'économie mixte d'aménagement
et de construction de Mitry-Mory

MITRY-MORY (77)



ANCOLS
Direction Territoriale des Contrôles
et suites IDF de l'ANCOLS
La Grande Arche
Parvis Sud
92055 Paris La Défense Cedex

A l'attention de M. Pascal Martin-Gousset
Directeur général de l'ANCOLS

Mitry-Mory,
Le 31 janvier 2018.

MM/CA/KJ/ADM/999/2018/0075

Ligne directe : 01.64.67.41.98 – ✉ semmy@semmy.fr

Affaire suivie par Madame Catherine Adèle, Directrice générale déléguée

Objet : Suites à donner au contrôle de l'ANCOLS portant sur la Semmy

→ transmission d'un extrait des délibérations et observations formulées par le
Conseil d'administration de la Semmy du 22/01/2018.

Lettre RAR n° 1A 142 154 1161 2

Monsieur le Directeur,

Par correspondance en date du 21 novembre 2017, vous m'avez adressé le rapport définitif de contrôle de votre organisme auprès de la Semmy.

Ce rapport a été présenté à la séance du Conseil d'administration du 22 janvier dernier.

Vous trouverez, ci-joint, la délibération de ce Conseil d'administration intégrant les observations formulées sur ce rapport.

Vous en souhaitant bonne réception et restant à votre disposition,

Nous vous prions de recevoir, **Monsieur le Directeur**, nos salutations distinguées.


Marianne Margaté,
[Signature]
Présidente directrice générale.

P.J : celles énoncées.

Copie : M. le Préfet de la Région Ile de France

M. le Préfet de Seine et Marne

M. le Directeur départemental des Territoires de la Seine et Marne.

www.semmy.fr



Extrait des délibérations du Conseil d'administration du 22 janvier 2018

L'an deux mille dix-huit, le 22 janvier à 17 heures trente, en l'Hôtel de ville de Mitry-Mory (11/13 rue Paul Vaillant-Couturier à Mitry-Mory), les administrateurs de la société Semmy se sont réunis en Conseil d'administration sur convocation du 12 janvier 2018 de Mme Marianne Margaté, Présidente directrice générale, pour délibérer sur l'ordre du jour suivant :

1. Approbation du procès-verbal du Conseil d'administration du 13 novembre 2017
2. Budget : atterrissage prévisionnel 2017 et perspectives 2018
3. Présentation du rapport définitif de l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (ANCOLS)
4. Opération « Chemin du Gué » : décision d'engager une opération de lotissement de 15 lots à bâtir dans le quartier de Mory
5. Commune de Compans : décision d'engagement et de financement de 18 logements conventionnés
6. Opération de 12 logements conventionnés place Salvador Allendé à Mitry-Mory : modification de programme et de financement de l'opération de construction et gestion
7. ZAC de Maurepas – Programme de 13 logements PSLA
8. Décision du Conseil d'administration du 13/11/2017 relative à la revalorisation des loyers du parc conventionné au 1^{er} janvier 2018
9. Information sur les marchés passés
10. Questions diverses

La Ville de Mitry-Mory représentée par :

- | | |
|------------------------|-----------------------|
| ▪ Mme Marianne Margaté | Administrateur public |
| ▪ M. Franck Sureau | Administrateur public |
| ▪ Mme Laure Greuzat | Administrateur public |
| ▪ M. Gilbert Trouillet | Administrateur public |
| ▪ M. Benoit Penez | Administrateur public |
| ▪ M. Philippe Laloue | Administrateur public |

La Caisse des Dépôts représentée par :

- | | |
|--------------------------------|----------------------|
| ▪ Mme Véronique Lambert-Viguié | Administrateur privé |
|--------------------------------|----------------------|

La Confédération Nationale du Logement représentée par :

- | | |
|-------------------|----------------------|
| ▪ M. Paul Gautier | Administrateur privé |
|-------------------|----------------------|

Membres représentés :

- M. Vincent Bot, Administrateur public, représentant la ville de Mitry-Mory, pouvoir donné à M. Franck Sureau,
- M. Mohamed Ghodbane, Administrateur privé, représentant les Courriers d'Ile de France, pouvoir donné à Mme Marianne Margaté.

Membres excusés :

- M. Jacques Durin, Administrateur public, représentant la Ville de Mitry-Mory,
- M. Christian Gaudet, représentant des Locataires du patrimoine de la Semmy,
- M. Saint-Hilaire Lepasteur, représentant des Locataires du patrimoine de la Semmy,
- M. Arnaud Mangel, cabinet COEXCO.

Membre absent :

- Mme Angélique Guzmán, Administrateur privé.

Assistaient également à la séance :

- Mme Lamyaa Bennis, Cabinet PRIMEXIS,
- M. David De Araujo, Caisse des Dépôts,
- Mme Catherine Adèle, Directrice générale déléguée de la Semmy,
- Mme Sandrine Maurize, Responsable du Pôle Administratif et Financier de la Semmy,
- M. Cédric Duhem, Responsable du Pôle Opérationnel de la Semmy,
- Mme Julie Phetmanivong, Responsable du Pôle Habitat de la Semmy,
- Melle Karinne Jégu, Assistante de direction à la Semmy.

Le Conseil, réunissant le quorum statutaire, peut valablement délibérer.

La présidence est assurée par Mme Marianne Margaté, Présidente directrice générale de la Semmy.



Extrait des délibérations du Conseil d'administration du 22 janvier 2018

Présentation du rapport définitif de l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (ANCOLS)



Madame la Présidente rappelle aux membres du Conseil d'Administration que, lors du Conseil d'Administration du 15 novembre 2016, elle a informé les membres de l'assemblée délibérante que la SEMMY faisait l'objet d'un contrôle de l'ANCOLS et a donné des éléments relatifs à l'organisation de ce contrôle.

En application de l'article L.342-2 du code de la construction et de l'habitation, ce contrôle avait pour objectifs de :

- s'assurer de la conformité de l'emploi de subventions, prêts financiers consentis par la puissance publique,
- vérifier le respect des règles européennes relatives aux aides de l'Etat et l'application des conventions ouvrant droit à l'APL.

Sous la tutelle du Ministère du logement, l'ANCOLS est née de la fusion en janvier 2015 de l'ANPEC (Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction) et de la MiiLOS (Mission Interministérielle d'inspection du logement social).

La réunion de lancement de la mission a eut lieu le 17 novembre 2016, la réunion de clôture le 28 mars 2017. Le contrôle a porté sur la période 2011 à 2016.

Le 21 juillet 2017, l'ANCOLS a notifié à notre Société son rapport provisoire auquel la SEMMY a apporté, dès le mois d'août 2017, ses remarques et observations.

L'ANCOLS a notifié à la SEMMY son rapport définitif le 21 novembre 2017. La copie intégrale de ce dernier ainsi que les courriers de l'Ancols étaient joints au dossier adressé à l'ensemble des membres du Conseil d'Administration.

Madame la Présidente donne lecture des grandes lignes de ce rapport et des réponses apportées par la Semmy qui relève la rigueur et la volonté de transparence de la Société.

Les membres du Conseil d'Administration formulent les remarques suivantes :

1. Au paragraphe « Actionnariat » du rapport, il est indiqué que « la ville de Mitry-Mory, actionnaire majoritaire de la Semmy, est membre de la communauté d'agglomération Roissy Pays de France, le respect des dispositions de l'article L.1521-1 alinéa 2 du code général des collectivités territoriales n'est pas assuré ».

L'article 1521-1 du CGCT précise « (...) La commune actionnaire d'une société d'économie mixte locale dont l'objet social s'inscrit dans le cadre d'une compétence qu'elle a intégralement transférée à un établissement public de coopération intercommunale peut continuer à participer au capital de cette société à condition qu'elle cède à l'établissement public de coopération intercommunale plus des deux tiers des actions qu'elle détenait antérieurement au transfert de compétences ».



Extrait des délibérations du Conseil d'administration du 22 janvier 2018

Les compétences exercées par la Communauté d'Agglomérations Roissy Pays de France sont limitées par l'intérêt communautaire :

- 1. En matière de développement économique : actions de développement économique, création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire ; politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire ; promotion du tourisme dont la création d'offices de tourisme.*
- 2. En matière d'aménagement de l'espace communautaire : schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur ; plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ; création et réalisation de zones d'aménagement concertées d'intérêt communautaire ; organisation de la mobilité.*
- 3. En matière d'équilibre social de l'habitat : programme local de l'habitat, politique du logement d'intérêt communautaire ; actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire ; réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat ; action, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées ; amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire.*

Au regard de l'objet social de la Semmy, le transfert n'est donc pas intégral. Dans l'attente de la définition de l'intérêt communautaire, la cession des deux tiers des actions n'est donc pas une obligation.

- 2. Au paragraphe « Conseil d'Administration » du rapport, il est indiqué que « le CA doit délibérer sur la politique d'attribution de ses logements sociaux. L'information fournie à l'instance délibérative, de bonne qualité générale, reste encore à améliorer ».*

Suite à cette remarque, le Conseil d'Administration a été invité, dans sa séance du 15 novembre 2017, à délibérer sur :

- Le rapport « politique logement » qui intégrait la présentation des résultats des enquêtes OPS 2014 et 2016,*
- La politique d'attribution de ses logements sociaux,*
- La convention de Mandat portant sur la pré-sélection des demandes de logement locatif social (cette dernière a été signée par Madame Le Maire le 15/12/2017),*
- Le bilan définitif de la CUS 2011 – 2016.*

Dans sa séance du 15 mai 2017, le CA a été invité à délibérer sur le rapport d'activité 2016 de la société. Ce rapport comprenait une présentation des clôtures financières des opérations d'investissement concernant le patrimoine locatif social et notamment les prix de revient définitifs des opérations Moulin des Marais et Tulipier livrées respectivement en 2013 et 2014. Le Conseil d'Administration a ainsi pu s'assurer de la maîtrise des coûts de revient et des plans de financement de ces opérations.



Extrait des délibérations du Conseil d'administration du 22 janvier 2018

3. Au paragraphe « Evaluation de l'organisation et du management » du rapport, il est indiqué que « des dysfonctionnements sont constatés dans le secteur de la gestion locative et le service administratif et financier ».

Le poste de responsable de la gestion locative était vacant depuis le 15 avril 2015. Le recrutement d'une nouvelle responsable de la gestion locative, initiée en 2016 s'est concrétisé le 15 mai 2017. Ce recrutement a d'ores et déjà permis de remédier aux quelques dysfonctionnements constatés en matière d'organisation et de contrôle interne.

Un recadrage global des données saisies dans le logiciel de gestion locative, Omnibail, a été initié, une procédure de suivi des réclamations a été mise en place ainsi qu'un suivi des prestations et travaux réalisés par les entreprises intervenant pour le compte de la Semmy. Des contrôles sur site sont désormais réalisés à intervalle régulier. Le dispositif est complété par la tenue de réunions hebdomadaires pilotées par la direction générale avec l'ensemble du service de gestion locative permettant un suivi de ces réclamations. Un compte rendu de chacune de ces réunions est rédigé et diffusé à l'ensemble des salariés de la société.

Le poste de coordonnateur du patrimoine n'a pas été supprimé mais modifié par avenant en date du 01/09/2014. Ainsi les tâches liées au petit entretien technique du patrimoine, au nettoyage des parties communes des résidences, les petites interventions de remise en état des logements, de petit entretien des bureaux de la société, la distribution du courrier aux locataires et les permanences de loyers ou permanences hebdomadaires ont été retirées de la fiche de poste. Ces tâches sont effectuées par les employés d'immeuble.

Concernant le service administratif et financier, piloté jusqu'en mars 2016 par la directrice adjointe de la Semmy, un seul « dysfonctionnement » a été constaté dans le suivi des emprunts (ICNE 2011 / 2012). Les intérêts de préfinancement n'ont pas été comptabilisés en ICNE en 2011, la Semmy ayant pour objectif de capitaliser les intérêts. La décision définitive de ne pas capitaliser les intérêts a été prise postérieurement à l'élaboration du bilan. C'est la raison pour laquelle la charge a été constatée en totalité sur l'exercice 2012.

Il ne s'agit pas d'une absence de pilotage d'autant que le service administratif et financier a mis en place des tableaux de bord de suivi des emprunts de longue date et qu'ils couvrent l'ensemble de la période de contrôle.



Extrait des délibérations du Conseil d'administration du 22 janvier 2018

Concernant la gestion de la trésorerie, il convient de préciser que des séances d'approvisionnement sont organisées mensuellement pour examiner les dépenses et recettes du mois ainsi que l'état de la trésorerie. Une séance est organisée pour le secteur aménagement, une séance pour le secteur gestion locative.

La Sem tient une comptabilité séparée entre les activités SIEG et non SIEG. Les bilans et comptes de résultats présentés au conseil d'administration et à l'assemblée générale le démontrent.

4. *Au paragraphe « Commande publique » du rapport, il est indiqué que « la vérification des conditions de passation et d'exécution des marchés d'exploitation attribués par la SEM sur la période 2011 à 2016 fait apparaître des manquements et une gestion peu rigoureuse ».*

La réalisation des prestations de services dont il est question concerne deux prestataires.

- *Le 1^{er} réalise différentes prestations telles que l'entretien des bureaux de la Semmy, l'entretien des parties communes des résidences et la gestion des containers notamment en remplacement des employés d'immeubles (congs et maladies), des tâches diverses telles que l'évacuation d'encombrants, le nettoyage d'appartements avant relocation, le débroussaillage. Ces prestations, évaluées par l'Ancols à 152 K€ sur la période 2011 - 2015 ont fait l'objet d'ordre de services. Le montant annuel des prestations de 2011 à 2016 respecte les seuils de l'ordonnance du 6 juin 2005 (207.000 € au 1^{er} janvier 2014).*
- *Le second réalise différentes prestations telles que la réfection de toitures et étanchéité, le remplacement de velux, la pose de gouttières, la recherche de fuite, le remplacement de ventilation. Ces prestations ont fait l'objet d'ordre de services. Le montant annuel des prestations évalué par l'Ancols à 102 K€ sur la période 2014 - 2016 respecte également les seuils de l'ordonnance du 6 juin 2005 (207.000 € au 1^{er} janvier 2014).*
- *Il est fait référence à l'absence de consultation pour certains contrats et notamment le contrat relatif à la dératisation et à la désinsectisation. Ce contrat a été signé en avril 2014 pour une durée de trois ans. Le montant total de ce contrat sur trois ans est de 14.173,71 € HT et non de 142 k€. Le montant des prestations étant inférieur aux seuils de l'ordonnance du 6 juin 2005, la mise en concurrence n'était pas obligatoire.*



Extrait des délibérations du Conseil d'administration du 22 janvier 2018

Afin de suivre les recommandations de l'Ancols en matière de gestion des contrats, la Semmy a mis en place une fiche de suivi des marchés et contrats.

5. Au paragraphe « loyers » du rapport, il est indiqué que « l'examen des loyers pratiqués a permis de constater de nombreuses anomalies de saisie des données et de paramétrage dans le logiciel de nature à impacter le montant des loyers quittancés. Des dépassements de loyer par rapport aux plafonds des conventions APL actualisés ont été relevés ».

L'identification des erreurs de paramétrage a été réalisée au deuxième trimestre 2017 permettant la mise en place des mesures de correction pendant l'été. Il est néanmoins souligné que seuls 6 logements sur 480 sont concernés et que seuls 3 logements sur 480 sont concernés par des dépassements de loyer d'un montant total de 1 908 €. La Semmy a procédé à la régularisation correspondante auprès des locataires concernés.

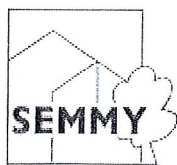
La vérification du paramétrage du logiciel de gestion a, néanmoins, permis de vérifier et de confirmer que les avis d'échéance distinguent correctement le loyer du logement et le loyer du garage.

Par ailleurs, le paramétrage a été ajusté de manière à mentionner le loyer maximum résultant des conventions APL.

6. Au paragraphe « gestion des attributions » du rapport, il est indiqué que « le service logement de la ville de Mitry-Mory se substitue à la Semmy pour la présélection des demandes portant sur les logements non contingentés avant leur présentation à la CAL et pour assurer le secrétariat de celle-ci, rappelle que la Sem n'a pas fixé les orientations de sa politique d'attribution et ne connaît pas les critères de pré-sélection appliqués par la ville.

Il souligne également que le règlement intérieur de la CAL n'est plus à jour et n'est pas conforme aux dispositions de l'article L.441-2 du CCH, que le fonctionnement et la composition de la CAL appellent des remarques.

Enfin, certaines pièces justificatives demandées pour l'instruction de la demande de logement locatif social ne sont pas conformes à la réglementation (arrêté du 14 juin 2010). Il en est de même pour des dispositions contenues dans les clauses générales des contrats de location.



Extrait des délibérations du Conseil d'administration du 22 janvier 2018

La préparation des Commissions d'Attribution Logement et le secrétariat de la CAL sont assurés par la Semmy. Par contre, la présélection des dossiers de candidature présentés sur le contingent Semmy est assurée par la Ville. Les critères de présélection appliqués sont parfaitement connus par la Semmy et rappelés ci-après :

- Les priorités définies par le code de la construction et de l'habitation : être en situation de handicap ou avoir à charge une personne en situation de handicap, être en situation d'urgence, être hébergé ou logé temporairement dans un établissement ou logement de transition, être victime de violences au sein du couple,
- L'ancienneté de la demande,
- La composition de la famille
- Les ressources du foyer
- Les préférences exprimées par les demandeurs

Suite à cette remarque, le Conseil d'Administration a été invité, dans sa séance du 15 novembre 2017, à délibérer sur :

- La politique d'attribution de ses logements sociaux,
- La convention de Mandat portant sur la pré-sélection des demandes de logement locatif social (cette dernière a été signée par Madame Le Maire le 15/12/2017),
- L'actualisation du règlement intérieur de la CAL.

La rédaction des procès-verbaux des CAL a été reprise depuis janvier 2016, la notification du refus d'attribution a été modifiée et intègre désormais les motifs du refus conformément à l'article L 441 – 2 – 2 du CCH, le délai de 10 jours accordé au locataire pour faire connaître son refus ou son acceptation est respecté.

La liste des pièces justificatives demandées lors de l'instruction de la demande de logement a été adaptée et les baux ont été modifiés en conséquence. Par ailleurs le dossier de diagnostic technique est annexé aux baux signés.

Madame la Présidente souligne que copie de ce rapport et de la délibération du Conseil d'Administration sera transmise à Madame le Maire de Mitry-Mory pour sa complète information.

Après lecture de ce rapport et échanges, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité :

- ⇒ **donnent acte à Madame la Présidente de sa communication,**
- ⇒ **sollicitent de Madame la Présidente la transmission à l'ANCOLS de la présente délibération intégrant les remarques formulées par le Conseil d'administration lors de sa séance du 22 janvier 2018.**

COPIE CERTIFIÉE CONFORME



Pour extrait certifié conforme,
la Présidente directrice générale,

Marianne Margaté.