DocuSign Envelope ID: C5B7DBCD-8625-47A5-BB19-0CE67C1C32AD

Société d'économie mixte immobilière de la ville de Martigues (SEMIVIM)

ANCOLS
Contrôle Évaluation Études
Agence nationale de contrôle du logement social

RAPPORT DE CONTRÔLE 2020

N° 2020-018

DocuSign Envelope ID: C5B7DBCD-8625-47A5-BB19-0CE67C1C32AD

DocuSign Envelope ID: C5B7DBCD-8625-47A5-BB19-0CE67C1C32AD

ANCOLS
Contrôle Évaluation Études
Agence nationale de contrôle du logement social

RAPPORT DE CONTRÔLE 2020
N° 2020-018

Société d'économie mixte immobilière de la ville de Martigues (SEMIVIM)

Martigues (13)

Document confidentiel

DocuSign Envelope ID: C5B7DBCD-8625-47A5-BB19-0CE67C1C32AD

ANCOLS
Contrôle Évaluation Études
Agence nationale de contrôle du logement social

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2020-018

Société d'économie mixte immobilière de la ville de Martigues (SEMIVIM) – (13)

Fiche récapitulative					
N° SIREN : 611620873					
Raison sociale : Société d'économie mixte immobilière de la ville de Martigues (SEMIVIM)					
Président Directeur Général : M. Gaby Charroux					
Secrétaire générale : Mme Corinne Dupont					
Adresse : Hôtel de Ville - Avenue Louis Sammut - 13500 Martigues					
Actionnaire principal : Ville de Martigues					

AU 31 DÉCEMBRE 2018

Nombre de logements familiaux gérés	**2 849**	Nombre de logements familiaux en propriété:	**2 849**	Nombre d'équivalents logements (logements foyers...) :	**54**

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE				
Logements vacants	6,8 %	3,9 %	4,6 %	(2)
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacances technique)	0,6 %	1,1 %	1,3 %	(2)
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	5,7 %	7,0 %	9,3 %	(2)
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	2,1 %	1,9 %	1,5 %	(4)
Âge moyen du parc (en années)	28	37	38	(2)
POPULATION LOGÉE				(1)
Locataires dont les ressources sont :				
- < 20 % des plafonds	NC	23,9 %	22,2 %	
- < 60 % des plafonds	NC	61,3 %	60,7 %	
- > 100 % des plafonds	NC	11,2 %	10,6 %	
Bénéficiaires d'aide au logement	NC	43,1 %	45,6 %	
Familles monoparentales	NC	22,8 %	21,2 %	
Personnes isolées	NC	35,2 %	39,5 %	(2)
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (euros/m² de surface habitable)	NC	5,6	5,6	(2)
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)	11,3 %	NC	12,9 %	(3)
Taux de recouvrement (% des loyers et charges)	99,1 %	NC	98,7 %	
STRUCTURE FINANCIÈRE ET RENTABILITÉ				
Excédent brut d'exploitation /chiffre d'affaires 2018	49,1%	NC	52,8%	(3)
Capacité d'autofinancement PCG/chiffre d'affaires 2018	34,6%	NC	42,8%	(3)
Rentabilité économique (EBE+transferts de sub)/Immo brutes	3,9%	NC	3,4%	(3)
Taux de rentabilité (Résultat/(Immo brutes-endettement)	1,2%	NC	155,0%	(3)
Fonds de roulement net global (FRNG) (au logement)	3 754 €/logt	NC	2 425 €/logt	(3)
FRNG à terminaison des opérations (au logement)	3 682 €/logt	NC	2 768 €/logt	(3)
Capacité de désendettement (dette/CAF courante)	15,2	NC	21,1	(3)
Ratio d'autofinancement net	13,5 %	NC	9,0 %	(3)

(1) Enquêtes OPS 2016 et 2018 non communiquées

(2) RPLS au 1/1/2019

(3) Harmonia et comptes annuels 2018 Références ESH de province entre et 1 000 et 5 000 logements

Evolution entre 01/01/2013 et 01/01/2018 pour les données nationales selon les données SOeS

DocuSign Envelope ID: C5B7DBCD-8625-47A5-BB19-0CE67C1C32AD

POINT FORT :

- Structure financière robuste sur la période examinée, bien qu'en baisse

POINTS FAIBLES :

- Multiples carences de contrôle interne et d'organisation inhérentes notamment à la défaillance du système d'information
- Traitement des impayés insuffisant
- Développement modeste du parc de logements sociaux
- Coûts de gestion élevés
- Absence d'analyse financière prévisionnelle actualisée

IRRÉGULARITÉS :

- Accords d'entreprise non mis à jour ou caducs
- Rapports sur l'exécution des marchés publics incomplets
- Irrégularités dans le domaine de la commande publique
- Irrégularités relatives à la CALEOL
- Absence de plan stratégique de patrimoine actualisé
- Diagnostics techniques et entretiens périodiques non réalisés
- Manque d'information du CA sur les conventions règlementées

---

Inspecteurs-auditeurs ANCOLS :
Directeur du contrôle et des suites Sud-Est de l'ANCOLS :
Précédent rapport de contrôle : Juillet 2014
Contrôle effectué du 26 février 2020 au 24 novembre 2020
RAPPORT DE CONTRÔLE : mars 2022

DocuSign Envelope ID: C5B7DBCD-8625-47A5-BB19-0CE67C1C32AD

ANCOLS
Contrôle Évaluation Études
Agence nationale de contrôle du logement social

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2020-018
Société d'économie mixte immobilière de la ville de Martigues (SEMIVIM) – 13

Synthèse 7
1. Préambule 8
2. Présentation générale de l'organisme 9
2.1 Contexte socio-économique 9
2.2 Gouvernance et management 11
2.2.1 Évaluation de la gouvernance 11
2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management 13
2.2.3 Commande publique 16
2.2.4 Gouvernance financière 17
2.3 Conclusion 17
3. Patrimoine 18
3.1 Caractéristiques du patrimoine 18
3.1.1 Description et localisation du parc 18
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation 18
3.2 Accessibilité économique du parc 19
3.2.1 Loyers 19
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité (*SLS*) 20
3.2.3 Réduction du loyer de solidarité (*RLS*) 21
3.2.4 Charges locatives 21
3.3 Conclusion 21
4. Politique sociale et gestion locative 22
4.1 Caractéristiques des populations logées 22
4.2 Accès au logement 22
4.2.1 Connaissance de la demande 22
4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme 22
4.2.3 Gestion des attributions 22
4.3 Qualité du service rendu aux locataires 24
4.3.1 Enquêtes de satisfaction 24
4.3.2 Concertation locative 24

DocuSign Envelope ID: C5B7DBCD-8625-47A5-BB19-0CE67C1C32AD

4.3.3 Réclamations techniques 24
4.4 Traitement des impayés 25
4.5 Conclusion 25
5. Stratégie patrimoniale 26
5.1 Analyse de la politique patrimoniale 26
5.2 Évolution du patrimoine 26
5.2.1 Offre nouvelle 26
5.3 Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage 27
5.3.1 Engagement et suivi des opérations 28
5.3.2 Analyse d'opérations 28
5.4 Maintenance du parc et réhabilitations 28
5.4.1 Entretien du patrimoine 28
5.4.2 Réhabilitations 28
5.4.3 Exploitation du patrimoine 30
5.5 Ventes de patrimoine à l'unité 31
5.6 rénovation urbaine 31
5.7 Conclusion 31
6. Tenue de la comptabilité et analyse financière 33
6.1 Tenue de la comptabilité 33
6.2 Analyse de l'exploitation 34
6.2.1 Produits 34
6.2.2 Excédent brut d'exploitation 35
6.2.3 Coûts de gestion 36
6.2.4 Autres charges 37
6.2.5 Capacité d'autofinancement (*CAF*), autofinancent net (*AFN*) et résultat 38
6.2.6 Rentabilité économique 39
6.3 Structure financière (toutes activités) 39
6.3.1 Fonds de roulement net global 40
6.3.2 Fonds de roulement net global et à terminaison 40
6.3.3 Besoin ou ressource en fonds de roulement 40
6.3.4 Trésorerie 41
6.4 Investissements et modalités de financement 41
6.5 Analyse de la dette 42
6.6 Analyse prévisionnelle 42

DocuSign Envelope ID: C5B7DBCD-8625-47A5-BB19-0CE67C1C32AD

6.7 Conclusion....43
7. Annexes....44
7.1 Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de la société
7.2 Organigramme général de l'organisme....45
7.3 remarques sur la tenue de la comptabilité....46
7.4 tableau présenté au CA du 9 novembre 2017....47
7.5 Sigles utilisés....48

DocuSign Envelope ID: C5B7DBCD-8625-47A5-BB19-0CE67C1C32AD

SYNTHÈSE

La société d'économie mixte de la Ville de Martigues (*SEMIVIM)* a été fondée en 1961. Elle exerce principalement une activité de bailleur avec un parc de 2 849 logements, aux deux-tiers conventionnés. Le maire de Martigues en est le président directeur général.

Par incorporation de ses réserves, elle a augmenté son capital en 2017 pour le porter à 19,7 millions d'euros. Sa structure financière reste robuste, mais en lente dégradation sur la période examinée 2014-2018. Sa profitabilité, mesurée par l'excédent brut d'exploitation et la capacité d'autofinancement, est globalement assez modeste en particulier en raison d'une vacance technique importante sur un groupe et de coûts de maintenance et de gestion élevés.

Elle se trouve actuellement en situation de grande faiblesse organisationnelle. De nombreux postes, notamment de direction, ne sont pas pourvus, la définition des frontières entre directions n'est pas claire, les procédures manquent ; de plus, un changement de système d'information mal conduit a amplifié la désorganisation. Une remise en marche de la structure sur de nouvelles bases est indispensable. Il est nettement apparu que la société doit améliorer ses procédures de commande publique, la gestion des attributions de logements, répondre aux enquêtes d'occupation sociale, s'assurer de la qualité du service rendu à ses locataires et mieux réagir face aux impayés de son personnel logé dans le parc social.

Stratégiquement, la SEMIVIM doit élaborer un nouveau plan stratégique de patrimoine avec son volet financier ainsi qu'une convention d'utilité sociale. L'élaboration de ces documents devra également être l'occasion de définir la politique de la nouvelle entité issue du regroupement concernant la maintenance et les investissements sur l'existant. Une activité de développement locative sociale qui marque le pas ces dernières années (*2017 à 2019*), doit être relancée en profitant d'une réelle possibilité de recours à l'emprunt.

La directrice générale,

Rachel CHANE-SEE-CHU

DocuSign Envelope ID: C5B7DBCD-8625-47A5-BB19-0CE67C1C32AD

1. PRÉAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de la société d'économie mixte immobilière de la ville de Martigues (SEMIVIM) 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'efficience 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.

En application de la délibération 2019-09 du conseil d'administration de l'ANCOLS du 23 janvier 2019, la société d'économie mixte immobilière de la ville de Martigues n'a pas été identifiée comme devant faire l'objet d'un diagnostic approfondi pour la vérification de l'absence de surcompensations. Cette délibération prescrit un examen approfondi lorsque l'organisme se situe cumulativement dans le quatrième quartile pour les deux indicateurs mentionnés dans ladite délibération. Calculés en valeurs moyennes sur les trois dernières années pour lesquelles les données exhaustives sont disponibles au moment de l'arrêt de la programmation par le conseil d'administration de l'Agence, le seuil du quatrième quartile s'établit à 50,84 % pour le ratio d'excédent brut d'exploitation sur le chiffre d'affaires et à 2,39 % pour celui de résultat net comptable sur les immobilisations brutes nettes de l'endettement. Les valeurs calculées pour l'organisme à partir de ses données déclarées sur Harmonia sont respectivement de 44,65 % et de 1,34 %. Les diligences menées dans le cadre du contrôle n'ont pas entraîné un redressement de ces résultats qui aurait conduit à un repositionnement de l'organisme par rapport aux valeurs des seuils des quatrièmes quartiles susmentionnés.

Le précédent contrôle concluait à une gestion correcte d'une société au rôle social avéré avec une bonne qualité de service aux occupants, mais elle pouvait favoriser davantage l'accès de son parc aux ménages les plus défavorisés. Des ajustements s'avéraient nécessaires dans la procédure d'attribution des logements. Le patrimoine visité était en bon état, le gardiennage d'un groupe devant être renforcé. L'organisme devait fiabiliser les données de son nouveau logiciel de gestion afin d'assurer un meilleur contrôle des loyers, des

DocuSign Envelope ID: C5B7DBCD-8625-47A5-BB19-0CE67C1C32AD

impayés et du suivi des charges récupérables. L'objectif de développement annuel devait impliquer une réflexion de l'actionnaire principal sur les équilibres de haut de bilan.

2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME

La Société d'Economie Mixte Immobilière de la Ville de Martigues (*SEMIVIM*) a été fondée à l'initiative de la ville de Martigues le 1er janvier 1961. Sa compétence territoriale s'étend principalement sur la ville de Martigues, mais la société détient également 35 logements collectifs dans la commune de Saint-Mitre-Les-Remparts qui la jouxte[1]. Son parc représente 2849 logements, dont les deux-tiers conventionnés.

2.1 CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

Le département des Bouches-du-Rhône est un territoire contrasté, que ce soit au plan géographique, économique ou social. Il accueille 2,04 millions d'habitants en 2019[2], soit 40 % de la population de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur (*PACA*).

Aix-Marseille-Provence Métropole (*AMP*) regroupe le territoire métropolitain autour de Marseille et Aix-en-Provence dans les Bouches-du-Rhône. Elle représente la métropole la plus vaste de France[3]. Elle compte 1,9 million d'habitants en 2019[4] et couvre 55 % de la surface départementale. Créée le 1er janvier 2016 par la loi Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles (*dite loi « MAPTAM »*) afin de mettre fin à la fragmentation administrative du territoire (*cf. figure 1*), elle est issue de la fusion de six intercommunalités, dont celle du Pays de Martigues.

Avec la création de la métropole AMP, le pays de Martigues (PM) est la nouvelle dénomination de l'ancienne communauté d'agglomération du Pays de Martigues (*CAPM*) devenue conseil de territoire. Il compte trois communes : Martigues, Port-de-Bouc et Saint-Mitre-les-Remparts, et une population de 71 000 habitants. Le PM représente 3,8 % de la population de la métropole AMP. La croissance de sa population est supérieure à la moyenne métropolitaine, mais moins importante que celle du bassin de vie. Les villes de Martigues et de Port-de-Bouc accusent une concentration des ménages les plus déshérités dans leurs quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). La production de logements y est soutenue : Martigues disposait du nombre le plus élevé de logements autorisés pour 1 000 habitants entre 2011 et 2015, soit un ratio de 8,9, alors qu'il s'établit à 5,4 pour la Métropole et à 4,7 pour le département[5]. Sur les années 2010-2015, 975 logements ont été autorisés dans la CAPM, et 37 % de logements produits en financement très sociaux (*PLAI*). Après avoir connu un pic d'autorisations de construction en 2011 atteignant 800 logements, Martigues a vu retomber ces autorisations à 150 en 2015, rattrapée par Port-de-Bouc (200), indiquant que la production de logements a été marquée par des fluctuations importantes en lien avec le développement de zones d'aménagement publiques. Les objectifs globaux 2018-2024 d'offre de logements neufs s'établissent à 400/480 logements sur des opérations de plus de vingt logements, dont plus de 60 % à Martigues. 87 % du parc de logement social du PM est détenu par trois bailleurs sociaux : la SEMIVIM, l'OPH 13 Habitat et la SA d'HLM LOGIREM.

[1] Source Conseil du territoire du Pays de Martigues – Stratégie Habitat – Diagnostic janvier 2017 - Cabinet Sémaphores

[2] Source INSEE

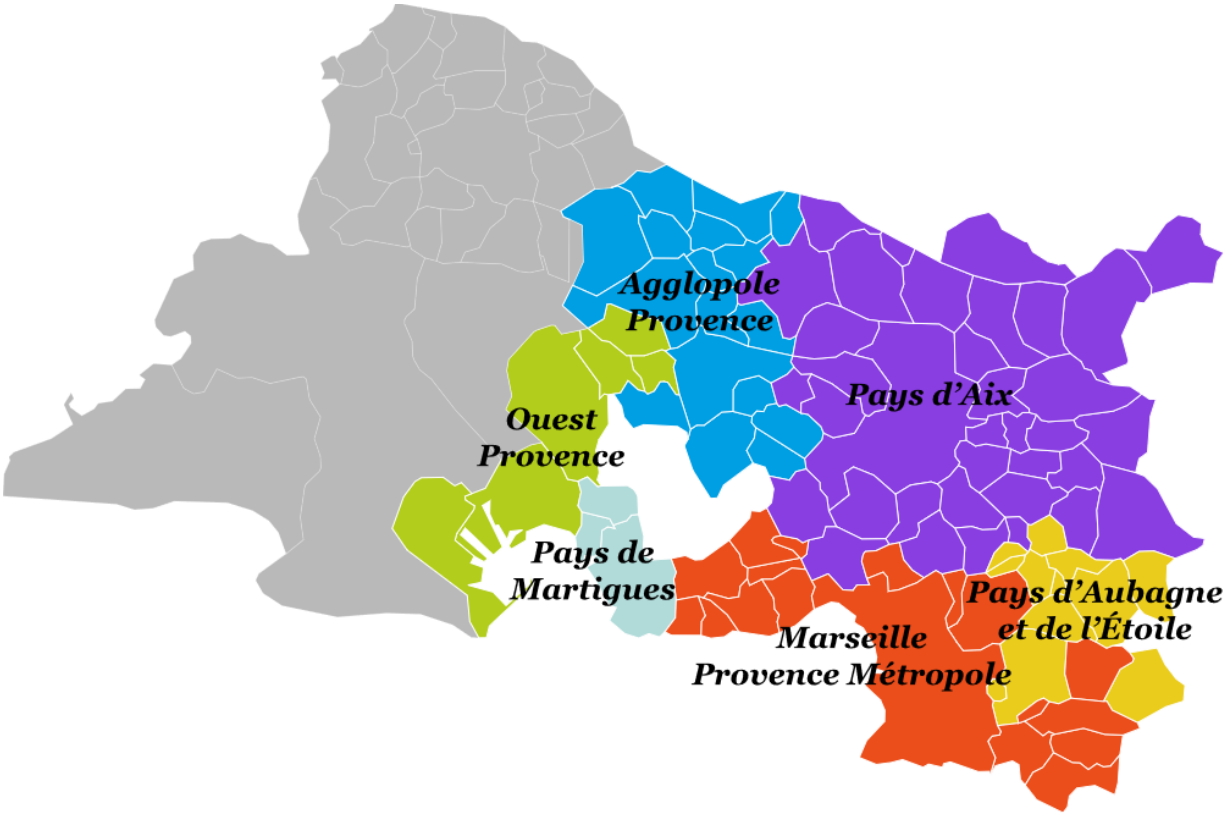
[3] AMP est quatre fois plus grande que la métropole du Grand Paris

[4] Site internet de l'agglomération du pays d'Aix

[5] Source SITADEL, base de données qui recense l'ensemble des opérations de construction, dont celles à habitation. Elle permet un suivi historique de la construction neuve depuis 1986

DocuSign Envelope ID: C5B7DBCD-8625-47A5-BB19-0CE67C1C32AD

Figure 1 : Département des Bouches-du-Rhône et les six anciennes intercommunalités composant AMP



La ville de Martigues, avec plus de 49 963 habitants en 2019 (*48 783 en 2016*[6]) se caractérise par une croissance importante de sa population à partir des années 1960 (*20 000 habitants*) pour atteindre les 50 000 à l'aube des années 2020. Cette attractivité du territoire devrait s'accentuer au regard des grands projets de développement économique du golfe de Fos, notamment dans les domaines portuaires, logistique et énergétique. Martigues est la 3ème ville d'une métropole qui compte 92 communes, derrière Marseille et Aix-en-Provence. Sa situation géographique entre l'étang de Berre et la mer Méditerranée a été propice à l'implantation de sites pétrochimiques dans les années 1930. Aujourd'hui, le territoire de l'Ouest Etang de Berre (*dénomination du schéma de cohérence territoriale – SCOT*) est un pôle économique de premier ordre à l'échelle européenne en matière industrialo-portuaire (*chimie et pétrochimie, sidérurgie*), aéronautique et logistique. Dans les décennies 1970-80, l'autoroute a permis de relier la ville aux agglomérations aixoise et marseillaise.

La population active salariée (*de 15 à 64 ans*) représente 45 % de la population martégale. Selon l'INSEE, le nombre de chômeurs s'élève à 15,5 % (8,1 % pour la France entière), les jeunes de moins de 25 ans étant les plus touchés, avec un seuil pouvant atteindre 35 %. Le taux de pauvreté, en ce qui concerne les jeunes de moins de 30 ans, est supérieur à 20 %. Si les 691 000 créations d'entreprise en France en 2018 ont porté en premier lieu sur des activités spécialisées, scientifiques, techniques et de soutien aux entreprises (*24 %*), les 443 créations d'entreprises à Martigues ont porté à 33 % sur des activités de transport, d'hébergement et de restauration et à 29 % sur des services marchands aux entreprises.

En 2016, la ville de Martigues compte 25 104 logements, dont 88 % de résidences principales et 5,7 % de logements vacants, le reste étant composé de résidences secondaires ou occasionnelles. Les logements de quatre pièces sont prédominants (*34,8 %*). Ce chiffre est à rapprocher de la composition familiale qui a baissé

[6] Source INSEE données locales – chiffres détaillés – recensement de la population 2016, géographie au 1er janvier 2019

DocuSign Envelope ID: C5B7DBCD-8625-47A5-BB19-0CE67C1C32AD

au cours des décennies, passant de 3,2 enfants de moins de 25 ans par famille en 1968 à 2,2 enfants en 2016. 40 % des logements ont été construits dans les décennies 1970-80.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

La SEMIVIM a été créée le 20 septembre 1961. Le siège social de la société est domicilié à l'Hôtel de Ville de Martigues, avenue Louis Sammut, et les bureaux sont situés à proximité, chemin de Paradis, dans un ensemble immobilier dénommé « le Bateau Blanc ». L'organisme est immatriculé au RCS du Tribunal de commerce d'Aix-en-Provence sous le numéro 611 620 873.

Outre son activité de bailleur social et libre, la société exerce quatre missions complémentaires :

- la gestion des associations syndicales libres créées pour assurer une gestion urbaine de proximité mutualisée entre les principaux organismes d'habitat social dans leurs lieux d'implantation majoritaires sur le territoire de la ville de Martigues, à savoir les résidences Mas de Pouane et Quatre Vents, dont la SEMIVIM est propriétaire ;
- le syndic de la copropriété de Paradis Saint-Roch dans le cadre d'un mandat ;
- une activité propre de constructeur pour l'habitat et le développement économique (cf. infra absorption de la SPL-PMA) ;
- des opérations de portage foncier et de construction de projets d'habitat et de développement économique via une société patrimoniale filiale de la SEMIVIM (cf. infra SOPAVIM).

La société est dotée d'un capital social de 19 703 078 euros, conformément à la résolution de l'assemblée générale extraordinaire (*AGE*) du 1er décembre 2017. Celui-ci est divisé en 33 623 actions de 586 euros chacune, entièrement libérées, détenues par 41 actionnaires, la Ville de Martigues étant actionnaire principal avec 81,61 % des parts. Lors du précédent contrôle de la Miilos en juillet 2014, le capital s'élevait à 521 312 euros. Afin de financer au meilleur taux les réserves foncières acquises à la Ville, de financer le développement de la SEMIVIM et de diversifier ses modalités d'intervention avec des projets de construction de locaux d'entreprise clés en main dans le cadre d'opérations de co-promotion impliquant la société de portage financier qu'elle avait créée en 2015 (*SOPAVIM, voir infra*), la société a procédé à une augmentation de capital. Cette augmentation s'est déroulée par incorporation de réserves au capital, entérinée lors du CA du 9 novembre 2017, d'une part en augmentant la valeur nominale des actions de 16 à 586 euros, portant le capital à 19 093 052 euros, et d'autre part en émettant 1 041 nouvelles actions d'une valeur de 586 euros, portant le capital aujourd'hui détenu à 19 703 078 euros. Cette augmentation de capital peut mécaniquement permettre des versements de dividendes plus importants, ces dividendes étant plafonnés en ce qui concerne l'activité agréée, en particulier par un pourcentage de ce capital. La SEMIVIM n'a procédé à aucun versement de dividendes sur la période contrôlée.

Il est à noter que, conformément à l'article L. 232-10 du code de commerce, la réserve légale doit être reconstituée jusqu'à atteindre au moins le dixième du capital social. Or, la réserve légale était, de 2017 à 2019, constante à 7 367 euros, bien loin du dixième du capital. La société doit remédier à cette situation.

L'opération d'augmentation de capital répondait également au souhait de la ville de Martigues de voir la SEMIVIM intervenir sur des projets plus complexes, avec une assise financière plus importante dans le cadre de projets de construction de locaux d'entreprises évoqués ci-dessus, ce type d'opération nécessitant une co-promotion avec des opérateurs privés permettant de partager le risque, mais aussi la marge sur les opérations réalisées en vue de dégager des fonds afin de permettre la construction de logements sociaux.

DocuSign Envelope ID: C5B7DBCD-8625-47A5-BB19-0CE67C1C32AD

M. Gaby Charroux, maire de Martigues depuis 2009 et président du Pays de Martigues depuis le 1er janvier 2016, est le président directeur général (*PDG*) de la SEMIVIM depuis le 24 juin 2009. Il a été reconduit dans sa fonction par délibération du CA le 23 mai 2014. Il ne dispose pas de bureau permanent au sein de l'organisme.

Le précédent directeur de la société, M. Richard Delvart, avait été nommé le 1er juillet 1998. Il a quitté ses fonctions le 1er août 2014 pour faire valoir ses droits à la retraite et a été remplacé par M. François Leroy à compter du 17 novembre 2014. Ce dernier a quitté ses fonctions le 13 novembre 2019 après un congé maladie entamé le 6 juin 2019. Mme Corinne Dupont, collaboratrice du cabinet du président du territoire du Pays de Martigues pour les questions d'urbanisme, a été nommée secrétaire générale de la SEMIVIM le 1er février 2020.

Le CA est composé de treize administrateurs[7] ainsi que deux représentants des locataires, qui disposent d'une voix consultative, conformément aux dispositions de l'article 195 de la loi n° 2000-1208 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (dite loi SRU). Le conseil a tenu en moyenne sur les trois dernières années entre trois et quatre réunions par an, avec un taux de participation moyen de 74,6 %. Les procès-verbaux de CA sont en général détaillés, à l'exception :

- des difficultés d'organisation de la société et de personnel qui ne sont pas abordés ;
- des rapports annuels réglementaires (exécution des marchés et activité de la commission d'attribution des logements), que la société doit impérativement s'astreindre à présenter au CA ;
- des augmentations annuelles de loyers qui n'ont pas été délibérées par le CA jusqu'en 2017 ni en 2020.

Par ailleurs, certains aspects de la vie de la société, qui peuvent constituer un enjeu pour la structure, ne sont pas abordés, telle une procédure judiciaire lancée par une trentaine de locataires de la résidence des Quatre Vents.

En 2012, la SEMIVIM a externalisé son activité d'aménagement à la société publique locale « Pays de Martigues Aménagement » (*SPL-PMA*). M. Leroy, directeur de la SEMIVIM, a assuré la fonction de directeur de la SPL à compter du 17 novembre 2014 jusqu'à la fusion des deux sociétés en 2016. En effet, aux termes de la loi MAPTAM, la CAPM, principale actionnaire de la SPLA-PMA, a perdu le 1er janvier 2016 sa compétence Aménagement au profit de la métropole AMP. Le principe d'une fusion-absorption simplifiée de la SPL-PMA par la SEMIVIM a été entériné par délibération du CA le 12 octobre 2015, puis par les conseils municipaux de Martigues le 15 novembre 2015, et de Saint-Mitre-les-Remparts le 14 décembre 2015. L'objectif de cette fusion est de permettre à la SEMIVIM de conserver une branche exerçant une activité complémentaire à son activité propre de constructeur pour l'habitat et le développement économique. La ratification du traité de fusion a été approuvé par le CA le 27 mai 2016.

Parallèlement à cette fusion, le CA a souhaité constituer une société patrimoniale filiale de la SEMIVIM destinée à réaliser des opérations de portage foncier et de construction de projets d'habitat et de développement économique. Cette société par actions simplifiée unipersonnelle (*SASU*) a pris le nom de société patrimoniale de la ville de Martigues (*SOPAVIM*). Le 12 octobre 2015, le CA a donné son accord à la constitution de la société, après délibération du conseil municipal de la ville de Martigues le 29 mai 2015, conformément aux dispositions de l'article L.1524-5 du code général des collectivités territoriales. En complément de son activité d'opérations de portage foncier, la SOPAVIM a vocation à réaliser des opérations d'immobilier d'entreprise, de logements en accession sociale et d'aménagement. Le précédent directeur de la SEMIVIM en était le président ; depuis

[7] Représentants Ville de Martigues : 8 – Ville de Saint-Mitre-les-Remparts : 1 – Capital privé : 4

DocuSign Envelope ID: C5B7DBCD-8625-47A5-BB19-0CE67C1C32AD

son départ en 2019, c'est le directeur de l'aménagement et de la gérance de la SEMIVIM qui en assure la présidence. Une commission de surveillance composée de trois actionnaires du collège privé rend chaque année un rapport au conseil d'administration de la SEMIVIM. En réponse au rapport provisoire, la société précise que la commission de surveillance ne compte désormais plus que deux actionnaires du collège privé à la suite du non-remplacement d'un des actionnaires décédé.

Dans le cadre de la loi évolution du logement, de l'aménagement et du numérique n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, dite loi ÉLAN, le principe de regroupement des organismes de logement social a été imposé selon les dispositions de l'article L. 423-2 du CCH. Dans cette optique, le CA, dans sa séance du 25 septembre 2018, avait acté le principe d'adhésion à une société anonyme de coordination (*SAC*) nationale, telle que proposée par la Fédération des Entreprises Publiques Locales (*EPL*), dont l'objectif consiste à regrouper l'ensemble des SEM agréées. Cette option est abandonnée et le CA du 3 novembre 2020 devait acter l'entrée de la SAS Adestia filiale de CDC Habitat au capital de la SEMIVIM à hauteur de 30 à 35 %, la SEMIVIM ayant demandé un nouveau report pour déposer son projet de CUS au plus tard le 30 juin 2021. Un protocole d'intention a d'ores et déjà été signé avec CDC Habitat, il devrait déboucher sur un pacte d'actionnaires.

La société précise qu'elle a engagé le travail de coopération avec CDC Habitat lors du conseil d'administration du 23 novembre 2020 et que les villes de Martigues et Saint-Mitre-Les-Remparts ont respectivement validé l'entrée d'Adestia au capital de la SEMIVIM les 13 novembre 2020 et 12 avril 2021. Le pacte d'actionnaires a été signé, le 21 septembre 2021, entre la ville de Martigues et Adestia (*filiale à 100% de CDC Habitat*) afin d'organiser et d'exercer un contrôle conjoint de la SEMIVIM.

2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management

Obs 1 : La SEMIVIM n'a pas une organisation stabilisée.

L'organigramme de la société, au 31 décembre 2019, est présenté en annexe 7.2. Sur la période sous revue, la société a vu de nombreux départs de collaborateurs (*24 au total*[8]), soit un peu plus de la moitié de l'effectif de la société (*46 au 31 décembre 2019*), dont notamment :

- le directeur ;
- le directeur financier ;
- le directeur de la gestion clientèle et du patrimoine ;
- la responsable de la gestion locative ;
- le responsable de la maintenance ;
- la contrôleuse de gestion et des systèmes d'information.

Il est à noter que les ruptures conventionnelles intervenues dans la société représentent 50 % des départs de la société en 2016, 33 % en 2017 et 66 % en 2019 (*16,4 % dans le rapport de branche des ESH en 2019*).

La société confirme les 24 départs et précise, sur les taux de ruptures conventionnelles qu'elle n'a fait qu'accéder aux demandes des salariés concernés dans le respect de la législation en vigueur.

En complément, il est nécessaire de préciser que :

- le directeur n'a pas été remplacé même si une secrétaire générale a été nommée ;

[8] Dont quatre ruptures conventionnelles, cinq licenciements, cinq départs à la retraite et quatre démissions

DocuSign Envelope ID: C5B7DBCD-8625-47A5-BB19-0CE67C1C32AD

- la direction financière est particulièrement impactée car le directeur financier et la responsable du service de la comptabilité (*arrêt-maladie depuis 2018*) n'ont pas été remplacés ; la société s'est ainsi vue dans l'obligation de recourir à un cabinet comptable pour assurer le suivi des comptes de la société ;
- les responsables de la gestion locative et de la maintenance ont été remplacés ;
- la responsable des ressources humaines et des services généraux est en maladie depuis plus d'un an.

Les départs et remplacements successifs des personnels d'encadrement et de direction, conjugués à des absences de personnel et des procédures minimalistes, qui, par exemple, compliquent les relations entre les directions du patrimoine et du développement pour ce qui relève de la réhabilitation, du gros entretien et de l'entretien courant, ont largement contribué à la désorganisation des services dont les missions n'étaient pas clairement définies.

Au 30 novembre 2019, le personnel de la société est majoritairement féminisé (*80 %*), y compris chez les cadres. L'effectif féminin constaté dans le rapport de branche des Entreprises Sociales de l'Habitat (*ESH*) en 2019 se situe à 57 %. L'âge moyen se situe entre 40 et 45 ans selon le sexe, et l'ancienneté, moyenne entre 9 ans (*hommes*) et 12 ans (*femmes*), ces deux derniers critères étant dans la moyenne. 20 % de l'équipe travaille à temps partiel, exclusivement des femmes. Le pourcentage de congés pour maladie ordinaire sur l'ensemble des arrêts maladie s'élève à 75 % alors qu'il est de 92 % pour les valeurs de référence. Ce chiffre et à rapprocher des absences supérieures à trois mois dont le taux se situe à 24 %[9]. Le taux d'absentéisme déclaré par l'organisme au 30 novembre 2019 atteint 6,6 %, supérieur aux références (*5,4 %*)[10]. En revanche, aucun accident du travail n'a été déclaré. La rémunération annuelle brute moyenne est, en 2018, de 36 954 euros par salarié en intégrant 4 285 euros de participation.

Les départs, absences et difficultés de la direction à encadrer les collaborateurs ont conduit à la réalisation de deux audits, dont aucun n'a été mené à son terme. Ils ont néanmoins permis de mettre en évidence un mal-être des agents, à quelque niveau que ce soit. Par ailleurs, lors du changement de progiciel de gestion de la société, une collaboratrice en charge du contrôle de gestion a été positionnée par la direction exclusivement sur le suivi de ce changement, ce qui a entraîné un abandon du contrôle de gestion et l'absence de tableaux de bord indispensables pour orienter la stratégie de la société. L'organisation du travail de la société n'étant pas confortée par des procédures de travail, la situation s'est dégradée.

À la suite de la première vague de départs en 2014 et 2015, des décisions de management ont été validées par le CA le 12 octobre 2015, dont notamment :

- la création d'un comité de direction à sept membres, qui a perduré jusqu'au congé maladie du directeur de la société en mars 2019 (*aucun compte rendu écrit*) ;
- l'institution d'entretiens annuels individuels : néanmoins, les entretiens annuels individuels depuis 2017 n'ont pas pu être produits ;
- des délégations d'engagement de bons de commande de travaux aux responsables des points d'accueil et aux correspondants d'immeubles (*rédigées en mars 2015 consécutivement à la prise de fonction de M. Leroy*) ;
- l'augmentation uniforme de 150 euros sur le salaire net mensuel de chaque collaborateur faisant suite à la fin de l'accord d'intéressement des salariés intervenu en 2014 ;
- une nouvelle grille de salaire ;

[9] Source : bilan social de l'organisme au 30 novembre 2019

[10] Source : rapport de branche des ESH – Données 2018

DocuSign Envelope ID: C5B7DBCD-8625-47A5-BB19-0CE67C1C32AD

- bien que la société n'y soit pas soumise[11], un accord collectif d'entreprise sur la négociation annuelle obligatoire (*NAO*) a été signé le 6 mars 2018 entre le directeur et la déléguée du personnel[12]. Cet accord a été renouvelé le 29 mai 2020 ;
- un accord de participation dérogatoire pour les entreprises de moins de cinquante salariés a été signé le 24 juin 2002 avec les salariés de la société ; cet accord a fait l'objet de trois avenants de mise à jour réglementaire, dont le dernier a été signé le 5 juillet 2019 et déposé sur la plateforme de téléprocédure dédiée du ministère du travail.

Il est à noter qu'en sus des jours fériés légaux mentionnés à l'article L. 3133-1 du Code du travail, sont octroyés au personnel de la société trois jours supplémentaires selon accord sur l'aménagement et la réduction du temps de travail (*ARTT*) signé le 15 mars 2000 : le jour de Mardi Gras, le jour de la fête de Martigues (*29 juin*) et le lendemain du jour de Noël.

Un accord d'entreprise relatif au Compte Épargne Temps (*CET)* a été signé le 19 décembre 2014 pour une durée de deux ans. Il est aujourd'hui caduc. Par ailleurs, l'accord d'entreprise sur l'aménagement et la réduction du temps de travail (*ARTT*) et le règlement intérieur de la société doivent être mis à jour des évolutions réglementaires.

En réponse au rapport provisoire, la société informe qu'elle retrouve aujourd'hui un fonctionnement courant avec une directrice et un responsable financier. Elle précise que la collaboration avec un cabinet d'expertise comptable, spécialisé dans le secteur du logement social, continuera pendant quelques années, jusqu'à la reprise complète de tous les éléments financiers. Enfin elle indique poursuivre l'amélioration de son organisation à partir des propositions faites dans le cadre de l'enquête sur les risques psychosociaux, mais aussi dans le cadre de l'audit de ses marchés publics.

En ce qui concerne les accords d'entreprises, la société ajoute qu'ils ont été repris et validé par les représentants du personnel lors des négociations annuelles obligatoires de 2020 et 2021 et que l'accord d'entreprise relatif au compte épargne temps a été signé le 29 mai 2020.

Obs 2 : Le système d'information (*SI*) n'est pas maîtrisé.

La société s'est préoccupée de l'évolution de son SI dès 2014, comme en atteste une délibération du CA en date du 21 mars autorisant le PDG à mettre en œuvre un marché correspondant aux besoins de la société. Le changement de SI n'est intervenu qu'en 2019, et dans des conditions de bascule des données non sécurisées, entraînant une assurance insuffisante de la qualité des données exploitables dans le nouveau progiciel. A titre d'exemples, début juin 2020 :

- plusieurs tableaux demandés lors de l'ouverture du contrôle n'ont pas pu être adressés, notamment les données concernant les attributions de logements ou les acquisitions foncières ou immobilières ;
- sur les tableaux reçus, certains étaient incomplets (*activité patrimoniale : une partie remplie sur l'aménagement et la gérance, mais pas l'autre sur le développement du patrimoine*) ou inexploitables en l'état (*tableau des contingents de logements réservés*), ou non fiables (*extraction de la base de gestion locative*), voire faux (*tableau issu de deux tableaux demandés – tableau des logements locatifs et tableau des logements foyers - fusionnés en un tableau unique concernant à la fois le parc locatif social et les résidences sociales, avec des équivalents-logements erronés*) ;
- certains avis d'échéance du mois de février devaient être repris manuellement car les données étaient

[11] Entreprise de moins de cinquante salariés

[12] Document valide pour une durée de quatre ans

DocuSign Envelope ID: C5B7DBCD-8625-47A5-BB19-0CE67C1C32AD

erronées (*c'était toujours le cas en octobre*) ;

- le SLS a dû être facturé après le quittancement ;
- la transmission d'informations à la CGLLS n'a pas pu être faite correctement ;
- une base de données de gestion locative, incomplète et non à jour, n'a pu être fournie qu'à la date de décembre 2018, sans garantie de la fiabilité des informations qu'elle contenait.

L'examen de la situation a montré :

- un SI initial perfectible comme l'avait montré le précédent rapport de la Miilos ;
- l'absence de responsable compétent du système d'information ;
- un serveur hébergeant le nouveau progiciel avec d'autres applications ;
- l'absence de serveur de recette permettant de réaliser des tests avant la mise en place de correctifs ou mises au point du progiciel ;
- l'absence de connaissance de la base de données par le personnel de la SEMIVIM.

La SEMIVIM doit absolument améliorer le point vital que constitue son SI pour la maîtrise des risques liés à son activité qui rejaillit nécessairement sur la production des agents.

En réponse au rapport provisoire, la société confirme qu'il n'y a pas eu de période de test avant la bascule informatique, privant ainsi la société de la possibilité de prévoir et corriger les dysfonctionnements en amont, impactant l'ensemble des activités. Face à ce constat, la société indique qu'il a été décidé de revenir à l'utilisation de la nouvelle version de l'ancien logiciel utilité par la SEMIVIM en incluant la reprise des informations. La société affirme que cela lui a permis de repartir d'une situation plus juste et de mettre à jour ses données dans le logiciel. Elle ajoute arriver en phase de résorption totale de ses problèmes informatiques.

2.2.3 Commande publique

En matière de commande publique, sur la période contrôlée, l'organisme a été soumis, aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 jusqu'au 1er avril 2016, puis aux dispositions de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015[13] et enfin, depuis le 1er avril 2019, au code de la commande publique (*cf. ordonnance n° 2018-1074 du 26 novembre 2018 et décret n° 2018-1075 du 3 décembre 2018*).

Obs 3 : Les documents relatifs à la mise en œuvre de la commande publique ne sont pas à jour des dispositions législatives et réglementaires (*ordonnance n° 2018-1074 du 26 novembre 2018 et décret n° 2018-1075 du 3 décembre 2018)*.

L'organisme doit effectuer les mises à jour dans ses documents internes (guide, procédures, …).

En réponse au rapport provisoire, la société indique que les documents relatifs à la mise en en œuvre de la commande publique sont désormais à jour. Les modifications prévues dans les décrets ont été validées par le conseil d'administration du 7 juillet 2020.

[13] Modifiée par l'ordonnance n° 2018-1074 du 26 novembre 2018 portant partie législative du code de la commande publique

DocuSign Envelope ID: C5B7DBCD-8625-47A5-BB19-0CE67C1C32AD

Obs 4 : Les rapports annuels sur l'exécution des marchés ne sont pas rédigés correctement (*non conforme à l'article R.433-6 du CCH*).

Le rapport annuel doit comporter pour chaque marché le montant initial du contrat, le montant total des sommes effectivement versées, et, le cas échéant, les raisons de l'écart constaté. La SEMIVIM doit rédiger son prochain rapport annuel sur cette trame.

En réponse au rapport provisoire, la société précise qu'un audit réalisé par un cabinet externe est en cours et devrait leur permettre de se mettre pleinement en conformité avec la législation relative à la commande publique. Elle ajoute que leur nouveau logiciel permettra d'apporter les corrections nécessaires à la bonne rédaction des rapports annuels sur l'exécution des marchés.

2.2.4 Gouvernance financière

Les comptes-rendus de CA sont documentés, avec toutefois une baisse continue de la densité d'information sur la période examinée. Il n'y a pas de présentation de tableau de bord financier. Les études et lancements d'opérations sont approuvés, mais pas les clôtures d'opérations. La rentabilité des opérations proposées n'est pas examinée ; l'effet de la RLS est présenté en 2018, mais pas en 2019. L'absence de plan stratégique de patrimoine (*PSP*) actualisé (*cf. § 5.1*) s'accompagne de l'absence de stratégie financière.

La société, en réponse au rapport provisoire, indique que l'absence de logiciel performant ne leur a pas permis de répondre à leurs obligations. Néanmoins, elle ajoute que depuis le contrôle, elle a mis en place son plan stratégique de patrimoine qui a été voté en conseil d'administration du 2 juin 2021.

2.3 CONCLUSION

La période sous revue a été marquée par de nombreux mouvements de personnel au sein de la direction et dans les services, qui ont contribué à désorganiser la société. Elle doit mettre en place très rapidement une nouvelle organisation qui puisse, non seulement régler les problèmes de personnel, mais également mettre en œuvre le projet de regroupement imposé par la loi ELAN. Indépendamment de ces difficultés, la SEMIVIM doit mettre à jour, à la fois son règlement intérieur, les documents intéressant le personnel et ceux relatifs à la commande publique, et veiller à leur respect et à leur application. L'organisme doit enfin mieux tenir informé le conseil d'administration (*tableaux de bord, clôtures d'opérations, prévisionnel financier régulier, rapport annuel de la commission d'appel d'offres et de la commission d'attribution des logements*) afin de lui permettre de fixer ou réorienter la stratégie de la société. La réponse de la société au rapport provisoire met en évidence que la SEMIVIM partage les constats de l'Agence et a mis en œuvre un certain nombre de correctifs depuis la réalisation du contrôle, le nouveau logiciel devrait leur permettre d'aboutir à lever l'ensemble des dysfonctionnements relevés.

DocuSign Envelope ID: C5B7DBCD-8625-47A5-BB19-0CE67C1C32AD

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Au 1er janvier 2019, le parc de la SEMIVIM est âgé de 28 ans. Il est plus jeune que celui du département, de la région et de la France entière, dont les chiffres se situent entre 37 et 40 ans. Il compte 2 849 logements familiaux conventionnés aux deux tiers, car neuf résidences ne sont pas conventionnées. Il est majoritairement composé de logements collectifs (86 % du parc), au-dessus du ratio de France métropolitaine (82,6 %).

La SEMIVIM compte également un foyer pour étudiants, stagiaires et jeunes travailleurs, géré en propre, « Les Cytises » (vingt-cinq équivalents-logements) et deux foyers dont la gestion est confiée à autrui (« Max Payssé » - seize équivalents-logements – et « Adret », foyer pour adultes handicapés – treize équivalents-logements). Enfin, elle est propriétaire de trente commerces et de 270 garages.

Tableau 1 : Nombre de logements en propriété / gérés au 31 décembre 2018

Rubriques	Logements familiaux	Logements - foyers		Total
		Unités autonomes *	Places et chambres **	
Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme	2 849	25	0	2 874
Nombre de logements en propriété non gérés par l'organisme	0	29	0	29
Nombre de logements gérés pour compte d'un autre organisme	0	0	0	0
Total	2 849	54	0	2 903

** Équivalence égale à un pour un ** Équivalence égale à un pour trois*

Source : comptes annuels Harmonia

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

Bien qu'en nette diminution depuis 2018, le taux de vacance global de la SEMIVIM en 2019 est beaucoup plus élevé que celui des valeurs de référence. Il est dû à un taux de vacance technique important concernant 117 logements en attente de réhabilitation, notamment à la résidence des Quatre Vents, composée de 245 logements dont 52 logements (*21 % des logements de la résidence*) étaient en vacance technique au 1er janvier 2019, soit 44 % du total des vacants techniques. En revanche, le taux de vacance de plus de trois mois hors vacance technique est moins important qu'en PACA ou France métropolitaine. La société peut mettre à profit la rédaction de la nouvelle CUS pour construire un véritable plan pluriannuel de réhabilitation de ses logements afin de venir à bout, notamment de la problématique prégnante depuis plusieurs années sur la résidence des Quatre Vents.

S'agissant de la résidence « Les Quatre Vents », la société indique qu'une réhabilitation est en cours. Elle précise que la complexité de cette façade a conduit à demander un avis ATEx (Appréciation Technique d'Expérimentation) auprès du Centre Scientifique et Technique du Bâtiment et que le délai pour obtenir l'autorisation a conduit à une augmentation du budget envisagé de plus d'un million d'euros. Elle précise toutefois que cette vacance a permis :

- de demander aux réservataires, ville et préfecture, la possibilité de favoriser le relogement sur proposition d'un candidat unique de la même résidence, pour ne pas impacter la vie des locataires de manière trop forte quand le logement nécessitait de très gros travaux.

DocuSign Envelope ID: C5B7DBCD-8625-47A5-BB19-0CE67C1C32AD

- de créer trois logements « tampons » où les locataires pouvaient se rendre à la journée le temps de la réalisation des travaux dans leur logement.
- des déménagements en cas de très gros travaux.

Tableau 2- Evolution du taux de vacance

Vacance au 1er janvier	2015	2016	2017	2018	2019	PACA	France métropolitaine
Taux de vacance global	7,9%	7,9%	11,4%	5,6%	6,8%	3,9%	4,6%
dont taux de vacance technique	*NC*	*NC*	*NC*	*NC*	*5,1%*	*1,6%*	*2,0%*

Le taux de rotation (*5,7 % en 2018*[14]) est moins élevé que dans la région (*7,0 %*) et a fortiori en France métropolitaine (*9,3 %*).

3.2 ACCESSIBILITÉ ÉCONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Tableau 3 : Dispersion des loyers mensuels des logements conventionnés et non conventionnés

Rubriques	Nombre de logements	Loyer mensuel en euros par m² de surface habitable				
		1er quartile	Médiane	3e quartile	Moyenne	Loyer moyen
SEMIVIM	2616	5,26 €	5,99 €	6,49 €	5,88 €	5,83 €
Bouches-du-Rhône	155075	4,77 €	5,62 €	6,81 €	5,98 €	5,86 €
PACA	302247	4,90 €	5,83 €	6,83 €	6,04 €	5,92 €
France métropolitaine	4328090	4,90 €	5,70 €	6,50 €	5,90 €	NC

Source Ancols/RPLS au 1er janvier 2019 (DNE)

Le loyer moyen mensuel au mètre carré de surface habitable, qui s'établit à 5,83 euros pour les logements conventionnés et non conventionnés de la société en 2018[15], est deux fois plus faible que celui pratiqué dans le secteur privé (*12,70 euros par m²*)[16].

De 2014 à 2019, les augmentations annuelles de loyers pratiqués pour les locataires en place ont systématiquement été égales, ou inférieure pour 2019, à l'évolution de l'indice de référence des loyers. Jusqu'en 2017 et en 2020 les augmentations de loyers n'ont pas été validées par le CA. L'augmentation de loyer délibérée en CA du 30 janvier 2019 porte sur une partie de son patrimoine : seuls 30 programmes conventionnés représentant 711 logements ont subi une augmentation de loyer de 1 % et 16 programmes représentant 1 003 logements n'en ont subi aucune. Pour les autres logements non cités dans la délibération, aucune hausse n'a été appliquée en 2019.

[14] Source RPLS au 1er janvier 2019

[15] Source : estimation à partir des comptes annuels 2018, de la vacance et de la surface totale du parc fournie par la SEMIVIM

[16] Source : CLAMEUR – Loyers de marché 2019 – Edition février 2020

DocuSign Envelope ID: C5B7DBCD-8625-47A5-BB19-0CE67C1C32AD

Tableau 4 : Hausse des loyers conventionnés pratiqués

Augmentation annuelle des loyers	2015	2016	2017	2018	2019
Hausse annuelle SEMIVIM	0,57 %	0,08 %	0,00 %	0,00 %	*0,00 à 1,00 %
Augmentation maximale autorisée[1]	0,57 %	0,08 %	0,00 %	0,00 %	1,25%

** Augmentation de 1 % sur 31 programmes représentant 712 logements, de 0 % pour 19 programmes représentant 1 138 logements*

[1] Loi de finances n° 2010-1657 du 29/12/2010 art. 210 III modifié par la loi Alur du 24 mars 2014 puis par l'article 126 de la loi de finance n° 2017-1837 du 30 décembre 2017

Comme le montre le tableau ci-après, la ventilation des loyers à la relocation montre une hausse importante, la moyenne des loyers des logements proposés à la relocation est au même niveau que le 3ème quartile des loyers pour les locataires en place. Les logements proposés par la SEMIVIM aux nouveaux entrants sont donc assez élevés, car positionnés au niveau des loyers plafonds autorisés (marge de 0,7% pour les 91 logements sociaux reloués en 2018). L'accès au logement social apparaît ainsi plus difficile pour les ménages les plus défavorisés :

Tableau 5 : Analyse des loyers revalorisés

Rubriques	Nombre de logements	Loyer mensuel en euros par m² de surface habitable		
		1er quartile	Moyenne	3e quartile
Organisme	139	6,02	6,48	6,72
Ville de Martigues	505	5,15	6,10	6,50
Région PACA	28 272	5,50	6,70	7,40
France métropolitaine	499 049	5,20	6,50	7,00

Source Ancols/RPLS au 1er janvier 2019 (DNE)

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité (*SLS*)

Le tableau ci-après indique une augmentation importante (*62 %*) du SLS, perçu sur les cinq derniers exercices, liée en partie à l'évolution du parc.

Tableau 6 : Évolution du SLS perçu entre 2014 et 2018

en euros

Année	2014	2015	2016	2017	2018
Supplément de loyer de solidarité	83 620	48 246	112 012	111 868	135 865

Source : balances générales

Les enquêtes SLS des années 2018 et 2019 ont été confiées à un prestataire.

Obs 5 : Le quittancement des loyers consécutif à l'enquête SLS n'est pas réalisé dans des délais raisonnables.

Lors du contrôle de l'ANCOLS en mars, le quittancement des suppléments de loyers n'avait pas encore été réalisée. Le montant total du SLS déclaré par l'organisme au titre de l'année 2019 s'élève à 132 959 euros et concerne126 ménages[17]. L'un d'entre eux relève d'une procédure de perte du droit au maintien dans les lieux (*ressources supérieures deux années consécutives à 150 % des plafonds de ressources PLS*) : un courrier lui a été adressé, conformément aux dispositions de l'article L. 482-3 du CCH.

[17] Source : déclaration rectificative 2020 du 14 octobre 2020 (72 ménages étaient concernés en 2012)

DocuSign Envelope ID: C5B7DBCD-8625-47A5-BB19-0CE67C1C32AD

3.2.3 Réduction du loyer de solidarité (*RLS*)

La RLS a impacté les produits de loyers de 256 milliers d'euros en 2018 ; à ceci s'ajoutent 194 milliers d'euros versés par l'organisme dans le cadre du lissage national de la RLS. La SEMIVIM a déclaré que l'ensemble des locataires percevant la RLS étaient bénéficiaires de l'allocation personnalisée au logement.

3.2.4 Charges locatives

Les charges locatives étaient gérées par chacun des quatre pôles jusqu'en 2019 (*cf. § 2.2.2*), date à laquelle une nouvelle organisation a été mise en place en spécialisant trois des quatre pôles ; le pôle Ferrières est en particulier chargé des charges locatives. Cette activité est exercée par la cheffe de pôle et deux assistantes. Il n'existe pas de procédure sur le sujet, comme lors du contrôle précédent. L'organisme traite indifféremment le parc conventionné et le parc non conventionné. L'organisme ne procède à aucune récupération de coût salarial interne, ne possédant pas de régie ni de gardien ou agent d'immeuble en interne.

Les charges récupérées examinées sont celles de l'exercice 2018, qui ont été régularisées à la fin de l'année 2019. Certaines résidences sont régularisées en cours d'année ; l'organisme devra progressivement regrouper les clôtures en fin d'année civile. Un avis de régularisation est envoyé à chaque locataire, et durant un mois, les pièces justificatives sont à disposition. Les principales contestations portent sur la facturation de l'eau.

Le taux de provisionnement, 111,8 %, montre un sur-provisionnement élevé. Il est de 109,8 % pour le seul parc conventionné. Huit résidences[18] représentant 245 logements présentent un taux de provisionnement supérieur à 125 % ; l'organisme doit veiller à mieux adapter les provisions en général et pour ces huit résidences en particulier.

Les charges annuelles atteignent en moyenne annuelle 17 euros/m², et 14 euros/m² pour le parc conventionné. En ôtant les charges d'ascenseur, de chauffage et d'eau, ces charges atteignent 9,6 euros/m² pour l'ensemble du parc et 9,2 euros/m² pour le parc conventionné. Cette dernière valeur, satisfaisante, correspond à la valeur moyenne hors Ile-de-France en 2017, qui est de 9,3 euros/m² (*source : Observatoire des charges de l'USH 2017*).

3.3 CONCLUSION

La société doit poursuivre ses efforts pour diminuer la vacance technique de ses logements en mettant en œuvre, à l'occasion de la rédaction de la nouvelle convention d'utilité sociale, un plan pluriannuel de réhabilitation permettant de réaliser les travaux indispensables. Il a été constaté que la société ne s'est pas organisée pour appliquer la facturation du supplément de loyer de solidarité en temps et en heure et pour fixer précisément le provisionnement des charges locatives. Dans sa réponse au rapport provisoire, la société met en évidence que depuis le contrôle elle a mis en place son plan de maintenance et de travaux (*PTM*) et réalisé les enquêtes sur l'occupation du parc social et le supplément loyer solidarité.

[18] Les Mahonias, Jeu de Paume, Amaryllis, Lavandins, Myosotis, Camille Corot, Aragon, Ecologis

DocuSign Envelope ID: C5B7DBCD-8625-47A5-BB19-0CE67C1C32AD

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTÉRISTIQUES DES POPULATIONS LOGÉES

Les enquêtes d'occupation du parc social (*OPS*) des années 2016 et 2018 n'ont pas été réalisées (*non conforme aux articles L 481-2 et L 442-5 du CCH*). Les données disponibles (*2014*) au niveau de l'ANCOLS sont trop anciennes pour évaluer une occupation actuelle pertinente du parc de la SEMIVIM. L'organisme n'a pas été en mesure de justifier de l'envoi des enquêtes. En réponse au rapport provisoire, la société précise que les enquêtes d'occupation du parc social ont été réalisées en 2020 et 2021.

4.2 ACCÈS AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

La SEMIVIM est guichet enregistreur des demandes de logement locatif social au même titre que la Ville de Martigues. La société ne tient pas de statistiques sur l'enregistrement des demandes de logement. Elle se fonde sur les propositions des réservataires pour préparer les dossiers à présenter en commission d'attribution des logements (*CAL*).

4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

La société ne dispose pas d'orientations explicites sur la politique d'occupation de son parc. Le règlement intérieur de la CALEOL a été mis à jour le 30 janvier 2019 (*cf. § 4.2.3*), mais ce document fait uniquement référence aux *« orientations et objectifs définis par le conseil d'administration en étant tout particulièrement attentive [la CALEOL] à la mixité sociale et aux équilibres sociaux dans les quartiers et la ville »* et *« au respect des dispositions particulières résultant de la réglementation applicable à ces logements, définie au CCH »* (art. 2 du règlement).

Lors du bilan de la CUS 2011-2016, l'organisme ne disposait pas d'un outil de suivi des attributions aux ménages prioritaires, mais les services de l'Etat n'ont pas rencontré de difficulté avec les dossiers adressés à la SEMIVIM. Les relogements pour les ménages ou personnes sortant d'hébergement ou de logement adapté étaient fixés à six, quatre ont été réalisés. Concernant les candidats relevant de la politique du Droit Au Logement Opposable (DALO), les engagements de la CUS, pris pour une attribution par an, soit six au total, ont été réalisés pour sept candidats. Parmi les vingt-quatre dossiers d'attribution suivis de baux qui ont été vérifiés lors du contrôle (cf. § 4.2.3), quatre étaient des candidats relevant de la politique DALO, dont deux étaient de personnes seules.

4.2.3 Gestion des attributions

Le règlement intérieur de la CAL a été mis à jour le 30 janvier 2019 sans tenir compte des dispositions de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite loi ELAN qui institue la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL). Bien que le site internet de la société soit convivial et assez complet, il ne contient pas le règlement intérieur de la CAL.

DocuSign Envelope ID: C5B7DBCD-8625-47A5-BB19-0CE67C1C32AD

Obs 6 : Le règlement intérieur de la CAL ne fait pas référence aux nouvelles compétences de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (*CALEOL*) instituée par la loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite loi ELAN et il n'a pas été rendu public (*non conforme à l'article R. 441-9-IV du CCH*).

La SEMIVIM doit modifier les termes de ce règlement et le mettre en ligne sur son site internet.

Dans sa réponse au rapport provisoire, la société indique qu'elle prévoit en 2022 sa mise à jour pour être en conformité avec les dispositions de la loi ELAN, ainsi que sa présentation en conseil d'administration pour validation avant publication sur leur site internet

Obs 7 : La commission d'attribution des logements n'a pas rendu compte de son activité au conseil d'administration pour les trois dernières années d'exercice 2017, 2018 et 2019 (*non conforme à l'article R. 441-9-IV du CCH*).

Alors que les rapports d'activité antérieurs examinés (*2015 et 2016*) ont été rédigés en détail et présentés au CA, les rapports des trois dernières années n'ont pas été établis. La société doit produire ce document qui permet au CA de fixer ou réorienter la politique d'attribution des logements.

La société indique que bien que la commission d'attribution n'ait pas rendu compte de son activité au conseil d'administration, pour les années 2017, 2018 et 2019, dans le cadre de son plan stratégique de patrimoine et de la convention d'utilité sociale, il a cependant été informé des attributions de logements.

4.2.3.1 Gestion des contingents

Au 31 décembre 2019, le parc conventionné est majoritairement réservé par la Ville de Martigues, l'Etat et la SEMIVIM, comme l'indique le tableau ci-après :

Tableau 7 : Réservataires

Réservataires	Nombre de logements réservés (2019)	Logements réservés (% du parc)
Mairie	949	47,8 %
Etat	504	25,4 %
Contingent propre SEMIVIM	356	17,9 %
Conseil départemental	155	7,8 %
Autres	22	1,1 %
TOTAL	1986	100,0 %

Données organisme

Le CA a validé lors de sa séance du 12 octobre 2015 la rédaction d'un avenant à la convention de réservation initiale du 21 février 2000 signée avec la Ville de Martigues pour lui adjoindre la réservation de 141 logements aux 590 logements de la convention initiale, portant les droits de réservation à 731 logements, alors que la société déclare 949 logements réservés par la mairie de Martigues.

Aucun avenant permettant de justifier le nombre total de logements réservés au 31 décembre 2019, soit 1 986 logements selon les données fournies par l'organisme, n'a été présenté à l'ANCOLS. La SEMIVIM doit mettre à jour les conventions de réservation qu'elle a signées. Les conventions de réservation avec les autres réservataires n'ont pas été examinées.

DocuSign Envelope ID: C5B7DBCD-8625-47A5-BB19-0CE67C1C32AD

Dans sa réponse au rapport provisoire, la société indique que le travail concernant les conventions de réservation sera examiné lors d'un prochain conseil d'administration en 2022.

4.2.3.2 Analyse de la gestion des attributions

L'étude des dossiers à présenter en CAL est réalisée par le pôle de la gestion clientèle au siège de la société. Le service de gestion locative procède à l'examen des propositions des réservataires qui font l'objet de complément d'informations par les candidats avant passage en CAL. Pour le contingent propre à l'organisme, les dossiers sont examinés en amont de la CAL avec le PDG : un point est réalisé en fonction des demandes enregistrées au niveau du service compétent de la mairie et des demandes de mutation des locataires.

4.3 QUALITÉ DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

4.3.1 Enquêtes de satisfaction

Aucune enquête de satisfaction n'a été diligentée depuis 2014, et pour cette dernière, réalisée en interne, le document de présentation ne permet pas d'obtenir une image précise de la satisfaction des locataires

Néanmoins, le bilan de la CUS 2011-2016 précise que lors de précédentes évaluations, la qualité de service rendu aux locataires constituait un point fort de l'organisme, tout en pointant les difficultés rencontrées au niveau de la résidence des Quatre Vents, qui devait faire l'objet d'une réhabilitation (*cf. § 5.2.2*) et concentre toujours de ce fait une forte proportion de réclamations (*cf. § 4.3.3*).

En l'absence d'enquête de satisfaction depuis 2014, le ressenti de la satisfaction des locataires intervient par le biais des rencontres trimestrielles avec les amicales des locataires (*une dizaine*) par groupes de bâtiments.

Dans sa réponse au rapport provisoire, la société informe que l'enquête de satisfaction, qui n'avait pas été lancée depuis 2014 a été réalisée en 2021. Elle précise que l'ensemble des locataires a été invité à participer et se satisfait du taux de participation, 757 foyers ayant répondu au questionnaire.

4.3.2 Concertation locative

Un premier plan de concertation locative (PCL) a été mis en place pour une durée de trois ans, du 1er janvier 2011 au 31 décembre 2013. Arrivé à son terme, il a été reconduit jusqu'au 31 décembre 2016, sans reconduction ultérieure. Aucun plan de concertation locative n'a donc couvert les années 2017 à 2019. Un nouveau plan a été signé avec le président de l'union locale de la Confédération Générale du logement (*CGL*) de Martigues-Etang de Berre-Côte Bleue le 24 décembre 2019 pour une durée de trois ans. Il prévoit les moyens financiers édictés par la loi Égalité et Citoyenneté *(LEC)* du 27 janvier 2017. A la date du contrôle, il n'avait pas été validé par le CA.

La société indique dans sa réponse au rapport provisoire qu'un nouveau plan de concertation locative a été rédigé et signé par l'ensemble des associations de locataires néanmoins les réunions n'ont pu se tenir en 2020 et 2021 en raison de la crise sanitaire.

4.3.3 Réclamations techniques

Les réclamations techniques sont reçues lors des permanences d'accueil quotidiennes ou par téléphone. Elles sont transmises aux correspondants de maintenance qui, le cas échéant, signent les bons de travaux. Compte tenu du paramétrage défectueux du progiciel, les requêtes relatives aux réclamations techniques ne fonctionnent pas, il n'est pas possible d'extraire des statistiques sur le nombre de réclamations ouvertes et clôturées. La société ne tient pas par ailleurs de fichier de suivi.

DocuSign Envelope ID: C5B7DBCD-8625-47A5-BB19-0CE67C1C32AD

Concernant le suivi des réclamations techniques, dans sa réponse au rapport provisoire, la société indique que le nouveau logiciel permet désormais la traçabilité des réclamations.

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYÉS

Le pôle social, dépendant de la direction de la gestion clientèle et du patrimoine, a en charge le traitement des impayés. Ce pôle comprend une responsable et trois assistantes, dont une est conseillère en économie sociale et familiale. La société n'a pas été en mesure de produire une procédure sur le traitement des impayés pour le précontentieux ; les règles de procédure règlent le contentieux. Dans sa réponse au rapport provisoire, la société précise que la procédure est en place et qu'elle sera validée par un conseil d'administration en 2022. Le précontentieux est pris en charge par deux des assistantes du pôle, avec une répartition géographique. La cheffe de pôle prend en charge le contentieux.

Tableau 8 : Créances et taux de recouvrement

en milliers d'euros

Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018
Créances	990	813	1 275	1 940	520
Créances douteuses	1 024	1 165	871	2	1 439
Total des créances	2 014	1 978	2 146	1 942	1 959
Loyers	13 831	13 893	13 885	14 356	14 307
Récupération des charges	3 013	2 994	3 430	3 087	3 060
Créances irrécupérables	100	57	131	243	132
Total des créances/loyers et charges	12,0%	11,7%	12,4%	11,1%	11,3%
Taux de recouvrement en %	99,1%	99,9%	98,3%	99,8%	99,1%

Source : comptes annuels

Le ratio des créances totales sur les loyers et charges varie entre 11,1 et 12,4 %, valeur correcte au regard des médianes de référence des sociétés HLM de province, qui a atteint 12,9 % en 2018. Le taux de recouvrement est également correct, atteignant en moyenne 99,2 % sur les cinq années pour une médiane des OLS de province de 98,7 % en 2018.

Obs 8 : L'organisme ne traite pas avec rigueur le cas d'une salariée logée dans le parc social en impayés (*non-application d'une décision de justice d'expulsion de décembre 2016*).

Une salariée rentrée en janvier 2012 dans le parc social présentait une dette de 22 854 euros en mai 2020. L'organisme doit porter cette situation à la connaissance du CA et mettre en œuvre la décision de justice d'expulsion de décembre 2016.

4.5 CONCLUSION

La SEMIVIM doit impérativement renseigner les enquêtes d'occupation du parc social afin de disposer de données tangibles sur l'état social des ménages qu'elle héberge. Dans la continuité, elle doit reprendre la rédaction des rapports d'activité de la CAL et les présenter au CA. Dans le domaine des attributions elle doit ensuite mettre à jour les conventions de réservations qui la lient aux réservataires de logements. Enfin une refonte du règlement intérieur de la CAL conformément aux prescriptions de la loi ELAN est indispensable pour le rendre conforme à la réglementation et le publier. Le traitement des impayés locatifs est globalement correct, mais la société doit absolument traiter les dossiers d'impayés de son personnel logé dans son parc.

DocuSign Envelope ID: C5B7DBCD-8625-47A5-BB19-0CE67C1C32AD

5. STRATÉGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Le plan stratégique de patrimoine (*PSP*) de la société, approuvé par le CA le 19 mai 2010 avait précédé la signature d'une convention d'utilité sociale (*CUS*) 2011-2016 le 30 juin avec le préfet de région. Les objectifs de la convention prévoyaient la mise en service de 525 logements sur la période, dont 50 % en financement PLUS, 40 % en PLAI et 10 % en PLS.

Le bilan de la CUS 2011-2016 conclut à 75 % des engagements tenus pour le nombre logements financés, et 54 % pour le nombre de logements mis en service. La SEMIVIM n'a donc pas tenu les engagements pris dans le cadre de cette convention. Cependant, il est à noter que le développement du parc de la société a été très important en comparaison de la taille du parc existant (*557 nouveaux/2 903 logements*), et que par ailleurs la Ville de Martigues n'était pas soumise à l'obligation de livraison de logements sociaux imposée par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (*SRU*).

La société n'a pas établi de convention d'utilité sociale pour ses foyers (*non conforme au décret 2012-12 du 4 janvier 2012*). En effet, la SEMIVIM dispose de trois foyers comportant 54 équivalents-logements. Dans l'élaboration de sa CUS de 2ème génération, la société devra veiller à prévoir les indicateurs PP-LF 1/2/3 relatifs aux logements-foyers, conformément aux dispositions du décret 2019-801 du 26 juillet 2019.

Le procès-verbal du CA du 9 novembre 2017 est le document le plus récent transmis à l'ANCOLS par l'organisme : il évoque la nécessité d'élaborer un nouveau PSP, base de la rédaction de la CUS, conformément à l'article R. 445-2 du CCH. Lors de cette séance, le CA a validé un tableau, synthèse prospective portant sur les années 2017-2026 qui indique une offre nouvelle de construction de 300 logements de 2018 à 2022, dont la livraison de 80 logements en 2018. Un projet de CUS a également été présenté à cette date au CA sur cette base. La projection 2018 est peu réaliste, car il ne semble pas envisageable fin 2017 de pouvoir construire 80 logements dans l'intervalle d'un an alors que seulement seize logements neufs ont finalement été livrés fin 2018. Le projet de CUS prévoit la construction de 220 logements sur la période 2019-2022, soit une production moyenne annuelle de 55 logements. (*cf. § suivant 5.2.1*). Le projet de CUS semble donc complètement à revoir.

Obs 9 : Au moment du contrôle, la rédaction d'un nouveau PSP nécessaire pour l'élaboration de la nouvelle CUS n'était pas entamée.

Les dates de transmission du projet de convention et d'effet de la nouvelle CUS ont été respectivement accordées au 30 juin, puis au 31 décembre 2020 et enfin demandées au 30 juin 2021 (*cf. article 104 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique – loi ELAN*).

Dans sa réponse au rapport provisoire, la société indique avoir validé son plan stratégique de patrimoine en conseil d'administration du 2 juin 2021 et établi sa convention d'utilité sociale.

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Offre nouvelle

L'évolution du patrimoine porte sur les années 2015-2018. Comme le montre le tableau ci-après, l'augmentation du patrimoine a été modeste (50 logements par an en moyenne) compte tenu de la pression de la demande. Le développement moyen annuel du patrimoine n'atteint pas la moitié des objectifs de la CUS

DocuSign Envelope ID: C5B7DBCD-8625-47A5-BB19-0CE67C1C32AD

2011-2016 (*93 logements par an en moyenne, cf. ci-dessous*). Il est précisé que la société ne met en service aucun programme livré en vente en l'état futur d'achèvement (*VEFA*). L'ensemble des logements mis en service est conventionné.

Tableau 9 : Evolution du patrimoine

Parc au 1er janvier		Construction	VEFA	Acquisition amélioration	Vente	Transformation d'usage	Démolition	Parc au 31 décembre	Évolution
2 015	2 703	3	0	0	0	0	0	2 707	0,1 %
2 016	2 707	96	0	0	0	0	0	2 803	3,5 %
2 017	2 803	90	0	0	3	0	0	2 890	3,1 %
2 018	2 890	16	0	0	3	0	0	2 903	0,4 %
Total	-	205	0	0	6	0	0	-	7,1 %

Source : rapports de gestion et données organisme

Les opérations identifiées par l'organisme sur les prochaines années en construction neuve sont peu nombreuses : 116 logements répartis sur cinq programmes. Seule une opération de dix logements financés en PLAi/PLUS est programmée pour une livraison au 4ème trimestre 2021, « Mongin », mais l'appel d'offre de travaux n'a pas encore été lancé. Le foncier des autres opérations est maîtrisé, mais les permis de construire ne sont pas encore déposés. Les quatre autres projets sont :

- un programme de dix logements en accession « « Orée du Parc » (validation du CA pour engager les études le 8 mars 2017)
- deux opérations en financements PLAi/PLUS et accession « Pascal » et « Figuerolles Ouest » (92 logements), la SOPAVIM étant propriétaire des terrains de ces trois opérations ;

  un programme de quatre logements « La Boulangère », financé en PLS.

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

La direction du développement (*nouvelle organisation à mettre en œuvre*) est en charge des constructions neuves, des réhabilitations et du gros entretien. La fonction de maîtrise d'ouvrage a été sur la période sous revue exclusivement réalisée en interne. La direction est composée de cinq salariés : deux chargés d'opérations sont positionnés sous l'autorité de la directrice, l'un sur les constructions neuves, l'autres sur les réhabilitations et le gros entretien. Un technicien seconde ce dernier. Une assistante opérationnelle complète le dispositif pour la comptabilité.

Il est à signaler que le fonctionnement de la direction du développement a été caractérisé à partir de 2010 par la mise en œuvre d'un accord cadre comprenant maîtrise d'œuvre et travaux pour une durée de quatre ans. Cette formule ne s'est révélée que partiellement opérationnelle pour les opérations de réhabilitation pour lesquelles les attributaires du marché étaient peu enclins à répondre aux sollicitations de la SEMIVIM : elle a entraîné des retards dans l'attribution des marchés, concourant aux difficultés rencontrées d'une manière générale dans les opérations de réhabilitation. A l'issue de cet accord, la société est revenue à une forme plus classique de passation de marchés de maîtrise d'œuvre et de travaux.

Le tableau prospectif 2017-2026 prévoyait une offre nouvelle de 80 logements en 2018 et 39 en 2019, soit 119 nouveaux logements au total. En 2018, l'opération « Les Récifs » (*16 logements locatifs sociaux -LLS*) a été mise en service, et en 2019 la résidence « Villa des peintres » (*cf. § 5.3.2*) a été livré (*37 LLS*), soit au total 45 % de la prévision de la synthèse du PSP. Cette proportion se situe encore un peu plus en retrait que celle du bilan de la CUS qui affiche un taux de réalisation de 54 % de mises en service par rapport aux objectifs (*cf. § 5.2.1*).

DocuSign Envelope ID: C5B7DBCD-8625-47A5-BB19-0CE67C1C32AD

S'agissant du nombre de constructions, la société justifie dans sa réponse au rapport provisoire la non-atteinte de son objectif par la concentration de son activité sur la commune de Martigues qui respecte ses obligations en matière de taux légal de logements sociaux. Ainsi, elle indique que sauf à étendre son activité vers les communes voisines, le nombre de logements neufs réalisés intra Martigues sera en diminution.

5.3.1 Engagement et suivi des opérations

L'équipe de la direction est correctement configurée, sous réserve que les missions respectivement dévolues aux équipes en charge de la réhabilitation, du gros entretien, de l'entretien courant et de la garantie de parfait achèvement soient bien délimitées entre la direction du développement et celle du patrimoine.

5.3.2 Analyse d'opérations

L'analyse d'opération a porté sur la construction neuve et réhabilitation du « Mas de Rouard », opération qui comporte la construction d'une résidence de 37 logements sociaux (*35 financés en PLUS et 2 en PLAI*) sur un terrain acheté sur lequel existe le « Mas Rouard », l'objectif final de la SEMIVIM étant, après édification du bâtiment neuf, de revendre à la Ville de Martigues le mas, réhabilité pour le clos et le couvert. L'opération s'est déroulée dans des conditions de réalisation et de prix satisfaisantes, le prix de revient définitif étant, en l'état d'avancement du dossier, estimé à 5 132 352,81 euros TTC[19], hors déduction du prix de vente du mas.

5.4 MAINTENANCE DU PARC ET RÉHABILITATIONS

5.4.1 Entretien du patrimoine

Au sein de la direction du patrimoine (nouvelle organisation), le service de gestion de proximité et de maintenance assure les missions centralisées relevant de l'entretien courant : budget, sinistres, marchés. L'entretien du patrimoine est assuré par les correspondants de résidences situés au sein de chacun des trois pôles (de quatre à six correspondants par pôle).

Un agent polyvalent est également positionné sous l'autorité directe de la directrice du patrimoine : selon sa fiche de poste, il exerce les mêmes missions que les correspondants de résidence, avec la particularité mentionnée dans l'avenant à son contrat de travail en date du 1er juillet 2018 d'assurer un poste d'agent polyvalent nouvellement créé dans le cadre de la création d'une régie de maintenance courante dont l'existence n'a par ailleurs pas été confirmée par la direction. Son contrat prévoit également qu'il assure des missions de médiation de proximité.

5.4.2 Réhabilitations

Les réhabilitations sont suivies sur un document « Plan Pluriannuel Réparations et Entretien » (PPRE) actualisé chaque année et soumis à la validation du conseil d'administration. Les dépenses approuvées par le CA l'année N-1 et réalisées l'année N sont récapitulées dans un tableau (*cf. § 5.4.3*).

Avant 2014, la politique de réhabilitation était fondée sur un principe de réhabilitation au logement dès lors que dix logements étaient susceptibles d'être rénovés. Cette politique comportait deux inconvénients majeurs : l'obligation d'attendre que le dixième logement soit réhabilitable pour engager également celle des neuf autres, mais aussi le constat qu'avec cette politique, aucune résidence n'était réhabilitée en totalité à une date donnée, les remplacements de composants intervenant par type de composant à un même moment sur l'ensemble des résidences. Si cette politique pouvait être considérée comme efficiente dans les années 1980

[19] Pour une décision de financement de 5 038 982 euros TTC le 8 septembre 2016

DocuSign Envelope ID: C5B7DBCD-8625-47A5-BB19-0CE67C1C32AD

par réalisation d'économies d'échelle, les deux tiers des résidences du patrimoine ayant été mises en service dans les années 1960/80[20], elle n'était plus viable dans les années 2000. Le dernier directeur a donc modifié cette organisation en initiant une réhabilitation conséquente à la résidence à partir de 2016, néanmoins toujours conjuguée à des réhabilitations de logements par lots :

- en 2016, réhabilitation de treize logements vacants aux Quatre Vents pour un montant de 300 milliers d'euros HT ;
- en 2017 réhabilitation de logements à hauteur de 160 milliers d'euros HT ;
- en 2018, réhabilitation de treize logements au Mas de Pouane, à hauteur de 386 milliers d'euros HT.

En revanche, le PPRE 2019 prévoyait la quasi-totalité de son budget au remplacement de composants du Mas de Pouane (*8,654 millions d'euros pour un budget total de 8,7 millions d'euros, la différence entre les deux montants concernant le gros entretien*).

Devant la difficulté à organiser la séparation des missions de gros entretien et réhabilitation, le directeur a créé un budget spécifique alloué à la direction du patrimoine pour traiter les travaux d'urgence et interventions spécifiques : ainsi, en 2017 ce budget s'élevait à 440 milliers d'euros, dont 360 pour la réfection de 24 logements, dont 14 au Mas de Pouane et 10 à la résidence des Capucins non conventionnée, et 80 milliers pour les strictes interventions ponctuelles et d'urgence.

Enfin, l'acquisition-amélioration de la résidence Paradis Saint-Roch a conduit l'AGE des copropriétaires du 14 janvier 2019 à valider :

- la réfection de l'étanchéité des toitures terrasses avec arrachage de l'ancien complexe et mise en place d'un nouvel isolant ;
- l'isolation thermique par l'extérieur des façades.

Les travaux d'amélioration relevant du propriétaire sont nombreux :

- dans les parties communes, notamment réfection des halls d'entrée, escaliers et paliers, création de l'interphonie et du contrôle d'accès, réfection de l'électricité… ;
- dans les logements, notamment la réfection des sols des pièces sèches, remplacement du système de ventilation, remplacement de l'ensemble des corps de chauffe…

[20] Source : chiffres CUS 2011

DocuSign Envelope ID: C5B7DBCD-8625-47A5-BB19-0CE67C1C32AD

5.4.3 Exploitation du patrimoine

Tableau 10 : Interventions sur le patrimoine

en milliers d'euros

rubriques	2014	2015	2016	2017	2018
Entretien courant	2 533	2 373	2 623	2 507	2 831
Gros entretien	3 856	2 498	1 729	469	350
total de la maintenance	6 389	4 871	4 352	2 976	3 181
maintenance par logement en euro/logt	2 495	1 863	1 605	1 062	1 108
référence de maintenance en euro/logt	*649*	*619*	*664*	*630*	*652*
investissements sur le patrimoine	-26	107	1 012	2 448	516
intervention sur le patrimoine	6 363	4 978	5 364	5 424	3 697
intervention par logement en euro/logt	2 485	1 904	1 979	1 936	1 288
référence d'interventions en euro/logt	*1 119*	*1 065*	*944*	*1 014*	*1 074*

sources : comptes annuels

La société a réalisé sur les cinq exercices une maintenance *(entretien courant et gros entretien)* très importante, d'autant plus que son patrimoine est récent *(28 ans)*. Sur cette période, la maintenance atteint en moyenne 1 554 euros par logement, soit plus du double de la médiane 2018 *(652 euros par logement)*. Additionnés aux investissements sur le patrimoine existant, les interventions sur le patrimoine atteignent également une valeur supérieure aux références.

Tout en restant à des niveaux élevés, les niveaux de maintenance ont baissé en 2017 et 2018, la société ayant réduit ses dépenses de maintenance par crainte des effets de la RLS.

La visite de patrimoine n'ayant pas pu se dérouler, l'état du parc n'a pas pu être apprécié.

5.4.3.1 Diagnostics de performance énergétique (*DPE*)

Les données relatives aux DPE ne sont pas renseignées dans le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux - RPLS *(non conforme à l'art. L. 411-10 du CCH)*. En l'absence de ces données, il n'est pas possible de caractériser l'étiquette énergétique les logements. La société doit impérativement renseigner ces données dans le RPLS.

Dans sa réponse au rapport provisoire, la société explique que l'absence de logiciel performant lors du contrôle n'a pas permis de répondre correctement aux demandes néanmoins elle précise que le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux a été régularisé depuis le contrôle.

La CUS 2011-2016 faisait déjà le constat lors de sa signature que, si aucun logement n'était classé en étiquette énergétique F ou G, en revanche la majorité du patrimoine de l'organisme relevait d'étiquettes de catégorie C et D. Le PSP 2010 prévoyait sept millions d'euros consacrés à l'amélioration de la performance énergétique sur la période 2010-2019.

La société a quasiment réalisé son objectif fixé à la CUS 2011-2016 avec un taux d'atteinte de 98 %. Lors du bilan de la CUS à l'automne 2017, 281 logements restaient classés en étiquette E et l'organisme devait communiquer sa stratégie pour rénover ces logements[21]. Selon les PV de CA examinés par l'ANCOLS sur la période de référence 2014-2019, les seuls travaux mentionnés en réhabilitation thermique sont ceux des

[21] Source : bilan CUS 2011-2016 DREAL PACA

DocuSign Envelope ID: C5B7DBCD-8625-47A5-BB19-0CE67C1C32AD

121 logements des résidences Symphonides et Mahonias *(1 307 milliers d'euros HT en 2016 et 118 milliers d'euros HT en 2017, soit au total 1 425 milliers d'euros HT).*

5.4.3.2 Autres diagnostics (*amiante, plomb*) et entretiens périodiques (chaudières individuelles au gaz, ascenseurs)

Obs 10 : La société n'a pas pu justifier la réalisation des diagnostics (*amiante, plomb*) et des entretiens périodiques (*chaudières individuelles au gaz, ascenseurs*).

Pour mémoire, il est rappelé que le précédent contrôle de la Miilos avait pointé :

- pour les ascenseurs : une insuffisance de suivi (*visites obligatoires toutes les six semaines*) ; le contrat du prestataire a été résilié au 3 juillet 2014 ;
- pour les chaudières individuelles au gaz : des visites annuelles réglementaires *(330 en 2014)* ne faisant pas l'objet d'une procédure assez rigoureuse pour inciter les locataires à laisser vérifier leur appareil ; il est souhaitable que le marché de prestation soit modifié pour y introduire un taux de pénétration minimal et des pénalités en cas de non atteinte de ce taux ;
- pour la recherche d'amiante, des contrôles partiels dans les parties privatives à systématiser sur l'ensemble du parc afin de se rendre conforme au décret n° 2011-629 du 3 juin 2011 (*DAPP obligatoires depuis février 2012*).

La société dans sa réponse au rapport provisoire confirme qu'elle doit réaliser les diagnostics, amiante, plomb et entretien périodique des chaudières et ascenseurs.

5.5 VENTES DE PATRIMOINE À L'UNITÉ

Dans la CUS 2011-2016, il est noté que « la SEMIVIM n'a pas vocation à vendre des logements sur la durée de la convention », celle-ci jugeant ses capacités d'autofinancement suffisantes pour assurer l'entretien et le développement de son parc. Néanmoins, un ensemble immobilier non conventionné, « les Clématites », comportant vingt logements collectifs a été loué par la SEMIVIM en 1993 dans le cadre d'un bail global à EDF. EDF n'ayant plus vocation à utiliser ces logements, le CA a décidé le 20 octobre 2016 de les vendre au fur et à mesure de leur libération. Après remise en état des logements *(241 milliers d'euros dont 75 milliers provisionnés sur trois ans dans le PPRE 2019)* et des façades *(pas de montant prévu au PPRE 2019)*, l'enveloppe globale du prix de vente a été chiffrée à 4 156 800 euros. Le programme comporte douze logements T5 et huit logements T6. À la date du CA du 4 décembre 2019, il restait huit logements à céder pour un montant estimé à 1 460 000 euros : ne constatant aucune vente des T6, le CA a décidé de baisser les prix de l'ensemble des logements restant à vendre.

5.6 RÉNOVATION URBAINE

La SEMIVIM est engagée dans la mise en œuvre du programme du protocole de préfiguration de rénovation urbaine d'intérêt régional du territoire de Martigues[22] pour la résidence du Mas de Pouane *(160 logements sociaux)*.

5.7 CONCLUSION

Le développement du parc de la société est ralenti : la SEMIVIM n'a rempli ses engagements de livraison de logements sur la durée de la CUS qu'à hauteur de 75 %. Cette capacité semble encore se réduire de moitié

[22] Programme signé le 19 octobre 2016

DocuSign Envelope ID: C5B7DBCD-8625-47A5-BB19-0CE67C1C32AD

dans les projections de la CUS élaborées en 2017. La société doit cependant avant tout construire un PSP et une CUS compatibles avec les orientations stratégiques prises par l'entité devant entrer au capital de la société.

Dans sa réponse au rapport provisoire, la société indique dorénavant disposer d'un plan stratégique de patrimoine et d'une convention d'utilité sociale sans préciser toutefois sa compatibilité avec les orientations de la société Adestia.

DocuSign Envelope ID: C5B7DBCD-8625-47A5-BB19-0CE67C1C32AD

6. TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE

Dans cette partie, les agrégats et ratios caractérisant la SEMIVIM sont comparés aux valeurs de référence des ESH de province comprenant entre 1 000 et 5 000 logements, valeurs issues des données Harmonia (*correspondant à 52 organismes et 171 500 logements*).

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITÉ

La comptabilité est tenue par le service financier et de gestion. Ce service dispose d'un chef, et d'un pôle comptabilité comprenant une responsable, deux adjointes et une stagiaire chargée de la comptabilité et des finances, et d'une unité de contrôle de gestion et système informatique.

A la date du contrôle, le service est dans un état de grande faiblesse : le responsable a démissionné en octobre 2019, la cheffe de pôle comptabilité est en arrêt maladie et la chef de pôle contrôle de gestion et système informatique est décédée en août 2019. Ces cadres n'ont pas encore été remplacées.

Obs 11 : La société n'a pas réagi rapidement aux carences de personnel du service « financier et gestion ».

Durant la période 2014-2019, des changements de personne ont eu lieu dans le service financier : le responsable du service, présent depuis 2008, est parti en février 2017, a été remplacé de mai 2017 à juin 2018, puis à nouveau remplacé en octobre 2018 par un cadre finalement parti suite à une rupture conventionnelle en octobre 2019. La cheffe de pôle contrôle de gestion est partie en mars 2018, a été remplacée par une personne qui est décédée en octobre 2019. Par ailleurs la responsable comptable est absente pour cause de maladie. A la date du contrôle, la société n'a pas lancé de recrutement afin de combler ces trois postes importants.

L'organisme a fait le choix de passer un contrat « d'assistance comptable, fiscale et financière compte-tenu des absences du service » avec un cabinet comptable

Dans sa réponse au rapport provisoire, la société confirme qu'afin de résorber rapidement les carences de personnel du service « financier et gestion », elle a missionné un cabinet d'expertise comptable spécialisé dans le secteur du logement social, à partir de septembre 2019 et informe qu'elle a recruté depuis le contrôle un responsable financier, et titularisé une collaboratrice dans ce même service, préalablement recrutée en intérim.

Les comptes de la période ont été certifiés par le commissaire aux comptes *2014 à 2015 puis ensuite, sans observation*). Pour les exercices 2014 à 2016, les deux commissaires aux comptes (*CAC)* ont attiré l'attention sur les modalités de constitution de la provision sur gros entretien.

Sans remettre en cause la sincérité des comptes, la tenue de la comptabilité amène un certain nombre de remarques qui figurent en annexe du présent rapport.

Il n'y a pas de comptabilité analytique, ce qui aurait permis de séparer charges et produits de chaque activité de la société *(locatif, concessions, aménagement, …)*.

Dans sa réponse au rapport provisoire, la société certifie disposer depuis le contrôle d'une comptabilité analytique permettant d'établir le résultat par activité

Obs 12 : Des manquements dans l'information du CA sur les conventions réglementées ont été relevés.

Le CA n'examine pas annuellement les conventions réglementées approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours des exercices suivants ; de plus, les motifs justifiant de l'intérêt pour la société de la convention règlementée de vente, par la ville de Martigues à la SEMIVIM, de l'ensemble immobilier

DocuSign Envelope ID: C5B7DBCD-8625-47A5-BB19-0CE67C1C32AD

« Paradis St Roch », comportant 434 logements pour un coût de 19,3 millions d'euros hors taxes, n'ont pas été présentés au CA du 8 mars 2017 qui a autorisé cette acquisition (*cf. 5.2.1*).

Dans sa réponse au rapport provisoire, la société précise que chaque année lors du conseil d'administration approuvant la clôture de l'exercice, et en application des dispositions de l'article L 225-38 du code de commerce, est arrêtée la liste des actes, contrats, baux, passés avec un administrateur ou un actionnaire détenant au moins 10 % du capital social de la société au cours de l'année, en l'occurrence la commune de Martigues. Cette délibération faisant ensuite l'objet d'un rapport spécial du commissaire aux comptes. Elle précise que pour les exercices clos le 31 décembre 2019 et le 31 décembre 2020, les administrateurs ont été informés qu'aucune convention réglementée n'avait été signé au cours de ces deux exercices.

6.2 ANALYSE DE L'EXPLOITATION

6.2.1 Produits

Les produits sont analysés globalement, puis pour la part de l'activité conventionnée de logement social à compter de l'exercice 2015, le premier à présenter le compte de résultats distinct pour les activités agréées et les autres.

Tableau 11 : Chiffre d'affaires et produits des activités globales

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014		Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017		Exercice 2018	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Loyers	13 812		13 901		13 884		14 358		14 307	
Écart de récupération de charges	89		-478		263		-396		- 418	
Produits des activités annexes	416		726		222		212		235	
Chiffre d'affaires	14 317	98 %	14 149	98 %	14 369	99 %	14 174	99 %	14 124	97 %
Ventes d'immeubles									1 983	
Production stockée	1		-5						-1861	
Coûts promotion immobilière										
Marge sur activité de promotion	1		-5						122	
Production immobilisée	262		289		193		118		309	
Produit des activités	14 580	100 %	14 433	100 %	14 562	100 %	14 292	100 %	14 555	100 %

Source : Harmonia, Charges et produits

Tableau 12 : Chiffre d'affaires et produits des activités conventionnées

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017		Exercice 2018	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Loyers	9 013		9 082		9 637		9 589	
Écart de récupération de charges	-184		79		-217		-188	
Produits des activités annexes	230		5		5		4	
Chiffre d'affaires	9 059	98 %	9 166	99 %	9 425	99 %	9 405	98 %
Ventes d'immeubles								
Production stockée								
Coûts promotion immobilière								
Marge sur activité de promotion								
Production immobilisée	181		119		61		201	
Produit des activités	9 240	100 %	9 285	100 %	9 486	100 %	9 606	100 %

Source : Harmonia, Charges et produits

Les produits *(en incluant la production immobilisée)* proviennent essentiellement des loyers des logements conventionnés et non conventionnés, des garages pour 729 milliers d'euros et des commerces pour 440 milliers d'euros. Les activités annexes *(syndic, rémunération de MOA pour la Sopavim, ...)* rapportent 235 milliers d'euros

DocuSign Envelope ID: C5B7DBCD-8625-47A5-BB19-0CE67C1C32AD

en 2018. Que ce soit pour l'activité globale ou de logement social, la croissance des loyers, du chiffre d'affaires et du produit des activités est faible : - 0,2 % pour l'activité générale, 4% pour l'activité sociale. Les raisons en sont un accroissement modéré du parc, des cessions de logements, une vacance importante (5,6 % en 2018) et la RLS en 2018 qui a soustrait 256 milliers d'euros au loyers et qui a généré un lissage à la charge de la SEMIVIM de 194 milliers d'euros, soit au total 4,7 % des loyers des logements sociaux.

6.2.2 Excédent brut d'exploitation

Tableau 13 : Excédent brut d'exploitation en % du produit des activités totales

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014		Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017		Exercice 2018	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Produit des activités	14 580	100 %	14 433	100,0%	14 562	100,0%	14 292	100%	14 555	100,0%
Coût personnel (hors régie)	2 546	17,5 %	2 992	20,7%	2 666	18,3%	**2701**	18,9%	2 872	19,7%
Autres charges externes (hors CGLLS)	2 301	15,8 %	1 940	13,4%	1 913	13,1%	1 982	13,9%	1 238	8,5%
Coût de gestion	4 847	33,2 %	4 932	34,1%	4 579	31,4%	4 683	32,8%	4 110	28,2%
Charges de maintenance (y.c régie)	5 187	35,6 %	3 824	26,5%	3 354	23%	1 706	11,9%	2 042	14%
Cotisation CGLLS	23	0,2 %	71	0,5%	173	1,2%	129	0,9%	199	1,4%
Taxes foncières sur les propriétés bâties	788	5,4 %	846	5,9%	830	5,7%	841	5,9%	923	6,3%
Valeurs de référence		8,9 %		8,7%		8,9%		9%		9,8%
Créances irrécouvrables	100	0,7 %	57	0,4%	83	0,6%	243	1,7%	132	0,9%
Excédent brut d'exploitation	3 635	24,9 %	4 703	32,6%	5 543	38,15%	6 690	46,8%	7 149	49,1%
Valeurs de référence		54 %		56%		54,00%		53,40%		52,80%

Source Harmonia

L'excédent brut d'exploitation représente le solde des produits d'exploitation encaissables et des charges d'exploitation encaissables ; cet agrégat représente la performance d'exploitation ; il atteint une valeur moyenne de 42,9 % sur 2015-2018, valeur inférieure à la valeur de référence moyenne sur cette période de 54 %. Il est en croissance, les produits augmentant légèrement, les coûts de gestion étant globalement en baisse. La maintenance, élevée, varie suivant les exercices. Etant en forte baisse en 2017 et 2018, elle permet un EBE plus élevé pour ces deux exercices.

Tableau 14 : Excédent brut d'exploitation en % des produits d'activités de l'activité conventionnée

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017		Exercice 2018	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Produit des activités	9 240	100%	9 285	100%	9 486	100%	9 606	100,0%
Coût personnel (hors régie)	1 626	15%	1 436	13%	1 417	10%	1 671	14%
Autres charges externes (hors CGLLS)	778	7%	708	6%	831	7%	672	5,5%
Coût de gestion	2 404	22%	2 144	20%	2 248	18%	2 343	19,0%
Charges de maintenance (y.c régie)	2 889	27%	2 237	20%	1 207	11%	1 410	11,5%
Cotisation CGLLS	71	1%	173	2%	129	1%	199	1,6%
Taxes foncières sur les propriétés bâties	601	6%	593	5%	612	5%	653	5,3%
Valeurs de référence		8,7%		8,9%		9%		9,8%
Créances irrécouvrables	57	1%	83	1%	166	1%	88	0,7%
Excédent brut d'exploitation	3 218	34,8%	4 055	43,7%	5 124	54%	4 913	51,1%
Valeurs de référence		56%		54,00%		53,40%		52,80%

Source Harmonia

DocuSign Envelope ID: C5B7DBCD-8625-47A5-BB19-0CE67C1C32AD

En ce qui concerne l'activité conventionnée, le produit des activités est croissant, les coûts de gestion globalement constants et la maintenance importante, mais en forte baisse sur les exercices 2017 et 2018. L'EBE, en moyenne 46,7 % sur la période, est également globalement inférieur à la référence et légèrement plus élevé en 2017 et 2018, en raison de charges de maintenance en recul sur ces deux exercices.

6.2.3 Coûts de gestion

Tableau 15 : Coûts de gestion

en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Charges de personnel	2 695	3 071	2 615	2 620	2 933
Personnel extérieur à l'organisme	113	210	244	199	248
Déduction pour coûts internes de la production immobilisée et stockée	262	289	193	118	309
Coûts de personnel (1)	2 546	2 992	2 666	2 701	2 872
Approvisionnements (stocks et variation)	1	0	0	0	2
Achats non stockés de matériel et fournitures	103	117	108	111	101
Crédit baux et baux à long terme	610	604	586	546	0
Primes d'assurances	217	243	253	256	202
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	369	404	333	269	259
Publicité, publications, relations publiques	17	8	13	17	18
Déplacements, missions et réceptions	26	29	24	22	23
Redevances de sous-traitance générale	46	64	77	98	229
Autres services extérieurs	679	250	452	423	164
Déduction pour cotisations CGLLS	0	-72	-144	-129	-199
Impôts, taxes et versements assimilés (hors rémunérations)	210	200	39	214	219
Redevances et charges diverses de gestion courante	23	93	172	155	220
Autres charges externes (2)	2 301	1 940	1 913	1 982	1 238
Coût de gestion locatif normalisé (3) = (1) + (2)	4 847	4 932	4 579	4 683	4 110
Nombre de logements et équivalent logement gérés (4)	2 666	2 669	2 897	2 958	2 957
Coût de gestion locatif normalisé au logement et équivalent logement gérés = (3)/(4)	1 818	1 848	1 580	1 583	1 390
Valeurs de référence	1 067	1 015	1 028	1 051	1 032
Loyers (5)	13 812	13 901	13 884	14 358	14 307
Coût de gestion locatif normalisé / Loyers = (3)/(5)	35,0%	35,5%	32,9%	32,6%	28,7%
Valeurs de référence	22,5%	21,4%	21,9%	22,4%	21,9%
Coût de personnel normalisé / Loyers = (1)/(5)	18,4%	21,5%	19,2%	18,8%	20,1%
Valeurs de référence	12,2%	12,3%	12,0%	13,1%	12,3%
Coût des autres charges normalisé / Loyers = (2)/(5)	16,6%	14,0%	13,7%	13,8%	8,6%
Valeurs de référence	9,4%	8,4%	8,4%	8,7%	8,9%

sources : comptes harmonia et balances

Obs 13 : Les coûts de gestion globaux sont élevés.

Les coûts de gestion pour l'ensemble des activités sont élevés ; ramenés au logement, ils ont dépassé 1 800 euros annuels en 2015, pour atteindre 1 390 euros par logement en 2018, valeur nettement supérieure à la référence.

Ce niveau élevé s'explique par :

- un appel régulier à l'intérim, dû aux nombreux problèmes de personnel rencontrés par la société ;
- des loyers des baux emphytéotiques qui pèsent sur les charges de 2014 à 2017 (587 milliers d'euros en moyenne) ;
- des rémunérations d'intermédiaires et honoraires importantes ;

DocuSign Envelope ID: C5B7DBCD-8625-47A5-BB19-0CE67C1C32AD

- des indemnités de départ liées aux nombreux mouvements de personnels qui se sont élevées à 176 milliers d'euros sur la période 2014-2018 ;
- des rémunérations brutes moyennes qui atteignent 32 669 euros, auxquels s'ajoute une participation moyenne de 4 285 euros par salarié ;
- l'absence de comptabilité analytique qui permettrait de distinguer les coûts de gestion du secteur locatif des autres activités. Un examen de l'organigramme projet montre qu'environ 80 % du personnel est affecté à l'activité locative, ce qui amènerait le coût de gestion locative à 1 112 euros par logement. Dans sa réponse au rapport provisoire, la société atteste disposer depuis le contrôle d'une comptabilité analytique.

6.2.4 Autres charges

Les autres charges sont principalement la maintenance et la taxe foncière sur les propriétés bâties (*TFPB*).

La maintenance est examinée au § 5.4.2. Son niveau est élevé *(1 554 euros au logement sur la période examinée*) en raison des efforts de la société, mais également d'un manque de clarté comptable entre entretien courant, gros entretien et investissements.

Dans sa réponse au rapport provisoire, la société justifie les coûts de maintenance élevés par des décisions du conseil d'administration de remise en état du logement avant relocation et considère que cette volonté participe à la détermination du « bien vivre son logement », et est largement reconnue par les locataires dans l'enquête de satisfaction.

La TFPB ressort en moyenne à 318 euros au logement pour l'ensemble du parc, et 338 euros logement pour le parc conventionné. Ces valeurs sont inférieures aux médianes de référence et représentent 6,3% du produit des activités, contre 9,8 % pour les valeurs de référence. Ceci s'explique par un parc jeune *(âge moyen 28 ans)* et la fiscalité locale modérée.

DocuSign Envelope ID: C5B7DBCD-8625-47A5-BB19-0CE67C1C32AD

6.2.5 Capacité d'autofinancement (*CAF*), autofinancent net (*AFN*) et résultat

Tableau 16 : CAF et AFN

en milliers d'euros

Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018
Excédent brut d'exploitation (1)	3 635	4 703	5 543	6 690	7 149
produits financiers	649	223	210	74	71
charges financières	1 234	1 061	1 102	1 112	1 411
résultat financier réel (2)	-585	-838	-892	-1 038	-1 340
Capacité d'Autofinancement Courante (1)+(2)	3 050	3 865	4 651	5 652	5 809
produits exceptionnels (hors cessions immobilisations)	330	239	78	477	316
charges exceptionnelles (hors cessions immobilisations)	340	208	191	325	528
résultat exceptionnel réel (3)	-10	31	-113	152	-212
participation des salariés	181	306	205	128	214
Impôt sur les sociétés	380	562	493	518	495
Capacité d'Autofinancement (4) = (1)+(2)+(3)	2 479	3 028	3 840	5 158	4 888
Capacité d'Autofinancement / Chiffre d'affaires	17,3%	21,4%	26,7%	36,4%	34,6%
Références	*39,0%*	*41,1%*	*41,9%*	*40,8%*	*42,8%*
remboursements d'emprunts locatifs (5)	2 601	2 650	3 265	2 999	2 980
intérêts des emprunts locatifs (6)	1 037	1 061	943	977	1 289
annuités locatives (5)+(6)	3 638	3 711	4 208	3 976	4 269
Autofinancement net ((4)-(5)	-122	378	575	2 159	1 908
Chiffre d'affaires (7)	14 317	14 149	14 369	14 174	14 124
AFN / Chiffre d'affaires (6)/(7)	-0,9%	2,7%	4,0%	15,2%	13,5%
Références	*9,2%*	*10,6%*	*9,6%*	*9,4%*	*9,0%*

Sources : comptes annuels et Harmonia

Capacité d'autofinancement (*CAF*)

L'EBE qui figure ci-dessus est issu du tableau 14. Les produits financiers régressent régulièrement, les taux servis étant en baisse sur la période. La charge financière due aux emprunts locatifs reste importante. La CAF atteint après résultat exceptionnel (hors cessions d'immobilisations), participation des salariés et impôts sur les sociétés des valeurs très inférieures aux références ; cette situation est en particulier due à la maintenance très importante sur les trois premiers exercices et à des coûts de gestion importants.

Autofinancement net (*AFN*)

L'autofinancement net HLM est issu de la CAF à laquelle on retranche les remboursements d'emprunts de l'exercice. Cet AFN est négatif en 2014, croît régulièrement pour atteindre 13,5 % du CA en 2018, soit supérieur à la référence. Ceci est dû au fait que l'annuité de remboursement des emprunts est modérée.

Résultats comptables

Tableau 17 : résultats comptables

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018
Résultats comptables avant IS	2 086	3 523	2 359	1 476	1 924
- Dont part des plus-values de cessions en %	0	11,0%	8,1%	33,7%	44,7%

Sources : balances comptables

DocuSign Envelope ID: C5B7DBCD-8625-47A5-BB19-0CE67C1C32AD

Les résultats annuels représentent entre 6,7 % et 20,5 % du produit des activités suivant les exercices.

La part des plus-values des ventes d'immobilisations est importante sur les exercices 2017 et 2018 ; elle figure dans le tableau 20, ramenée au résultat comptable avant impôt sur les sociétés. Les ventes d'immobilisations n'ont concerné que les locaux commerciaux ou des logements non conventionnés (plusieurs appartements dans la résidence « Les Clématites » et une villa de la résidence « les hauts du Vallon »).

6.2.6 Rentabilité économique

Tableau 18 : rentabilité économique

en milliers d'euros

Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018
Rentabilité Economique (EBE+ Transfert Subv Rt.)/Immobilisations brutes	3,1%	3,5%	3,7%	3,8%	3,9%
Taux de rentabilité (Résultat/(Immobilisations brutes - endettement)	1,9%	3,1%	1,9%	0,8%	1,2%

Source bilans

La rentabilité économique, mesurée par l'excédent brut d'exploitation augmenté du transfert de subventions d'équipement *(afin de rétablir les produits)* et ramené aux immobilisations brutes, est en légère croissance, pour atteindre 3,9 %, valeur supérieure à la référence 2018 de 3,4 %.

Le taux de rentabilité est plus fluctuant, variant de 0,8 % à 3,1 % ; en 2018, cet indicateur reste sous la référence de 1,55 %.

6.3 STRUCTURE FINANCIÈRE (TOUTES ACTIVITÉS)

Tableau 19 : bilans fonctionnels

en milliers d'euros

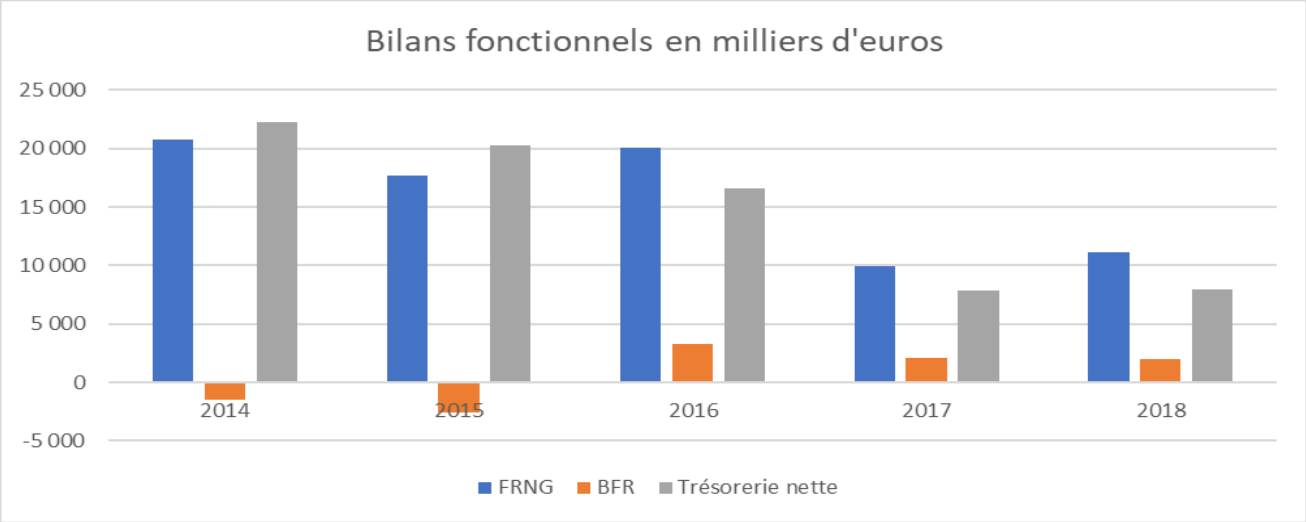
rubriques	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**
Situation nette	16 625	19 587	26 363	27 321	30 749
capitaux propres	39 972	41 265	50 587	51 258	53 623
ressources stables (hors dépots et cautionnement)	169 377	180 855	196 796	215 842	220 712
immobilisations d'exploitation	148 132	162 150	176 129	205 551	209 327
immobilisations financières	209	806	406	295	269
FRNG	**20 760**	**17 710**	**20 047**	**9 942**	**11 101**
actifs d'exploitation	10 127	7 574	11 085	9 480	6 935
dettes d'exploitation	6 819	5 851	6 381	4 487	4 942
BFR d'exploitation	**3 308**	**1 724**	**4 705**	**4 993**	**1 993**
Créances diverses hors exploitation	42	74	428	647	957
dettes diverses hors exploitation	4 785	4 346	1 861	3 549	979
BFR hors exploitation	**-4 744**	**-4 272**	**-1 434**	**-2 903**	**-23**
BFR	**-1 436**	**-2 548**	**3 271**	**2 090**	**1 972**
Trésorerie active	23 367	21 339	19 651	16 213	15 956
Trésorerie passive	0	0	1 932	7 223	6 848
dépots et cautiomements reçus	1 083	1 074	1 102	1 156	1 157
Trésorerie nette	**22 284**	**20 265**	**16 617**	**7 834**	**7 951**

nombre de logements et équivalents-logements	2 703	2 707	2 803	2 890	2 903
FRNG par logement et e-logement	7,680	6,542	7,152	3,440	3,824
trésorerie nette par logement	8,244	7,486	5,928	2,711	2,739

source bilans

DocuSign Envelope ID: C5B7DBCD-8625-47A5-BB19-0CE67C1C32AD

Figure 2 : bilans fonctionnels en milliers d'euros



6.3.1 Fonds de roulement net global

Le FRNG diminue sur la période de 20,8 millions d'euros à 11,1 millions d'euros. Les ressources stables passent de 169,4 millions d'euros à 220,7 millions d'euros, mouvementées sur la période par 8,9 millions d'euros de résultats, 15,7 millions d'euros d'amortissement de l'actif immobilisé et 28,6 millions d'euros supplémentaires (*emprunts et subventions d'investissement*).

Pour les emplois stables, les immobilisations corporelles augmentent de 61,2 millions d'euros. Les investissements étant largement plus importants que les emprunts, le FRNG se contracte à 11,1 millions d'euros, soit 3 824 euros par logement, valeur supérieure à la référence à 2 425 euros par logement.

6.3.2 Fonds de roulement net global et à terminaison

Le fonds de roulement NG à terminaison représente le FRNG après la terminaison des opérations en cours.

La différence entre les dépenses restant à comptabiliser et les financements extérieurs non encore comptabilisés fin 2018 atteint 193 milliers d'euros pour les opérations de logement social et 431 milliers d'euros pour les opérations de logement non social. L'annulation des dépenses engagées et des financements comptabilisés des opérations préliminaires, toutes sociales, est de 431 milliers d'euros.

Ainsi, le FRNG qui s'élève à 11,1 millions d'euros atteint à terminaison 11,1 millions d'euros - 643 milliers d'euros + 431 milliers d'euros, soit 10 889 milliers d'euros ; son niveau, 3 751 euros par logement, reste également supérieur à la valeur de référence qui atteint 2 768 euros par logement.

La SEMIVIM conserve ainsi un haut de bilan robuste.

6.3.3 Besoin ou ressource en fonds de roulement

6.3.3.1 Besoin en fonds de roulement d'exploitation

Les actifs d'exploitation nets sont en diminution, passant de 10,1 à 6,9 millions d'euros, au gré des créances d'aménagement et des subventions en attente. Les dettes d'exploitation baissent de 3,3 à 2 millions d'euros, les achats d'exploitation étant en baisse. In fine, le BFR d'exploitation diminue de 3,3 à 2 millions d'euros.

DocuSign Envelope ID: C5B7DBCD-8625-47A5-BB19-0CE67C1C32AD

6.3.3.2 Besoin en fonds de roulement hors exploitation

Les créances hors exploitation atteignent 957 milliers d'euros en 2018, principalement du fait d'une créance sur la SOPAVIM. Les dettes diverses se réduisent de 4,8 millions d'euros à 800 milliers d'euros. En conséquence, le BFR hors exploitation évolue de - 4,7 millions d'euros à - 23 milliers d'euros.

6.3.3.3 Besoin en fonds de roulement global

Somme des deux BFR ci-dessus, le BFR global était négatif en 2014 et 2015, donc une ressource en fonds de roulement, puis positif de 2016 à 2018, donc un besoin en fonds de roulement.

6.3.4 Trésorerie

La SEMIVIM a détenu des valeurs mobilières de placement, jusqu'à 18,5 millions d'euros en 2014, pour diminuer à 1,2 millions d'euros en 2018. Ces valeurs ont produit sur les cinq années 1,1 million d'euros d'intérêts. Ces valeurs ont été progressivement cédées.

Le FRNG étant en baisse et le BFR en hausse, la trésorerie est en baisse sur la période et atteint en 2018 la valeur de 16 millions d'euros.

Depuis l'exercice 2016, la société a recours à des lignes de trésorerie pour porter les activités d'aménagement, à hauteur de 6,9 millions d'euros fin 2018.

Fin 2018, la trésorerie nette (trésorerie nette des lignes de trésoreries et des dépôts de locataires) atteint 7 951 milliers d'euros, ce qui correspond à 2 739 euros par logement et 386 jours de dépenses courantes, valeurs supérieures aux références de 2 487 euros au logement et de 317 jours de dépenses courantes.

6.4 INVESTISSEMENTS ET MODALITÉS DE FINANCEMENT

La société dispose de peu de documents précisant sa politique de financement. L'analyse des opérations non soldées montre pour les opérations de logement social (*trois opérations en cours*) un financement à 76 % par l'emprunt, à 15,5 % par les subventions et le solde par les fonds propres. L'opération non sociale en cours est uniquement financée par l'emprunt. Historiquement, 37,6 millions d'euros de subventions ont été accordés depuis l'origine de la société, principalement par la commune (*32,3 %*), le département (*24,5 %)* et l'Etat (*21,1 %)*. Ramenées au montant brut des immobilisations (*208,8 millions d'euros*), ces subventions en représentent 18 %. En ce qui concerne spécifiquement le secteur locatif social, depuis l'exercice 2015 les résultats dus à l'activité locative sociale sont identifiés et comparés de façon cumulative aux fonds propres investis durant l'exercice dans des programmes locatifs sociaux. Sur la période 2015-2018, la part du résultat due au locatif social est de 3,1 millions d'euros, et les investissements dans le logement social de 15,1 millions d'euros. Ainsi, sur cette période, il n'y a pas de transfert financier du social vers le non-social.

DocuSign Envelope ID: C5B7DBCD-8625-47A5-BB19-0CE67C1C32AD

6.5 ANALYSE DE LA DETTE

Tableau 20 : endettement, capacité de désendettement, indépendance financière, annuité locative

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Endettement (1)	59 661	69 063	77 501	90 593	88 372
CAFC	3 050	3 865	4 651	5 652	5 809
Endettement / CAFC	19,6	17,9	16,7	16,0	15,2
Valeurs de référence	19,5	18,8	19,7	20,1	21,1
Trésorerie (2)	22 284	20 265	16 617	7 834	7 951
Endettement net de trésorerie (3)=(1)-(2)	37 377	48 798	60 884	82 759	80 421
Endettement net de trésorerie / CAFC	12,3	12,6	13,1	14,6	13,8
Valeurs de référence	18,2	17,3	18,1	18,0	18,8
Valeur nette comptable du parc locatif	89 837	100 140	110 141	135 261	134 621
Dotations Amortissements du parc locatif	3 939	3 829	3 937	4 362	5 018
VNC / Amortissement du parc locatif	22,8	26,2	28,0	31,0	26,8
Valeurs de référence	27,0	26,0	25,8	25,7	26,4
Ressources propres	109 266	112 866	119 147	125 252	132 386
Ressources stables	171 543	183 003	199 000	218 154	223 026
Ressources propres / Ressources stables	63,7%	61,7%	59,9%	57,4%	59,4%
Valeurs de référence	49,1%	50,2%	51,4%	51,4%	51,4%
annuité des emprunts locatifs	3 638	3 711	4 208	3 976	4 269
Chiffre d'affaires	14 317	14 149	14 369	14 174	14 124
annuité/chiffre d'affaires	25,4%	26,2%	29,3%	28,1%	30,2%
valeurs de référence	47,5%	48,2%	47,4%	47,6%	48,1%

sources : comptes annuels

L'endettement est croissant sur 2014-2017, et en baisse en 2018. Malgré une CAF faible sur les trois premiers exercices (*cf. § 6.2.5*), la capacité de désendettement mesurée par le ratio endettement net de trésorerie sur la CAF courante est constamment au-dessus de la référence et se situe à 13,8 années en 2018.

Le ratio VNC/amortissement du parc locatif ressort à 26,8, il représente la durée théorique résiduelle d'utilisation de l'immobilisation, et se situe largement au-dessus de la capacité de désendettement.

Le ratio ressources propres sur ressources stables *(59 %)* montre une bonne indépendance financière, qui s'explique par un recours mesuré à l'emprunt.

L'annuité rapportée au chiffre d'affaires (*30,2%*) montre une capacité d'investissement en ayant recours à l'emprunt.

6.6 ANALYSE PRÉVISIONNELLE

Obs 14 : La SEMIVIM ne dispose pas d'analyse financière prévisionnelle régulièrement actualisée et communiquée au CA.

En guise de document prospectif, la SEMIVIM n'a transmis qu'un document Excel approuvé par un CA fin 2016 qui couvre la période 2016-2025 et qui ne s'avère, sur beaucoup de points, plus d'actualité (*impact de la RLS, fin de baux emphytéotiques, …*).

DocuSign Envelope ID: C5B7DBCD-8625-47A5-BB19-0CE67C1C32AD

6.7 CONCLUSION

La Semivim doit impérativement reconstruire son équipe comptable et financière. Elle doit également distinguer plus finement la maintenance des investissements. Sur la période, les produits sont globalement constants, son excédent brut d'exploitation et sa capacité d'autofinancement grevés par des coûts de maintenance très élevés sur la période pour un parc récent, une vacance significative et des coûts de gestion importants.

Sa profitabilité est correcte quand la maintenance est à un niveau médian. La structure financière demeure robuste avec néanmoins une diminution du FRNG. L'analyse financière montre une réelle capacité d'emprunt, qui doit être mise au service d'un développement du parc social et de réhabilitations à définir dans un PSP à construire accompagné d'une analyse prévisionnelle régulièrement actualisée et présentée au CA.

DocuSign Envelope ID: C5B7DBCD-8625-47A5-BB19-0CE67C1C32AD

7. ANNEXES

7.1 INFORMATIONS GÉNÉRALES, CAPITAL ET RÉPARTITION DE L'ACTIONNARIAT DE LA SOCIÉTÉ

RAISON SOCIALE : SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE MARTIGUES (SEMIVIM)

SIEGE SOCIAL : Mairie de Martigues – Avenue Louis Sammut - MARTIGUES			
Adresse du siège :	Mairie de Martigues – Avenue Louis Sammut	Téléphone :	04 42 41 38 31
Code postal :	13500	Télécopie :	www.semivim.fr
Ville :	MARTIGUES		

PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL : M. Gaby CHARROUX

SECRETAIRE GENERALE : Mme Corinne DUPONT

ACTIONNAIRE DE REFERENCE : Ville de Martigues

CONSEIL D'ADMINISTRATION AU : 28/01/2020			
	Membres (personnes morales ou physiques)	**Représentants permanents pour les personnes morales**	**Collège d'actionnaire d'appartenance**
Président :	M. Gaby CHARROUX	Maire de Martigues	2
	Mme Eliane ISIDORE	Adjointe au maire	2
	Mme Nathalie LEFEBVRE	Adjointe au maire	2
	Mme Annie KINAS	Adjointe au maire	2
	M. Daniel MONCHO	Conseiller municipal	2
	Mme Sophie DEGIOANNI	Adjointe au maire	2
	Mme Régine PERRACHIA	Conseillère municipale	2
	Mme Nadine SAN NICOLAS	Adjointe de quartier	2
	M. Gérard BRUN	Adjoint au maire	2
	M. René GAUDINO	Capital privé	1
	M. Jean GRANERO	Capital privé	1
	M. Albert GIRARD	Capital privé	1
	Mme Agnès BELSUNCES	Capital privé	1
Représentants des locataires (SA) :	Mme Jamila OSIO-GUEROUACHE	CGL	3
	M. Francis LACKER	CGL	3

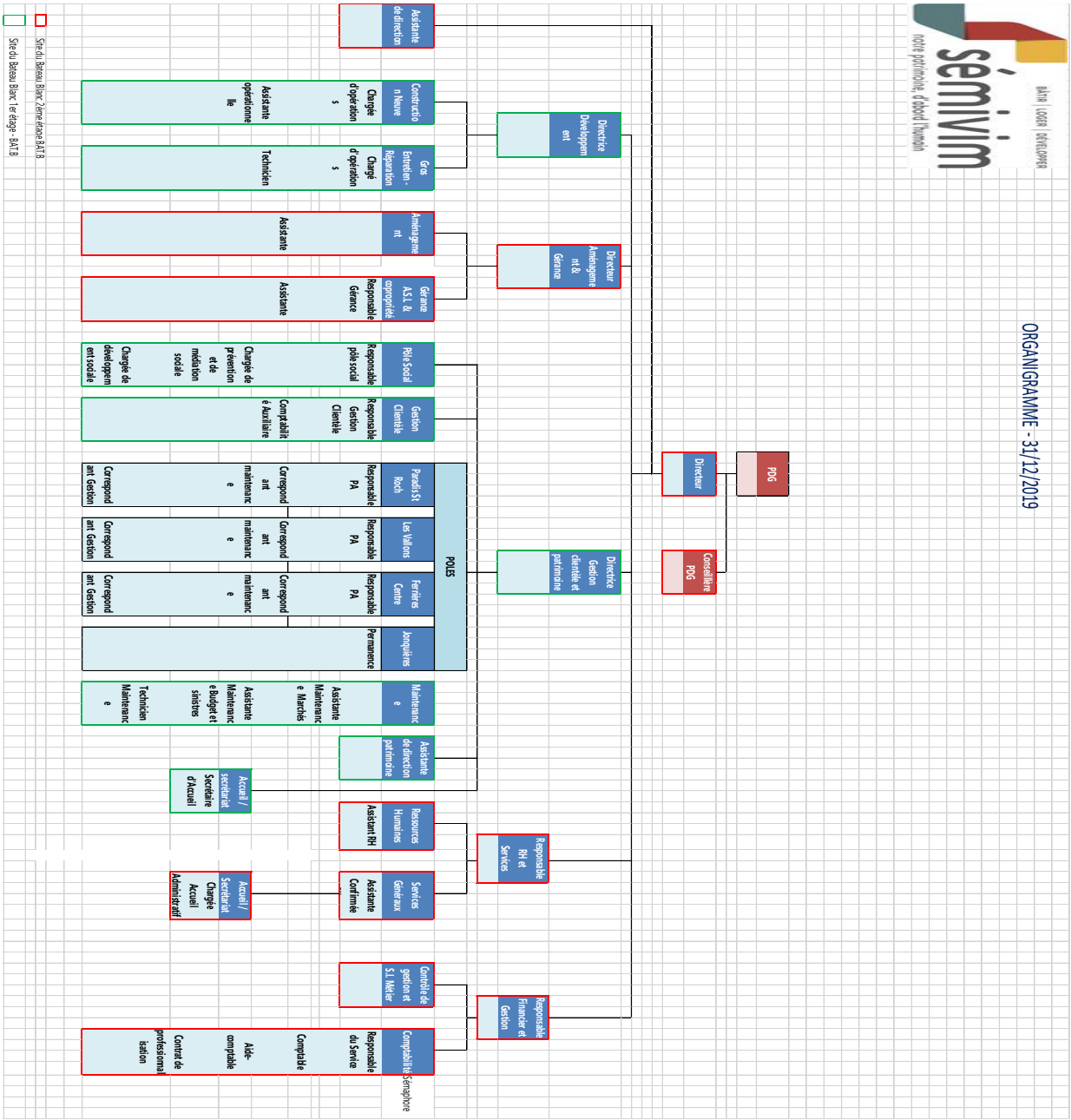
		Catégorie	Actionnaires les plus importants (% des actions)
ACTIONNARIAT	Capital social : 19 703 078 €		Ville de Martigues (81,6 %)
	Nombre d'actions : 33 623		SRHP (5,6 %)
	Nombre d'actionnaires : 41		Amis de l'instruction laïque (2,6 %)

COMMISSAIRE AUX COMPTES : FCN

EFFECTIFS AU : 05/02/2020			
	Cadres :	9	Total administratif et technique 46:
	Maîtrise :	15	
	Employés :	22	
	Gardiens :		Effectif total : 46
	Employés d'immeuble :		
	Ouvriers régie :		

DocuSign Envelope ID: C5B7DBCD-8625-47A5-BB19-0CE67C1C32AD

7.2 ORGANIGRAMME GÉNÉRAL DE L'ORGANISME



DocuSign Envelope ID: C5B7DBCD-8625-47A5-BB19-0CE67C1C32AD

7.3 REMARQUES SUR LA TENUE DE LA COMPTABILITÉ

- Les annexes « comptes clients » sur Harmonia ne sont pas correctement remplies ;
- La distinction entretien courant/gros entretien/investissement est peu claire ;
- Le nombre de composants indiqués dans l'annexe littéraire est de dix ; la balance comptable en comporte douze ; le composant « ravalement » est plutôt du gros entretien ;
- Le calcul de la production immobilisée et stockée *(309 milliers d'euros en 2018*) n'est pas fait de façon rationnelle ;
- Les enregistrements comptables des lignes de trésorerie sont inadéquats ;
- Il n'y a pas de règles de passage en créances irrécouvrables ;
- Il n'y a pas de suivi comptable des opérations par les fiches de situation comptable et financière ;
- Les inventaires annuels ne sont pas réalisés (en particulier pour le compte C/2181).

DocuSign Envelope ID: C5B7DBCD-8625-47A5-BB19-0CE67C1C32AD

7.4 TABLEAU PRÉSENTÉ AU CA DU 9 NOVEMBRE 2017

PLAN STRATEGIQUE DE PATRIMOINE 2017-2026

SYNTHESE

A. EVOLUTION DU PARC

Nombre d'équiv. Logt	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total (K€)
Conventionnes	1 828	1 918	1 998	2 036	2 036	2 127	2 218	2 218	2 218	2 218	2 218	
Non conventionnes	901	901	901	901	901	901	901	901	901	901	901	
Foyer	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	
Commerces	62	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	
Para hoteliers	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	
	2 829	2 933	3 013	3 051	3 051	3 142	3 233	3 233	3 233	3 233	3 233	
Ventes de patrimoine		-10	-3	-3	-4							-20
Offre nouvelle		0	80	38	0	91	91	0	0	0	0	300
Nb équiv. Logts	**2 829**	**2 923**	**3 090**	**3 086**	**3 047**	**3 233**	**3 324**	**3 233**	**3 233**	**3 233**	**3 233**	**280**

B. EVOLUTION DE LA CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (si rien n'est entrepris hormis l'entretien normal du parc)

Fil de l'eau	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
Loyers	14 443	14 365	13 944	13 104	13 239	13 375	13 512	13 651	13 791	13 933	14 076	151 433
Entretien courant	-1 505	-1 543	-1 551	-1 483	-1 353	-1 359	-1 366	-1 373	-1 380	-1 387	-1 394	-15 694
Gros entretien	-1 718	-960	-202	-124	-1 376	-559	-101	-585	-15	-1 353	-66	-7 058
Frais gestion & autres ch.	-4 341	-4 316	-4 402	-4 159	-4 181	-4 264	-4 350	-4 437	-4 525	-4 616	-4 708	-48 298
Taxes Foncières	-827	-792	-808	-826	-843	-860	-878	-895	-913	-931	-950	-9 524
Excédent Brut d'Expl	**6 053**	**6 754**	**6 981**	**6 511**	**5 486**	**6 332**	**6 817**	**6 362**	**6 959**	**5 646**	**6 959**	**70 859**
Produits financiers	217	90	0	0	0	0	0	0	0	0	0	307
Rembt Emprunts	-3 717	-3 997	-3 690	-3 699	-3 699	-3 699	-3 339	-3 258	-3 268	-3 278	-3 050	-38 693
Emprunts Parc Etangs	-18	-18	-18	-18	-1 194	0	0	0	0	0	0	-1 265
Autres charges Fin.	-181	-136	-118	-97	-77	-60	-44	-29	-17	-7	-1	-768
Loyer versé Ville PSR	-586	-584	-292	0	0	0	0	0	0	0	0	-1 462
Autofinanc. courant	**1 769**	**2 110**	**2 863**	**2 698**	**516**	**2 572**	**3 435**	**3 074**	**3 674**	**2 361**	**3 908**	**28 979**
Sinistres et vandalisme	-113	-196	-199	-203	-208	-212	-216	-220	-225	-229	-234	-2 254
Participation	-205	-120	-120	-120	-120	-120	-120	-120	-120	-120	-120	-1 405
Impôts Société	-493	-396	-515	-299	-126	-310	-294	-294	-291	-189	-189	-3 397
Autofinancement Net	**957**	**1 399**	**2 028**	**2 076**	**62**	**1 930**	**2 805**	**2 440**	**3 038**	**1 822**	**3 365**	**21 922**

C. EVOLUTION DE LA CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (impact du projet de développement)

en début d'exercice en k€	-802	16 861	4 782	703	-1 348	-202	231	265	486	2 696	2 534	
Réhab PSR + opé. neuves	0	0	-171	-157	5	-65	-26	-32	-24	-5	22	-453
Cession Clématites	0	0	1 374	415	403	404	-96	-99	-102	-105	-106	2 089
Accession propriété	0	0	0	0	519	0	0	648	0	0	0	1 167
Promotion Immob. + lots	0	-523	-1 510	1 690	1 014	3 727	0	0	0	0	0	4 398
Réha. 4 Vents, Alizés, Brise	0	0	0	-586	-39	-37	-35	-32	-30	-27	-25	-811
Autofinancement	**957**	**876**	**1 721**	**3 437**	**1 964**	**5 959**	**2 647**	**2 925**	**2 883**	**1 686**	**3 255**	**28 311**
RESSOURCES	**30 323**	**2 725**	**226**	**6**	**3**	**5**	**5**	**14**	**20**	**0**	**0**	**33 328**
Cessions d'actifs	220	216	200	0	0	0	0	0	0	0	0	636
Subv. Etat, Région, CG13	2 601	483	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 085
Prêt Calens, Adret St Mac	20 993	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20 993
Prêts Participatifs	22	25	26	6	3	5	5	14	20	0	0	127
Fusion PMA	387	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	387
Augmentation Capital	0	2 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 000
Emprunts Parc des Etangs	1 190	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 190
Impact Réforme Comptable	4 910	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4 910
EMPLOIS	**-13 618**	**-15 680**	**-6 026**	**-5 495**	**-821**	**-5 530**	**-2 618**	**-2 718**	**-693**	**-1 848**	**-1 257**	**-56 304**
Réparation et entretien	0	-3 063	-2 567	-1 818	-483	-3 820	-901	-2 359	-327	-1 474	-496	-17 309
Réha. 4 Vents, Alizés, Brise	0	0	0	-2 082	-82	-82	-82	-82	-82	-82	-82	-2 659
Réhab PSR + opé. neuves	-500	-6 641	-2 008	-1 346	0	-1 365	-1 365	0	0	0	0	-13 224
Invest. Siège & progiciel	-226	-129	-409	0	0	0	0	0	0	0	0	-765
Invest. Calens, Adret St Macaire	-13 719	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-13 719
Nantissement des Parts	-10	-4 580	440	440	440	440	440	440	440	440	60	-1 010
SEMOVIM	0	-266	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-266
Apports CCA Sopavim	0	-1 000	-800	0	0	0	0	0	0	0	0	-1 800
Réduc. loyer Loi Macron	0	0	-682	-689	-696	-703	-710	-717	-724	-731	-739	-6 389
Retraitement Prov/risque	837	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	837
Autofinancement fin d'exercice	**16 861**	**4 782**	**703**	**-1 348**	**-202**	**231**	**265**	**486**	**2 696**	**2 534**	**4 533**	
Dont Autofinanc. Parc conventionné		**-670**	**-2 924**	**-7 569**	**-6 927**	**-9 897**	**-9 048**	**-10 102**	**-8 211**	**-8 465**	**-6 377**	

Paradis Saint Roch	433	-6 616	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-6 616
Résidence les 4 vents	245	0	0	-2 000	0	0	0	0	0	0	0	-2 000
Alizées et Brise	65	0	0	-82	-82	-82	-82	-82	-82	-82	-82	-659
REHABILITATION EXISTANT	743	-6 616	0	-2 082	-82	-82	-82	-82	-82	-82	-82	-9 275

	nb logts	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
les Récifs	16	0	-375	0	0	0	0	0	0	0	0	-375
Villa Rouard	37	0	0	-504	0	0	0	0	0	0	0	-504
la Couronne Village	16	0	-342	0	0	0	0	0	0	0	0	-342
Mongin	11	0	-190	0	0	0	0	0	0	0	0	-190
la Cascade	14	0	0	-275	0	0	0	0	0	0	0	-275
Figuerolles Ouest	24	0	0	-567	0	0	0	0	0	0	0	-567
Autres opérations	182	0	0	0	0	-1 365	-1 365	0	0	0	0	-2 730
LOCATIF NEUF Conventionné	300	0	-908	-1 346	0	-1 365	-1 365	0	0	0	0	-4 983

HDSN Campus		0	-250	0	0	0	0	0	0	0	0	-250
Commerces Canto-Perdrix		0	-850	0	0	0	0	0	0	0	0	-850
DEVELOPPEMENT ECO.		0	-1 100	0	0	0	0	0	0	0	0	-1 100

		-6 616	-2 008	-3 428	-82	-1 447	-1 447	-82	-82	-82	-82	-15 358

DocuSign Envelope ID: C5B7DBCD-8625-47A5-BB19-0CE67C1C32AD

7.5 SIGLES UTILISÉS

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

DocuSign Envelope ID: C5B7DBCD-8625-47A5-BB19-0CE67C1C32AD

ANCOLS
Contrôle Évaluation Études
Agence nationale de contrôle du logement social

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES
MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE ET DES FINANCES
MINISTÈRE DE L'ACTION ET DES COMPTES PUBLICS