

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2015-232 Février 2017

Société d'économie mixte «Créteil-Habitat-SEMIC»

Créteil (94)



MINISTÈRE
DES FINANCES
ET DES COMPTES
PUBLICS

MINISTÈRE
DE L'ÉCONOMIE,
DE L'INDUSTRIE
ET DU NUMÉRIQUE

MINISTÈRE
DU LOGEMENT
ET DE L'HABITAT
DURABLE

Rapport définitif de contrôle n°2015-232 Février 2017

Société d'économie mixte "Créteil-Habitat-SEMIC"

Créteil (94)

FICHE RÉCAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2015-232

Créteil-Habitat-SEMIC (94)

Président : Laurent Cathala

Directeur général : Hervé Nabet

Adresse : 7, rue des écoles 94 048 CRÉTEIL

- Au 31 décembre 2015 :
- nombre de logements familiaux gérés dont 166 logements en bail emphytéotique de la résidence sociale le Stendhal..... 8 620
 - nombre de logements familiaux en propriété..... 8 454
 - nombre de places en résidences spécialisées en propriété..... 218

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
Patrimoine				
Logements vacants (hors vacance technique) (%)	1,6	2,40	3,00	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique) (%)	0,56	1,10	1,60	
Taux de rotation (hors mises en service) (% annuel)	5,48	6,20	9,60	
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	0			
Âge moyen du parc (en années)	34			
Populations logées⁽¹⁾				
Locataires dont les ressources sont :				
< 20 % des plafonds (%)	11,90	14,60	19,30	
< 60 % des plafonds (%)	66,30	54,40	59,90	
> 100% des plafonds (%)	NC	13,80	10,40	
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	38	32,30	50,60	
Familles monoparentales (%)	NC	20,00	20,00	
Personnes isolées (%)	NC	31,70	37,40	
Gestion locative				
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	4,98	6,50	5,60	(2)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	11,94	16,30	14,00	(3)
Structure financière et rentabilité (3)				
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	6,5	3,50	3,70	
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	9,61	3,50	3,70	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	5,35	11,19	11,84	

(1) Données internes 2014

(2) RPLS au 1/1/2014

(3) Bolero 2013 OPH ÎdF

- Points forts**
- Fusion des structures réussie.
 - Performance de la maîtrise d'ouvrage.
 - Niveau des loyers contenu.
 - Qualité du service apporté au locataire.
 - Patrimoine globalement bien entretenu.
- Points faibles**
- Contrôle interne à renforcer suite à la fusion.
 - Situation financière laissant des marges de manœuvre limitées, avec une capacité d'investissement dépendante du niveau des produits de cession.
- Irrégularités**
- Absence de réalisation des diagnostics amiante dans les parties privatives (DAPP).
 - Processus d'attribution (sélection des candidats, gestion des contingents réservataires).

Inspecteurs-auditeurs Ancols

Délégué territorial de Paris

Précédent rapport de contrôle : n° 2010-136 de novembre 2011

Contrôle effectué du 26 janvier au 16 juin 2016

Diffusion du rapport définitif : Février 2017

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2015-232 **Créteil-Habitat-SEMIC (94)**

SOMMAIRE

Synthèse	3
1. Préambule	5
2. Présentation générale de l'organisme dans son contexte	5
2.1 Contexte socio-économique.....	5
2.2 Gouvernance et management.....	6
2.3 Train de vie de l'organisme	8
2.4 Conclusion.....	9
3. Patrimoine	9
3.1 Caractéristiques du patrimoine.....	9
3.2 Accessibilité économique du parc.....	10
3.3 Conclusion.....	11
4. Politique sociale et gestion locative.....	12
4.1 Caractéristiques des populations logées	12
4.2 Accès au logement	12
4.3 Qualité du service rendu aux locataires	14
4.4 Traitement des impayés.....	15
4.5 Conclusion.....	16
5. Stratégie patrimoniale	17
5.1 Analyse de la politique patrimoniale.....	17
5.2 Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	18
5.3 Maintenance du parc.....	18
5.4 Ventes de patrimoine à l'unité.....	20
5.5 Autres activités	20
5.6 Conclusion.....	21
6. Tenue de la comptabilité et analyse financière	21
6.1 Tenue de la comptabilité.....	21
6.2 Analyse financière des deux structures oph/semic.....	22
6.3 Analyse prévisionnelle.....	29

6.4	Conclusion.....	34
7.	Annexes	35
7.1	Présentation générale des organismes contrôlés : OPH & SEM	35
7.2	Sigles utilisés	37

SYNTHÈSE

Les deux organismes Créteil Habitat (OPH) et la SEMIC ont engagé une démarche de regroupement qui s'est traduite par la mise en place d'une gestion unifiée, la dissolution de l'office étant en cours au moment du contrôle. Ce regroupement va achever une démarche débutée il y a plusieurs années de regroupement des différents opérateurs historiques de logements de la Ville de Créteil. La capacité de la SEM à piloter des projets de développement d'envergure en tant qu'opérateur est démontrée. Cette compétence reste un atout pour l'avenir de la nouvelle société. La SEMIC gère donc aujourd'hui plus de 8 600 logements familiaux sur le territoire de la ville de Créteil.

La nouvelle organisation, récente, est logiquement perfectible. La mise en place d'outils de pilotage, et le développement d'une culture commune d'entreprise, constituent les principaux axes de progrès.

Les indicateurs de suivi (vacance, rotation, impayés) révèlent un bon niveau de performance de la gestion locative. Le niveau des loyers est relativement modéré, et la gestion des charges assez satisfaisante, en dépit de quelques pistes de progrès. Malgré l'absence de statistiques fiables en matière d'occupation du parc social jusqu'en 2014, les données dont dispose la société montrent qu'elle joue globalement son rôle social. Les résultats 2016 de l'enquête d'occupation du parc social devront être exploités et analysés par Créteil-Habitat-SEMIC.

Le processus d'attribution des logements révèle des irrégularités. L'organisme se dessaisit de sa responsabilité de bailleur social au profit de la commune dans le domaine de la sélection des candidats à un logement social, la ville jouissant par ailleurs de droits de réservation excessifs. De surcroît la ville gère également le contingent préfectoral, qui devrait être restitué à l'État. L'ensemble du dispositif nécessite donc d'être revu, même si aucune attribution irrégulière n'a effectivement été relevée.

L'organisme dispose d'un patrimoine de bonne qualité et bien entretenu, avec toutefois d'importants enjeux en matière de rénovation thermique (deux tiers du parc est classé en performance D, très moyenne). Il appartiendra par ailleurs à la société de généraliser les diagnostics amiante des parties privatives. La qualité du service apporté au locataire est globalement satisfaisante, un point de vigilance concernant la gestion d'une résidence étant signalé, en raison de problèmes de sécurité récurrents.


Sur la période 2011-2014, l'autofinancement net des deux entités (OPH et SEM, pour ce qui relève de l'activité gestion locative) est en moyenne de 8 %, soit environ de 3 points inférieur à la médiane BOLERO de SA HLM (11,8 %) et des OPH en 2013 (11,2 %). La rentabilité actuelle de Créteil-Habitat-SEMIC est donc limitée. La cause principale en est le taux d'endettement élevé, notamment en raison d'un rachat important de patrimoine réalisé par l'OPH en 2010 auprès d'ICADE. L'autre raison provient du choix de financement pour les opérations de développement, qui s'appuie principalement sur le recours à l'emprunt (+ de 70 % du coût de revient des opérations).

Le processus de regroupement permettra néanmoins de mutualiser les coûts, et pourrait donner quelques marges de manœuvre à la future structure, l'OPH étant avant le processus de fusion dans une situation financière encore plus dégradée. Sur le long terme, la rentabilité de Créteil-Habitat-SEMIC ne devrait toutefois guère s'améliorer car les charges augmentent plus vite que les produits.

La structure financière de Créteil-Habitat-SEMIC devrait donc dégager une capacité d'investissement limitée. L'effort important à consentir sur la rénovation du patrimoine pourra être concrétisé dans la mesure où les prévisions en matière de ventes seront effectivement tenues, représentant près de 25 M€ de produits attendus sur 10 ans.

Dès lors, les prévisions en matière de constructions nouvelles, avec des perspectives d'une ouverture territoriale plus large, demeurent hypothétiques et à tout le moins contraintes par les capacités financières de la SEMIC.

Le directeur général


Pascal MARTIN-GOUSSET

1. PRÉAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle des organismes Créteil-Habitat-SEMIC (SEM) et Créteil Habitat (OPH) 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'État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ; 2° d'évaluer (...) l'efficacité avec laquelle les organismes s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2 (...), la gouvernance, l'efficacité de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...). »

Les contrôles précédents réalisés par la Miiilos portaient sur l'OPH Créteil Habitat (2010-135) et la SEMIC (2010-136). Ils mettaient en évidence la fragilité juridique du mode de fonctionnement du groupe. Les contrôles avaient souligné le bon état d'entretien du patrimoine des deux structures ainsi que la qualité de la gestion de proximité. Le rôle social joué par les deux organismes était également mis en avant. Les rapports soulignaient en revanche la fragilité de la situation financière des deux organismes. Le processus d'attribution des logements était par ailleurs critiqué.

Au moment du contrôle, une procédure de dissolution de l'office était engagée, la SEMIC reprenant l'ensemble de son activité. L'analyse des résultats des contrôles est présentée sur l'ensemble des deux organismes en un seul rapport Créteil-Habitat-SEMIC. Lorsque cela s'avère nécessaire, une présentation séparée est faite, en particulier pour la gouvernance.

2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME DANS SON CONTEXTE

2.1 CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

La ville de Créteil est située dans le département du Val-de-Marne à 12 km de Paris, elle compte 90 590 habitants (source INSEE 2012), le taux de chômage est proche de 13 %. La ville de Créteil fait partie de la communauté d'agglomération Plaine Centrale créée le 1^{er} janvier 2001 qui est constituée par les communes d'Alfortville, Créteil et de Limeil-Brévannes soit plus de 156 000 habitants. Créteil est un pôle attractif en matière d'emplois, sur les 69 560 emplois de l'agglomération les 3/4 se situent sur Créteil.

La commune bénéficie d'un réseau de transports diversifié avec l'autoroute A86, la RN6 et la RN 186, complété par des transports en commun : quatre stations de métro, la nouvelle gare du RER D Créteil Pompadour inaugurée en décembre 2013, un réseau d'autobus ainsi qu'un transport en site propre, le Trans-Val-de Marne (TVM). Plusieurs projets sont à l'étude, dont la réalisation de la ligne 15 du Grand Paris Express, métro en rocade pour une mise en service à l'horizon 2022.

La Plaine Centrale a adopté un Programme Local de l'Habitat (PLH) le 14 décembre 2010 pour la période 2011-2016. Les objectifs pour la période 2017/2022 prévoient la construction de 4 805 logements sur la commune de Créteil, dont 3 960 logements à réaliser pour Créteil-Habitat-SEMIC.

La commune comprend 44 % de logements sociaux. Les deux organismes regroupent 8 620 logements familiaux à hauteur de 50 % sur chaque organisme. Outre l'office, la SEM de Créteil est le seul opérateur public sur la ville et de ce fait, a participé à son développement depuis 30 ans.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

À la suite du précédent rapport de la MILOS qui recommandait la fusion entre l'OPH et la Société d'économie mixte d'aménagement et de construction dénommée Créteil-Habitat-SEMIC, les deux organismes présidés par le Député-Maire de Créteil Laurent Cathala, ont entamé une démarche de fusion depuis plusieurs années pour être en ordre de marche dès le début 2016. À la date du contrôle, les deux organismes ont adopté un mode de gestion unique.

La SEMIC a ainsi repris en gestion la totalité du patrimoine de l'OPH, et reste dans l'attente de la mise en œuvre du processus de dissolution de l'office par l'État, qui intégrera le transfert du patrimoine à la SEMIC. Cette situation provisoire ne doit pas perdurer, un office public de l'habitat n'ayant pas vocation à demeurer sans activités, avec un conseil d'administration qui gère les seules affaires courantes et une direction sans pouvoir de décision.

2.2.1 La SEMIC

La SEMIC est une société anonyme d'économie mixte locale à capitaux multiples, présidée par le Député Maire, Président de la communauté d'agglomération. La SEMIC est propriétaire au 31 décembre 2015 de 4 109 logements, et elle gère pour le compte de l'OPH 4 494 logements. L'ensemble du parc est conventionné à 90 %. Le CA est composé de 12 membres, il se réunit deux à trois fois par an.

À l'origine, la SEMIC est issue de plusieurs fusions successives avec la Société d'économie mixte d'aménagement et d'équipement de Créteil (Sémaec) en 2006, chargée essentiellement d'une mission d'aménageur et la réalisation d'équipements publics, et la Société anonyme immobilière d'économie mixte (Saiem) en 2005, dont l'activité principale était la gestion d'immeubles à usage d'habitation.

Jusqu'en 2005, la ville de Créteil confiait en partie à la société d'économie mixte la réalisation des décisions d'aménagement et de construction. La SEM assurait la gestion du patrimoine de l'OPH, en l'attente de la mise en œuvre d'un rapprochement, par l'intermédiaire d'un mandat de gestion.

2.2.1.1 Répartition par actionnaire

Les actionnaires sont répartis par collège, chaque actionnaire dispose d'une voix à l'intérieur de son collège.

L'hypothèse de l'augmentation de la prise de participation de la ville de Créteil conduit à une augmentation importante, pour passer de 51,67 % à 69,69 %, qui se répartirait comme suit :

Actionnaires	Nombre d'actions avant regroupement	%	Nombre d'actions après regroupement	%
Ville de Créteil	202 737	51,67	93 754	69,69
Caisse des dépôts	103 530	26,38	47 876	16,55
CIL VALMA	60 185	15,34	27 832	9,62
RATP	9 455	2,41	4 372	1,51
ASTRIA	7 212	1,84	3 335	1,15
Pernod	1 450	0,37	671	0,23
Autres	9 398	1,99	3 618	1,25
Total	392 397	100	181 460	100

2.2.1.2 Gouvernance de la SEMIC

Le mode de gouvernance de la société a fait l'objet de remarques de la part des organismes de contrôle (MILOS et CRC).

Il a été observé lors du précédent contrôle que l'encadrement de Créteil-Habitat-SEMIC se distinguait par un cumul de fonctions de ses différents directeurs. En particulier le directeur général de Créteil-Habitat-SEMIC a été directeur général de quatre sociétés. De même, plusieurs administrateurs cumulaient plusieurs fonctions, générant de fait des risques de conflits d'intérêt. Des corrections ont

été apportées en prévision de la fusion des deux organismes.

Le directeur général assure le pilotage des activités de la société depuis 2003, il a été confirmé dans ses fonctions comme DG de la nouvelle structure après fusion.

2.2.2 Fonctionnement des organes de délibération

L'office, de même que la SEMIC, sont présidés depuis 1977 par M Laurent Cathala, Député-Maire de Créteil. Les Conseils d'Administration se réunissent régulièrement, délibèrent sur les loyers et arrêtent une politique de vente et de développement.

2.2.2.1 Moyens en personnel des deux organismes

Au 31 décembre 2015, l'office employait 64 personnes salariées, dont 52 gardiens et 7 employés d'immeuble. À la même date la SEMIC employait 154 personnes, 46 gardiens et 11 employés d'immeuble dont une régie composée de trois personnes.

2.2.2.2 Gouvernance de Créteil Habitat

La direction générale de l'office était assurée jusqu'au 15 mars 2013 par Depuis
cette date, Madame Dominique Derrouch a été nommée par le CA lors de la séance du 27 février 2013, directrice générale de l'OPH à compter du 16 mars 2013. À la date du contrôle, la directrice générale exerce des fonctions réduites du fait de la gestion unifiée des deux structures. Elle assure, dans l'attente de la dissolution de l'office, une réflexion sur l'impact de la fusion en termes de pilotage des activités, le renforcement de la sécurité. Ses objectifs n'ont pas fait l'objet d'une lettre de mission. Cette situation temporaire ne peut perdurer trop longtemps et dans l'attente de la dissolution, la directrice générale doit pouvoir bénéficier d'une lettre de cadrage avec des objectifs à moyens termes.

Il est observé que la situation décrite dans le précédent rapport de la MILOS ayant trait à la situation du précédent DG n'a pas fait l'objet d'une modification jusqu'à son départ à la date du 15 mars 2013, date de sa démission. Il avait été constaté que les conditions de recrutement et de rémunération de n'étaient pas conformes à la réglementation. En effet, jusqu'en 2011, l'ancien DG cumulait plusieurs fonctions en application d'une convention de mise à disposition en date du 11 février 2011. Il exerçait à la fois les activités de DG de l'office (pour un temps de travail évalué à 53 %) et de DG adjoint de la SEMIC, chargé de la gestion locative. Cette situation est restée sans modification jusqu'à la date de son départ.

2.2.3 Analyse du processus de regroupement

En date du 8 décembre 2015, Monsieur le Préfet du Val-de-Marne a adressé un courrier au Président de l'OPH et de la SEM validant sur le principe la fusion des deux organismes, fusion approuvée par le CA des deux organismes et du conseil municipal de la ville. Le regroupement des deux organismes va s'effectuer par acquisition du patrimoine de l'OPH par la SEM, à l'exception des trois Résidences pour Personnes Âgées (RPA) qui ne peuvent être financées par une partie du boni de liquidation et qui seront cédées séparément.

L'estimation est effectuée sur le principe d'une capitalisation par une vente en bloc avec un abattement de 10 % et 20 % en milieu occupé.

À la date du contrôle, le dossier de liquidation de l'OPH est inscrit à l'ordre du jour du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) du 29 juin, dans un deuxième temps, le conseil supérieur des habitations à loyer modéré devra se prononcer. Une fois obtenu ces avis, un liquidateur sera désigné ce qui permettra la dissolution de l'OPH et la cession du patrimoine à la SEMIC.

Sans attendre la mise en œuvre de la procédure administrative, le rapprochement des deux organismes s'est opéré et la gestion s'est organisée en groupement de fait avec une gestion unique. Le mandat de gérance confié par l'OPH à la SEM, dont la fin était envisagée au 30/09/2015, a finalement été prorogé par avenant jusqu'au 31/12/2015.

Au 1^{er} janvier 2016, les salariés de droit privé de l'OPH ont été transférés à la SEMIC, à l'exception de

la directrice générale qui assure la gestion courante de l'OPH. Le transfert s'est effectué après avis favorable des différentes instances. Les personnels gardiens titulaires de la Fonction Publique Territoriale ont été repris en gestion par la commune de Créteil, et sont mis à disposition dans le cadre d'une convention cadre, complétée par une convention individuelle pour chaque agent.

La SEMIC et l'OPH se sont organisés pour garantir la continuité de l'activité dans de bonnes conditions.

Le pilotage des activités est assuré par sept directions fonctionnelles : finances et ressources humaines, juridique, informatique et systèmes d'informations, une direction technique comprenant le développement et la réhabilitation, gestion des copropriétés et activité commerciale, la gestion locative, une direction de la communication et de la qualité. La gestion des services supports et de l'accueil relève de l'assistante du directeur général.

2.2.4 Évaluation de l'organisation et du management

L'organigramme actuel est le reflet d'une organisation par secteur d'activité qui reste très verticale et affiche des blocs fonctionnels.

Un travail de fond sur le pilotage des activités reste encore à mettre en œuvre. On constate que la SEMIC dispose de procédures écrites qui ne sont pas totalement partagées par l'ensemble des acteurs internes. Ces procédures portent principalement sur les services rendus au locataire et seront présentées dans la partie 4.3. D'une manière générale, une culture commune d'entreprise reste à construire collectivement.

Une fois la dissolution réalisée, le CA va devoir se prononcer sur une répartition des responsabilités au sein de la direction générale et du positionnement des cadres de direction, engager une réflexion sur une refonte du système de pilotage des activités au sein du comité de direction, le rôle et l'autonomie des différents directeurs.

Cependant, la direction de la qualité a procédé à la définition de procédures qualité en 2013, sous l'impulsion de la direction générale, notamment pour le traitement des réclamations, en associant l'ensemble des acteurs intervenant dans le traitement de la demande, avec une mise en œuvre progressive en 2014. Les premiers résultats ne permettent pas de mesurer encore une amélioration de leur traitement, aujourd'hui seuls 49 % des réclamants se disent satisfaits.

Par ailleurs, la direction de l'organisme ne dispose pas d'un outil de pilotage centralisé comprenant des indicateurs permettant de mesurer l'efficacité de l'organisation, de respecter les délais et de suivre l'activité au quotidien. Au regard de la taille de la nouvelle structure, qui regroupera plus de 8 000 logements, la mise en place d'outils de pilotage apparaît comme une priorité.

Partageant ce constat, Créteil-Habitat-SEMIC a d'ores et déjà mis en place un tableau de suivi des principaux indicateurs de gestion de la société.

2.3 TRAIN DE VIE DE L'ORGANISME

Concernant la gestion des notes de frais, aucune irrégularité n'a été relevée. L'intégralité des remboursements de frais professionnels engagés par le personnel de la société est validée par le Directeur général.

L'office dispose de 2 véhicules de service et la SEM de 11 véhicules de fonction ainsi que de 4 véhicules de service. Pour se constituer une flotte automobile, la société a eu recours à la location longue durée (LLD). L'évaluation de l'avantage en nature, s'agissant des véhicules de fonction, repose sur un forfait global de 12 %. Un contrôle de cohérence est effectué à partir des relevés de consommation de carburant pour vérifier la bonne utilisation des véhicules. Le contrôle mériterait d'être davantage encadré, par exemple en généralisant la pratique de tenue de carnets de bord.

2.4 CONCLUSION

Depuis le dernier rapport de la MILOS et les préconisations formulées, les deux organismes ont engagé une démarche pour fusionner. Cette démarche a obtenu l'accord de l'État, et se situe désormais dans une phase opérationnelle avancée, Créteil-Habitat-SEMIC ayant repris l'ensemble de la gestion des activités. La dissolution de l'OPH devra maintenant être concrétisée.

Le transfert d'activité s'est effectué dans de bonnes conditions, la continuité du service étant assurée.

La mise en place d'outils de pilotage, et le développement d'une culture d'entreprise commune, constituent les principaux enjeux à venir en matière d'organisation.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE

Le patrimoine de l'OPH comprenait fin 2015 4 475 logements familiaux, 3 Résidences pour personnes âgées (Le Halage / Marivaux / Joseph Franceschi) pour une capacité de 218 logements et 38 locaux d'activités. Le parc date de moins de 40 ans, plus de 70 % du patrimoine a été construit entre les années 70 et fin des années 2000 avec une forte proportion de PLA (plus de 50 %).

Pour la SEMIC, fin 2015 le patrimoine regroupait 4 109 logements familiaux, dont 25 équivalents logements au titre du foyer d'accueil médicalisé pour autistes situés à la Pointe du Lac et géré par l'Association APOGEI (Association Parentale d'Organisation et de Gestion d'Etablissements pour Personnes Handicapées Mentales du Val-de-Marne). S'ajoutent une centaine de commerces et trois RPA.

3.1.1 Description et localisation du parc

Le parc des deux structures est essentiellement situé sur la commune de Créteil, il est dans son ensemble de bonne qualité et bien entretenu (cf. infra).

- Répartition par type de financements pour l'ensemble du patrimoine

Financement	PLA-TS-PLR-AI	PLUS et anciens financements	PLS	Libre	Autres financements (PALULOS)	Total
En %	2,96	64,50	16,57	5,40	10,37	100

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

Le tableau ci-dessous présente les taux de vacance et de rotation en % :

Année	Taux de vacance global au 31/12	Rotation interne	Rotation externe
2011	2,74	2,22	7,09
2012	1,59	1,45	4,03
2013	1,56	1,04	5,23
2014	1,25	1,40	3,58
2015	1,69	1,54	3,94

On observe que le taux de vacance est maîtrisé et reste inférieur à la moyenne régionale qui est de 2,1 % (données 2014), le taux de rotation externe est quant à lui élevé et est dû pour partie aux projets de rénovation urbaine.

3.2 ACCESSIBILITÉ ÉCONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Sur la période contrôlée, les hausses de loyers arrêtées par les conseils d'administration s'établissent comme suit :

Année	2011	2012	2013	2014	2015
Décisions	1 10 %	1 90 %	1,80 %	0 90 %	0
Variation annuelle de l'IRL	1,10 %	1,90 %	2,15 %	0,90 %	0,47 %

La politique de loyer est décidée par les deux CA et appliquée de manière homogène sur les deux organismes. On observe que les hausses de loyers restent globalement en deçà des limites autorisées par la loi.

Au 31 décembre 2014, 38% des locataires de l'OPH sont bénéficiaires de l'APL. À cette même date, 1579 locataires de la SEMIC percevaient l'APL, soit environ 39,5% des ménages, la population bénéficiaire est donc sensiblement la même sur les deux entités.

On observe que la médiane des loyers reste bien inférieure à la médiane régionale Île-de-France (4,98 €/m² contre 6,50 €/m² de surface habitable). Ceci s'explique par la politique de limitation des hausses de loyers décidée par les CA des deux organismes, et un patrimoine qui affiche des financements majoritairement en PLA et PLUS.

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

La loi portant Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 prévoit que les bailleurs sociaux mettent en œuvre auprès des locataires la perception d'un Supplément de Loyer de Solidarité (SLS), en sus du loyer principal et des charges locatives, dès lors que les ressources du foyer excèdent de 20 % les plafonds de ressources. Sont exclus de ce dispositif, les logements situés en Zone Urbaine Sensible (ZUS).

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) a été adopté le 14 décembre 2010 par le Conseil communautaire de la Plaine centrale pour la période 2011-2016. Il prévoit l'extension de la mesure d'exclusion aux quartiers situés en zones prioritaires de la politique de la ville et au périmètre des quartiers de rénovation urbaine.

Sur cette base, le nombre de locataires assujettis reste très faible, 15 au total, aucun locataire ne se situant au-dessus du seuil de 200 % des plafonds de ressources. La procédure mise en œuvre par la SEMIC n'appelle pas d'observation.

3.2.3 Charges locatives

Lors du contrôle, il a été relevé l'absence de procédure écrite pour le traitement des charges récupérables.

Le traitement des charges récupérables est effectué au sein de la direction de la gestion locative. 75 % des régularisations interviennent en juin de l'année N+1 et le solde en septembre. Conformément à la procédure établie, la société demande aux amicales de locataires d'approuver les comptes de régularisation. En 2016, la société a mis en place la 3^e ligne sur la quittance pour tenir compte de la réhabilitation thermique. Cette modification n'entraîne aucune charge supplémentaire pour le locataire étant donné que sa contribution est compensée par la baisse de la provision pour chauffage.

Le contrôle a cependant révélé des marges de progrès dans le provisionnement des charges.

Sur l'ensemble des 83 groupes immobiliers de la société, 8 ont des ratios de sur-provisionnement supérieurs à 20 %, mobilisant de façon excessive des sommes auprès des locataires. Par ailleurs le provisionnement des programmes rachetés à Icade (environ 2 800 logements) est imprécis s'agissant de l'eau et du chauffage.

D'une manière générale, les évaluations des charges ne sont pas assez précises et la société n'anticipe pas certains événements. Par exemple, le recours à un prestataire extérieur pour effectuer des tâches d'entretien d'espaces verts et le ramassage de poubelles, avec le passage du taux de récupération de 75 à 40 % de la rémunération du gardien, a été répercuté avec un retard d'une année sur le compte du locataire. Un employé d'immeuble recruté en contrat d'avenir (prise en charge de la rémunération par l'État) a également été imputé à tort sur les charges locatives. Enfin, une gardienne exerçant son activité sur deux résidences (50 % chacune) a été intégralement reporté sur une résidence.

Les sur-provisionnement excessifs de certains groupes étaient les suivants :

CODE	GROUPES	Nombre logements	Ratio provisions / charges réelles totales
2865	VILDRAC	104	131 %
2043	SARDANE	64	132 %
2835	CODOS	106	133 %
2745	PORTE DINER	80	134 %
2845	CAILLOTINS	110	134 %
2765	SEURAT	86	137 %
2503	CORBIERES	56	143 %
2274	REPUBLIQUE	6	155 %

Au jour de l'acquisition du patrimoine d'ICADE situé dans les quartiers du Mont-Mesly et de Chéret par l'OPH en 2010, la société vendeuse n'avait calculé qu'une provision pour charges générales et celle relative à l'ascenseur. L'organisme CRÉTEIL-HABITAT n'a pas jugé utile d'affiner le calcul de la provision pour l'eau et le chauffage générant ainsi des écarts défavorables vis-à-vis des locataires. Les groupes concernés sont VILDRAC, SARDANE, CODOS, PORTE DINER, CAILLOTINS et SEURAT dont le sur-provisionnement est compris entre 137 % et 131 % (voir tableau SUPRA). Créteil-Habitat-SEMIC s'est engagée à affiner le calcul de la provision pour charges au cours de l'année 2017.

Les groupes d'immeubles dont les coûts au mètre carré en 2014 de surface habitable sont supérieurs à la moyenne régionale publiée en 2014 afférent à l'année 2013 par l'Observatoire des charges de l'USH sont les suivants :

CODE	COMMUNES	Nbe logts	Ratio en € au m² de SHAB de la SEM	Moyenne 2013 de l'Observatoire des charges (7 postes)
2042	SEMEUR lot 6	63	35,36	33,15
2680	CASCADES	71	35,51	33,15
2870	COMMERCE	28	35,59	31,84
2790	MASSENET	86	36,00	31,84
2098	LE CHOU	60	37,71	33,15
2528	ELIADE	97	42,89	33,15

Créteil-Habitat-SEMIC est invité à analyser les causes du niveau élevé de ces ratios, et d'envisager des actions correctives.

3.3 CONCLUSION

Les indicateurs de gestion (vacance, rotation) ne révèlent pas de difficulté particulière dans la gestion des logements.

Il est à noter que le niveau des loyers est particulièrement contenu, permettant une bonne accessibilité économique du patrimoine. La gestion des charges révèle quelques marges de progrès.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTÉRISTIQUES DES POPULATIONS LOGÉES

Les réponses à l'enquête nationale ayant trait à l'occupation sociale du parc des deux organismes (OPS) sont jusqu'alors incomplètes.

Les résultats des deux enquêtes OPS 2012 et 2014 ne sont pas significatifs et les ratios présentés ne permettent pas de qualifier la population de Créteil-Habitat-SEMIC. En effet, seulement 157 ménages ont répondu à l'item correspondant aux revenus sur un total de 4 676 réponses lors de la dernière enquête.

Prenant acte de ce constat, la société a fait le choix de se faire assister par un prestataire externe pour réaliser l'enquête 2016. Le taux de réponse est proche de 70 %, ce qui constitue un seuil significatif permettant une fiabilité raisonnable. Le taux des ménages dont les ressources sont inférieures à 20 % du plafond PLUS serait ainsi d'environ 14 % (le taux moyen en Ile de France est de 15 % en 2014) ; Il atteindrait 50 % pour les ménages dont les ressources sont inférieures à 60 % des plafonds PLUS (53,5% pour l'Île-de-France en 2014). Ces résultats devront être confirmés et analysés dans le détail par la société.

En l'attente, l'analyse des données internes fournies par la direction de la gestion locative montrerait que la population logée par le bailleur présente des caractéristiques plus sociales puisque 66 % des nouveaux locataires ont des revenus n'excédant pas 60 % des plafonds. Ces chiffres sont homogènes sur la SEMIC comme sur l'OPH.

4.2 ACCÈS AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

L'analyse des dossiers locataires a mis en évidence plusieurs anomalies.

Le contrôle des attributions de logement a porté sur plus de 300 dossiers locataires et a mis en évidence des anomalies dans le processus d'instruction et d'attribution.

1°) Il est observé que la fiche de renseignement des candidatures présentées par la Mairie mentionne la nationalité du pays d'origine du demandeur, rubrique qui figure sur la fiche d'information.

Il est conseillé de préciser uniquement l'appartenance à la communauté européenne ou non, et de suivre les recommandations formulées dans un rapport d'audit effectué, à la demande de Créteil Habitat en juillet 2013. Cette rubrique a en conséquence été retirée par la SEMIC.

Créteil-Habitat-SEMIC devrait procéder à la désignation d'un correspondant « informatique et libertés » qui pourra ensuite se rapprocher de la CNIL qui a conçu, en concertation avec l'Union sociale pour l'habitat et des bailleurs, un pack de conformité dédié aux bailleurs sociaux. L'objectif de ce pack est de mieux appréhender les difficultés que peut rencontrer un bailleur pour mettre en œuvre des traitements de données en respectant la loi.

2°) Le contrat de location de plusieurs résidences (ZAC des Sarrazins en particulier) comporte en annexe dans les conditions particulières dans son article 3, un parking qui s'ajoute au loyer. Il est constaté que les locataires demandent a posteriori, par écrit, la suppression de la location en précisant « conformément au délai obligatoire d'un an ». Cette disposition est irrégulière.

En effet, l'obligation -même formulée verbalement- n'est pas conforme aux dispositions de la loi du 29 juillet 1998 (loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions) qui dispose dans son article 47 que le locataire d'un logement HLM n'est plus obligé de louer une place de parking avec son logement. Cette disposition est venue compléter l'article L. 442-6 du code de la construction et de l'habitation (article L. 442-6-4).

La société précise que le locataire est informé, à la signature du bail, que la location du parking n'est pas une obligation.

3°) Créteil-Habitat-SEMIC doit intégrer dans le contrat de location les dispositions introduites par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR et les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 :

En particulier :

Que le délai de restitution du dépôt de garantie est réduit à un mois lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à celui d'entrée dans les lieux ;

Qu'une indemnisation est possible dès lors que la durée des travaux est supérieure à 21 jours ;

Que le locataire bénéficie d'un délai de préavis réduit à un mois dans les cas suivants :

1. Sur les territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17 de la loi de 1989 (zones tendues) ;
2. En cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ;
3. Pour le locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ;
4. Pour les bénéficiaires du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé ;
5. Pour le locataire qui s'est vu attribuer un logement social.

4.2.2 Gestion des attributions

4.2.2.1 Analyse de la gestion des attributions

Il existe, en l'attente de l'aboutissement du processus de regroupement, une commission d'attribution de logements par organisme qui se réunit le même jour à raison de deux réunions par mois.

Aucune attribution irrégulière n'a été relevée.

Créteil-Habitat-SEMIC délaisse en revanche irrégulièrement sa responsabilité de bailleur social au profit de la commune dans le domaine de la sélection des candidats à un logement social. En outre, la règle de présentation de trois candidats, en application de l'article R. 441-3 du CCH, n'est pas systématiquement respectée.

Le service logement de la commune assure l'enregistrement des demandes et délivre le numéro unique dans le cadre d'une convention passée avec la ville.

Les demandes de logement spontanées pour l'ensemble des réservataires, sont retournées au demandeur par courrier en précisant que le bailleur ne procède pas à l'attribution, et qu'il doit s'adresser au service logement de la ville de Créteil. De fait, le service logement de la commune exerce des responsabilités qui vont au-delà de ses attributions et ne sont pas conformes au CCH. En effet, la ville est fondée à faire valoir ses prérogatives de présentation de candidats uniquement pour son contingent réservataire.

Après instruction de la demande par la ville, les dossiers des candidats retenus sont envoyés au service de la gestion locative de Créteil-Habitat-SEMIC. Ce dernier vérifie les pièces constitutives et prépare les dossiers pour le passage dans les commissions d'attribution. Le rôle du service logement du bailleur se limite à l'organisation matérielle des commissions et à une gestion locative après attribution.

En outre le contrôle a relevé le fait que la commission ne dispose pas toujours de trois candidatures à examiner, contrairement aux dispositions de l'article R. 441-3 du CCH, sans qu'une explication n'ait pu être fournie.

4.2.2.2 Gestion des contingents

Répartition des contingents (logements familiaux) au 31 décembre 2015 :

Total logts	Préfecture	Commune	Conseil régional	Conseil départemental	Action logement	Autres réservataires (CAF, FARIF)
8 603	2 349	4 368	33	79	1 052	722
100 %	27,30	50,75	0,35	0,90	12,20	8,50

La gestion des contingents réservataires présente des lacunes. En effet, la part des logements réservés au profit des collectivités territoriales apparaît excessive en termes de contrepartie.

Au préalable, le contrôle a relevé que la convention de réservation avec l'État n'a pas été signée et que le contingent préfectoral est géré de fait par la commune, soit 27 % du nombre de logements. Cet état de fait ne permet pas aux services de l'État, entre autre, de mesurer la réalisation des objectifs DALO fixés dans le cadre de la CUS, ni d'évaluer la bonne gestion des attributions sur le contingent État. Créteil-Habitat-SEMIC est donc invitée à concrétiser cette convention de réservation.

Par ailleurs, le total des logements réservés aux collectivités territoriales dépasse les 20 %, pour atteindre en l'état actuel 52 %, dont plus de 50 % pour la seule ville de Créteil. Il est rappelé que l'article R. 441-5 du CCH prévoit que les collectivités disposent d'un contingent maximum de 20 % des logements de chaque programme. En tout état de cause, ce droit de réservation est excessif au regard de la contrepartie financière consentie par la ville ; Créteil-Habitat-SEMIC est invité à renégocier les conventions de réservation.

4.3 QUALITÉ DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

4.3.1 Gestion du parcours locatif

Le service de la gestion locative est bien structuré et imposant par sa taille. L'organisation s'effectue sur onze secteurs géographiques, avec un Responsable de Gestion Locative (RGL) qui gère entre 400 (pour un seul secteur) et plus de 800 logements suivant le niveau de concentration des ensembles immobiliers concernés et leurs enjeux.

Le RGL assure la totalité du traitement des actes concernant le locataire depuis son entrée dans les lieux jusqu'à sa sortie, y compris les actes de gestion comptable (quittancement, APL, gestion bancaire...). Le secteur est bien structuré, le traitement de la chaîne comprenant la partie comptable représente une part importante des tâches des gestionnaires dont le cœur de métier est la gestion personnalisée du locataire. Les résultats de l'enquête de satisfaction affichent une attente sur la possibilité d'obtenir plus facilement un interlocuteur au téléphone, avec seulement 47,7 % de satisfaits sur ce point en 2015, contre 48,3 % en 2012. 57 % des ménages interrogés sont par ailleurs satisfaits de la qualité de l'accueil au siège et en loge, ce qui demeure assez faible, et explique la mise en place de la plate-forme unique de traitement des demandes (cf. infra).

4.3.2 Gestion de proximité

La gestion de proximité est assurée au sein de la direction de la gestion locative par un service dédié qui anime et coordonne les activités des gardiens.

Le réseau de gardiennage est bien structuré avec un responsable de secteur. Les gardiens bénéficient d'actions de formation. À noter que les actions de prévention ayant trait à la santé des équipes de gardiens est de bonne qualité et témoignent de la priorité du bailleur d'assurer une veille sociale et sanitaire de ses salariés.

Le locataire reçoit des informations régulières dans une lettre diffusée deux fois par an. Le site Internet présente l'essentiel des décisions et projets. Il existe un plan de concertation locative qui cible les sujets et besoins d'information des locataires sur la vie quotidienne (travaux, régularisations des charges.) La communication vers le locataire est jugée plutôt positivement lors des enquêtes d'évaluation puisque 84 % des locataires déclarent être satisfaits des informations diffusées (91 % pour la diffusion d'information de proximité au niveau de l'immeuble).

4.3.3 Traitement des réclamations

La direction de la communication, des relations extérieures et de la qualité, a défini des objectifs d'amélioration de la performance interne en 2013 permettant à la fois d'harmoniser les procédures de traitement de la demande, de mieux formaliser et d'optimiser les réponses. Le dispositif repose sur l'animation et l'accompagnement de la direction de la qualité.

Les réclamations parviennent par plusieurs circuits (courriels, courriers, téléphone, accueil physique), le gardien reste le premier point de recueil des demandes des locataires pour les demandes techniques en particulier.

Le traitement des réclamations est désormais assuré par la direction de la qualité au sein d'une plateforme de traitement des demandes dont la création date de fin 2013.

Ce dispositif opérationnel permet de prendre en compte l'ensemble des dossiers dans un outil informatique avec transmission directe au service concerné par la demande. Suivi et relances sont assurés par l'équipe de la plateforme qualité composée de cinq personnes et d'une coordonnatrice. Toutes les demandes font l'objet d'une réponse écrite et d'un appel téléphonique pour mesure de la satisfaction. Le taux de satisfaction du traitement des demandes par la plate-forme qualité est de 65 %, chiffre sensiblement supérieur aux résultats obtenus en 2012 (cf. supra § 4.3.1). Reste cependant une attente forte sur la question des délais et la clarté des réponses apportées (plus de 30 % d'insatisfaction).

La direction de la qualité a mis en œuvre des procédures internes en associant les services destinataires des demandes d'intervention avec des sessions de formation/action sur le site de la plateforme.

4.3.4 Enquête de satisfaction

L'enquête de satisfaction effectuée en 2013 sur les deux organismes montre un taux de satisfaction globale en progression 88 % contre 86 % en 2012.

Les résultats par domaine, la propreté des parties communes affiche un taux de satisfaction de 75 % contre 68 % en 2012. On observe pour les nouveaux entrants une amélioration du niveau de satisfaction de la qualité des logements (59,5 % contre 47,4 % en 2012). Des efforts restent néanmoins à faire sur les délais d'intervention pour travaux lors de l'emménagement (29 % d'insatisfaits).

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYÉS

Les taux d'évolution des impayés de la SEMIC et de l'OPH de CRÉTEIL sont les suivants :

En k€ ANNÉE	SEM					OPH				
	2010	2011	2012	2013	2014	2010	2011	2012	2013	2014
Locataires simples (c/4111)	314	328	285	482	464	166	181	273	334	363
Créances douteuses (c/416)	1 971	2 011	2 239	2 529	2 997	2 524	2 909	3 442	3 484	3 919
Admission en non-valeur (c/654)	237	273	203	251	213	119	148	472	238	515
Impayés (c/4111+c/416+c/654-c/7714)	2 522	2 612	2 727	3 262	3 674	2 690	3 089	3 715	3 819	4 282
En % des loyers et charges	10,54	10,33	10,26	11,41	13,12	12,36	10,82	12,78	13,13	14,73

La gestion du parc social étant similaire pour les deux entités, le taux d'impayés moyen sur la période contrôlée est de 11,94 % soit 4 points au-dessous du ratio BOLERO OPH ÎdF 2013 (16,30 %). Compte tenu d'une population a priori sociale (moyennant les réserves sur l'absence d'exploitation fiable de l'enquête OPS, cf. supra), le recouvrement des impayés peut donc être considéré comme satisfaisant.

La SEMIC gère l'ensemble de la procédure contentieuse pour recouvrer les impayés afférent à son parc locatif ainsi que celle de l'OPH (mandat de gestion). La direction de la gestion locative recouvre trois services distincts : la gestion locative [12 responsables de gestion locative (RGL) et 4 personnes chargées du suivi du contentieux], la gestion de proximité (2 personnes) et le service social (2 assistantes administratives et 4 conseillères sociales).

La phase précontentieuse relève des responsables de la gestion locative. Elle a pour objectif d'intervenir le plus en amont possible afin d'éviter la constitution du premier impayé. La procédure consiste essentiellement à envoyer des lettres de relance (au nombre de 3) à intervalles réguliers pour aboutir à la remise d'un commandement à l'huissier (à compter du 3^e mois d'impayés). La délivrance du commandement de payer marque le point de départ du délai de deux mois pour assigner et transmettre le dossier au service contentieux.

Avant de mettre en œuvre les voies d'exécutions adéquates (essentiellement les saisie-rémunérations sur comptes), il est proposé aux débiteurs des aides sociales diverses (FSH, concordat de la CAF, aides financières du CCAS, Pass Assistance, remise sur quittance, abandon de créance (PRP) ainsi que des plans d'apurement (maximum 1 an).

Une commission des impayés (conseillère sociale, une RGL, un responsable contentieux, le directeur et un responsable de secteur) se réunit chaque trimestre pour analyser les listes d'impayés et décider des actions contentieuses à mettre en œuvre.

Il est à noter la constitution d'une commission inter-bailleurs (CIB) qui intervient lors du concours de la force publique afin de rechercher une solution collective pour éviter l'expulsion des locataires ainsi qu'une commission des Dettes Locatives (CDL) qui aide à maintenir dans les lieux des locataires qui ont une dette inférieure à 1 000€ (les dossiers sont instruits par le CCAS de la Ville de Créteil).

Les modalités de paiement afférentes aux deux structures sont retracées dans le tableau suivant :

% (moyenne des deux structures)	2010	2011	2012	2013	2014
Prélèvements	52 %	52 %	53 %	53 %	53 %
Chèques	38 %	37 %	38 %	35 %	35 %
Virements	7 %	8 %	5 %	8 %	9 %
Mandats	4 %	4 %	5 %	5 %	4 %

Un état nominatif des créances et le détail des poursuites entreprises auprès des débiteurs sont présentés en non-valeur et pour validation au conseil d'administration en fin d'année.

4.5 CONCLUSION

Le service apporté au locataire est globalement assez satisfaisant ; le traitement des réclamations est en sensible amélioration, avec encore des marges de progrès. Le traitement des impayés apparaît performant.

Le processus d'attribution des logements apparaît en revanche irrégulier s'agissant de la gestion des

contingents. L'organisme délaisse sa responsabilité de bailleur social au profit de la commune dans le domaine de la sélection des candidats à un logement social, la ville jouissant par ailleurs de droits de réservation excessifs. Enfin, la convention avec l'État n'est toujours pas en place.

5. STRATÉGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) a été adopté le 14 décembre 2010 par le Conseil communautaire de Plaine centrale pour la période 2011-2016. Il comprend la réalisation de plusieurs programmes, dont la ZAC multi-sites du centre ancien. Le programme d'aménagement de Gizeh, comprenant six hectares, de la zone d'activités des Bouvets, fait l'objet d'une importante opération de requalification urbaine prévoyant la construction de 579 logements en accession, 80 logements sociaux et 266 logements étudiants. Les objectifs pour Créteil-Habitat-SEMIC de construire 158 logements sont réalisés.

Créteil Habitat a acquis du patrimoine Icade en 2010, de qualité moyenne, il a fait l'objet d'un programme de réhabilitation, notamment dans le cadre de l'ANRU. Le dispositif d'acquisition a fait l'objet d'un arbitrage par les deux CA (OPH/SEMIC). Le choix de reprise par l'OPH permettant une exemption des droits de mutation, solution plus avantageuse.

5.1.1 Évolution du nombre de logements des parcs SEMIC et OPH

SEMIC

Parc au 1 ^{er} janvier	Construction	VEFA	Acquisition-amélioration	Vente (hors ANRU)	Transformation d'usage	Démolition	Parc au 31 décembre	Évolution annuelle
2011	4 106	60	0	0	-6	0	4 160	54
2012	4 160	143	0	0	-5	0	4 140	-20
2013	4 140	0	0	0	-12	0	4 128	-12
2014	4 128	0	0	0	-17	0	4 111	-17
2015	4 111	63	0	0	-7	0	4 109	-2
Total sur 5 ans	+5	266	0	0	-47	0		3

OPH

Parc au 1 ^{er} janvier	Construction	VEFA	Acquisition-amélioration	Vente (hors ANRU)	Transformation d'usage	Démolition	Parc au 31 décembre	Évolution annuelle
2011	4 527	0	0	0	-18	0	4 509	-18
2012	4 509	0	0	0	-8	2	4 503	-6
2013	4 503	0	0	0	-12	0	4 491	-12
2014	4 491	0	0	0	-9	0	4 482	-9
2015	4 482	0	0	0	-7	0	4 475	-7
Total sur 5 ans	-45	0	0	0	-54	2		-52

Le solde des constructions des deux organismes est négatif, malgré les constructions neuves réalisées dans le cadre des engagements du PLH. Outre le programme de démolition porté par la SEMIC, le niveau significatif des ventes, dans les deux structures, explique cette situation.

5.1.2 Stratégie de développement de l'organisme

Si le positionnement sur la ville de Créteil n'appelle que peu d'incertitudes, l'enjeu pour le Conseil d'Administration sera de définir une stratégie de développement en cohérence avec les évolutions liées à la réforme territoriale.

En effet, plusieurs offices publics de l'habitat voisins géographiquement pourraient être amenés à disparaître ou à se restructurer compte tenu de leur taille critique limite. Les acteurs du logement

social sur le territoire de développement de la SEMIC sont donc susceptibles d'évoluer.

5.2 EXERCICE DE LA FONCTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

5.2.1 La SEMIC

Historiquement, la SEM est un outil de développement qui assurait des opérations foncières et d'aménagement pour le compte de la collectivité. La raréfaction d'un foncier disponible a modifié l'activité de la société qui est principalement tournée aujourd'hui vers la production de logement, le développement de ZAC la gestion de patrimoine et le syndicat de copropriétés.

Créteil-Habitat-SEMIC exerce une mission de maîtrise d'ouvrage déléguée pour le compte d'opérateurs.

La SEMIC a démontré depuis sa création sa capacité à développer des projets techniquement complexes en particulier des aménagements de ZAC comme la pointe du Lac, des projets importants comme le quartier de l'Échat avec : 6 000 m² de logements en accession, 6 000 m² de logements étudiants, 6 000 m² de bureaux et 4 000 m² à définir.

La SEMIC intervient dans le cadre du projet de ville du quartier du Mont-Mesly et accompagne aussi la Ville dans ses projets d'aménagement d'entrées de ville. On peut citer enfin la construction d'un immeuble de bureaux de 3 600 m² SHON dans le cadre de l'opération de la ZAC « Europarc ».

5.2.2 L'évolution de la fonction maîtrise d'ouvrage

Aujourd'hui, la direction du développement regroupe l'ensemble des travaux neufs et réhabilitation, l'entretien du patrimoine et l'aménagement pour les deux structures OPH et SEMIC. Elle est composée de quatre secteurs, 27 personnes dont quatre chargés d'opérations.

5.2.3 Engagement et suivi des opérations

La SEMIC dispose d'une équipe opérationnelle qui assure le pilotage de grosses opérations sur la ville de Créteil.

Le contrôle a été l'occasion d'analyser une opération de construction de logements, dans le cadre de l'aménagement de la résidence Christophe Colomb de la ZAC « pointe du Lac ».

Sur le quartier de la pointe du Lac vient de s'achever un projet urbain qui a débuté dans les années quatre-vingt avec près de 6 000 logements construits, complété d'équipements communaux en particulier la Maison de l'Enfance et la Maison des Autistes.

La résidence Christophe Colomb comprend 63 logements PLS, cette opération conçue au départ pour reloger 35 familles dans le cadre du projet de rénovation urbaine qui a fait l'objet d'un avenant dans le cadre d'un transfert de relogement vers un autre bailleur. L'opération se compose de deux bâtiments bénéficiant d'une certification Habitat et Environnement.

Localisation	Nb de logts	Début des travaux	Prix TTC prévisionnel	Date de livraison	Prix TTC livraison	Différence	Coût moyen par logt à terminaisons
Créteil	63	14/03/2014	11 754 747 €	21/09/2015	10 406 326 €	1 348 421 €	165 179 €

L'analyse de cette opération révèle une bonne maîtrise des coûts, des délais et de l'ensemble des procédures, témoignant de la compétence de la maîtrise d'ouvrage.

5.3 MAINTENANCE DU PARC

Les deux PSP ont été validés par les deux CA en mai 2009, ils bénéficient de mises à jour annuelles.

Depuis le processus de fusion, une actualisation a été effectuée fin 2015 et regroupée en un seul document. L'effort financier pour les deux organismes à échéance des cinq prochaines années est à

relever, il s'élève à 23 166 344 €, dont un investissement de 18 052 706 € et de 5 113 638 € pour le « gros entretien » (hors remise en état).

5.3.1 Classification énergétique (SEMIC)

Le patrimoine de la SEMIC apparaît d'un niveau de performance énergétique très moyen et explique l'effort d'investissement envisagé dans les cinq prochaines années (cf. supra).

Classe	A	B	C	D	E	F	G	Total
%	0	15,70	7,50	64,70	12,00	0,15	0	100

5.3.2 Entretien du patrimoine

5.3.2.1 Les ascenseurs

Créteil-Habitat-SEMIC possède 169 ascenseurs sur l'ensemble du patrimoine (OPH et SEMIC). Les contrôles techniques ont été réalisés, certains ascenseurs ont été remplacés. Le contrôle n'a pas mis en évidence de non-conformité.

5.3.2.2 Respect de la réglementation en matière d'amiante

Les différents diagnostics (DTA) ont été réalisés entre 2002 et 2008. Conformément aux dispositions du décret n° 2011-629 du 3 juin 2011 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, un contrôle périodique est réalisé tous les 3 ans, enfin de respecter les prescriptions générales de sécurité mentionnées aux articles : L. 1334-20 et 21 du code de la santé publique.

En revanche, l'organisme n'a pas pu justifier de la systématisation des diagnostics amiante pour les parties privatives (DAPP), contrairement aux dispositions des articles R. 1334-16 et 1334-29-5 du code de la santé publique.

5.3.2.3 Visite du patrimoine

La visite de patrimoine a mis en évidence un parc assez récent et bien entretenu. Une attention particulière doit en revanche être apportée sur le secteur du quartier de la Habette.

Il est à relever que le patrimoine racheté à Icade fait l'objet d'une action plus particulière en matière de rénovation. Ainsi, la rénovation thermique de 61 bâtiments et 2 586 logements, qui s'ajoute au remplacement des fenêtres bois en 2011 par des fenêtres double-vitrage sur 1 200 logements, a été programmée lors de la période 2011-2014.

5.3.2.4 Sécurité dans le parc

Depuis l'engagement de la procédure de fusion des deux organismes, une réflexion sur les conditions de sécurité au sein du patrimoine a été confiée à la directrice de l'OPH. À la date du contrôle, cette mission n'a pas fait l'objet d'une validation du CA.

Si globalement l'ensemble du patrimoine ne présente pas de carence majeure, la situation de la résidence sociale comportant 166 logements « Le Sthendal » reste préoccupante et concentre des problèmes de sécurité : intrusions, occupations constatées, détournements d'usage des parties communes et des dégradations volontaires. La SEMIC a, en 2015, décidé de mettre en place un service de gardiennage de nuit afin de rétablir des conditions de sécurité. Il est difficile de mesurer les résultats de cette mesure sans effectuer un diagnostic permettant d'évaluer son efficacité, le coût restant très élevé de l'ordre de 15 000 € par mois. Compte tenu du caractère social de la résidence, une imputation sur le loyer des locataires reste exclue.

En tout état de cause, il serait utile d'effectuer un diagnostic complet du site permettant d'identifier les problèmes dans leur ensemble, pour appliquer des solutions mieux adaptées à une situation qui

perdure depuis plusieurs années.

5.4 VENTES DE PATRIMOINE À L'UNITÉ

Dans les engagements de la CUS 2011/16, il est stipulé que l'OPH et la SEMIC doivent mettre en œuvre une politique active de mise en vente de logements de leur patrimoine social. Ainsi, l'OPH doit céder 129 logements sur la durée de la convention tandis que la SEMIC a un objectif de 96 logements/an. Concernant les modalités particulières de vente à l'occupant, le postulant devra avoir une ancienneté minimum d'au moins cinq ans en qualité de locataire de la SEMIC. Le nombre de logements vendus dans une même résidence ne pourra pas excéder 50 % des millièmes de copropriété, ceci afin de se prémunir contre le risque de copropriétés dégradées. Une remise de 2 jusqu'à 25% est consentie sur le prix fixé par France Domaine. Pour créer une copropriété, le nombre d'acquéreurs doit être au minimum de 3 afin d'éviter d'avoir à gérer une copropriété trop déséquilibrée.

Aucune irrégularité n'a été relevée sur le processus de ventes, en matière de respect des normes d'habitabilité prévues par l'art R. 443-11 du CCH, de délibération sur la politique de vente, des règles de publicité, des demandes d'autorisation du maire ainsi que du Préfet et celle de l'avis à France Domaine pour les évaluations. Par ailleurs, figuraient dans les annexes de l'avant-contrat ou acte de vente, toutes les pièces du DDT (dossier de diagnostic technique).

Sur la période contrôlée (2010 à 2015), les deux entités ont vendu 131 lots (logements occupés) pour une somme de 18 634 k€ avec une plus-value de cession de 4 950 k€ et une vente en bloc avec une plus-value de 94 361 k€ (OPH vers la SEM) pour un prix de cession de 309 765 k€. Cette plus-value permet à la ville de CRÉTEIL d'accroître sa part dans l'actionnariat dans la nouvelle structure CRÉTEIL-HABITAT SEMIC (de 51,67 % à 69,69 %).

5.5 AUTRES ACTIVITÉS

L'article L. 421-3 du CCH dispose que les bailleurs sociaux peuvent « à titre subsidiaire, et en qualité de prestataires de services » être syndic de copropriété ou administrateur de biens d'immeubles bâtis, construits ou acquis soit par eux, soit par un autre organisme d'habitations à loyer modéré. Cependant, le statut du syndic HLM obéit à des règles différentes suivant l'origine de la propriété : vente de logements locatifs sociaux, où il est syndic « de droit », ou activités d'accession, situation où il est syndic « élu ». La SEMIC HABITAT relève de la première catégorie.

À ce jour, la société assure l'activité de gestion de syndic de copropriétés pour 2 216 lots et une association syndicale libre (ASL) pour 5 000 lots.

Le professionnalisme de la société est indiscutable, comme en témoigne le respect de la réglementation comptable et juridique relative notamment à l'organisation d'assemblées générales, la tenue d'une comptabilité séparée de la copropriété et du mode de rémunération appliquée. Cependant, l'activité syndic est en forte croissance et à ce titre, il apparaît nécessaire de donner des informations élargies pour permettre au conseil d'administration de la société de prendre des décisions en connaissance de cause.

Compte tenu de la montée en puissance de l'activité syndic de copropriétés, la société doit développer son reporting au conseil d'administration, qui devrait disposer d'un compte-rendu de l'activité plus détaillé.

Peu de débats ou d'informations relatives à la gestion du syndic sont retracés dans les procès-verbaux du conseil d'administration. Par ailleurs le rapport d'activité ne fait mention que d'une liste des copropriétés, les AFUL et la gestion d'une ASL. La société doit s'efforcer de présenter un rapport financier et comptable faisant état du fonds de travaux, les appels de fonds, des travaux en cours et des positions de trésorerie.

5.6 CONCLUSION

Le parc de Créteil-Habitat-SEMIC est de bonne qualité et correctement entretenu. La compétence des équipes techniques de la SEMIC dans leur capacité à piloter des projets peut aider la nouvelle société à assumer une opportunité de développement au-delà des limites communales.

Le processus de ventes n'appelle pas d'observation.

La vigilance de la SEMIC est attirée sur la nécessité de réaliser les DAPP.

6. TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITÉ

La tenue de la comptabilité est globalement satisfaisante mais reste perfectible. L'OPH Créteil Habitat a opté pour la comptabilité commerciale avec une certification par un Commissaire Aux Comptes (CAC).

La Directrice Générale Adjointe de Créteil-Habitat-SEMIC est en charge de la direction des finances et des ressources humaines. Pour la partie finances, 9 personnes sont sous son autorité : 1 directrice comptable, 2 sont affectées au suivi de la gestion de l'OPH, 2 autres à la gestion des copropriétés et enfin 3 sont dédiées à la SEMIC. Il est à noter qu'une contrôleuse de gestion avait été recrutée en 2015 pour la mise en place de tableaux de bord. Cette dernière a quitté depuis la société.

Le commissaire aux comptes (CAC) a, sur la période étudiée, certifié que les comptes annuels étaient, au regard des règles et principes comptables, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de l'exercice. Concernant les conventions règlementées, il a informé l'assemblée générale qu'il ne lui a été donné avis d'aucune convention autorisée sur la période 2010/2014.

La SEMIC ne tient aucune comptabilité des stocks pour sa régie et ce, en contradiction à la réglementation comptable.

Les missions principales de la régie sont les interventions en électricité, en serrurerie sur les parties communes (SEMIC, OPH, COPROPRIÉTÉS et le siège CRÉTEIL HABITAT) et la fourniture de petit matériel.

Le régisseur procède à un inventaire physique deux fois par an (juin, décembre) et valide les fiches d'intervention mais ne valorise pas les travaux effectués.

Dans le bilan d'activité de la régie de 2014, il a été constaté l'inefficacité du suivi des stocks et la nécessité de mettre un mode de gestion cohérent avec mise en place d'un nouveau logiciel (ULIS).

Le plan comptable général prévoit la tenue d'une comptabilité de stocks ainsi qu'un inventaire. Or la société ne procède à aucun contrôle des entrées et sorties des matières premières ou produits entreposés dans ses magasins. Ce dysfonctionnement peut engendrer des risques de vol et fausser la présentation du bilan et compte de résultat de la SEMIC. La société précise que la valeur du stock reste modeste (inventaire physique s'élevant à 14 705 € en 2014).

En 2003, La SEMIC a donné à bail à la SARL SAINT-GEORGES (restaurateur) une boutique en rez-de-chaussée et un logement au premier étage. En parallèle à une procédure judiciaire à l'encontre de la société pour nuisances sonores et de voisinage, la SEMIC a décidé en date du 2 novembre 2011 de ne pas renouveler le bail s'exposant ainsi à payer une indemnité d'éviction. En date du 25 juillet 2014, suite à des loyers partiellement ou non payés au cours des deux années précédentes, la SEMIC a demandé au tribunal la résiliation du bail. Enfin, un jugement en date du 21 mars 2016 prononcé par le TGI de CRÉTEIL a condamné la SEMIC à régler une somme de 246 874€ au titre de

l'indemnité d'éviction et précisé que son action en fixation de l'indemnité d'occupation était prescrite depuis deux ans.

En tout état de cause, la société aurait dû enregistrer une provision qui répond à la définition du PCG « passif dont l'échéance ou le montant n'est pas fixé de façon précise » mais indique que le jugement n'était pas connu au moment de la clôture des comptes 2014.

Il est à noter que la société Créteil Habitat-SEMIC s'est désistée de toute procédure contentieuse en signant un « repentir » avec le locataire supprimant ainsi désormais le risque.

6.2 ANALYSE FINANCIÈRE DES DEUX STRUCTURES OPH/SEMIC

6.2.1 Analyse de l'exploitation

Créteil-Habitat-OPH

Calcul de l'autofinancement net de l'OPH avant dissolution :

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Loyers	17 507	22 672	23 192	23 533	23 630
Coût de gestion hors entretien	-3 700	-5 078	-5 616	-5 798	-6 259
Entretien courant	-1 086	-1 170	-1 299	-1 313	-1 382
GE	-1 326	-1 910	-2 232	-1 880	-2 410
TFPB	-2 585	-2 838	-1 964	-1 982	-2 001
Flux financier	11	294	358	386	336
Flux exceptionnel	-375	-873	-751	-1 036	-279
Autres produits d'exploitation	1 167	965	1 066	1 123	1 162
Pertes créances irrécouvrables	-119	-148	-472	-238	-515
Intérêts opérations locatives	-3 374	-5 919	-6 586	-5 751	-4 497
Remboursements d'emprunts locatifs	-2 862	-5 801	-4 545	-4 514	-6 491
Autofinancement net	3 258	196	1 149	2 529	1 293
% du chiffre d'affaires	18,45 %	0,86 %	4,91 %	10,66 %	5,35 %

Évolution de l'autofinancement net de l'organisme¹

L'autofinancement net est en moyenne de 8,04 % sur la période étudiée soit 3 points inférieurs à la médiane Boléro 2013 OPH ÎdF (11,2 %). Cette faiblesse structurelle résulte principalement d'une annuité locative très supérieure à la norme (voir infra) et d'efforts de maintenance ainsi que du gros entretien très soutenus.

• Produits

- Le produit des loyers (logements conventionnés, non conventionnés, les commerces, parkings, résidence pour personnes âgées (RPA) et indemnités d'occupation) augmentent en moyenne de 7,7 % par année. Au 1^{er} janvier 2014, les loyers ont été revalorisés de 0,90%.
- Les produits financiers évoluent très fortement à compter de 2011 (en moyenne de 343 k€). Le rendement assez conséquent résulte d'un niveau de trésorerie élevée (voir infra) notamment liée aux cessions intervenues durant la période 2011/14.
- Les flux exceptionnels varient de manière aléatoire. Ils concernent essentiellement les charges de copropriétés non récupérables et les opérations de gestion. Le bilan est négatif sur la période contrôlée.
- Les autres produits d'exploitation comprennent des produits d'activités annexes (syndic...), des subventions d'exploitation et des transferts de charge de personnel. Ils ont été constants sur la

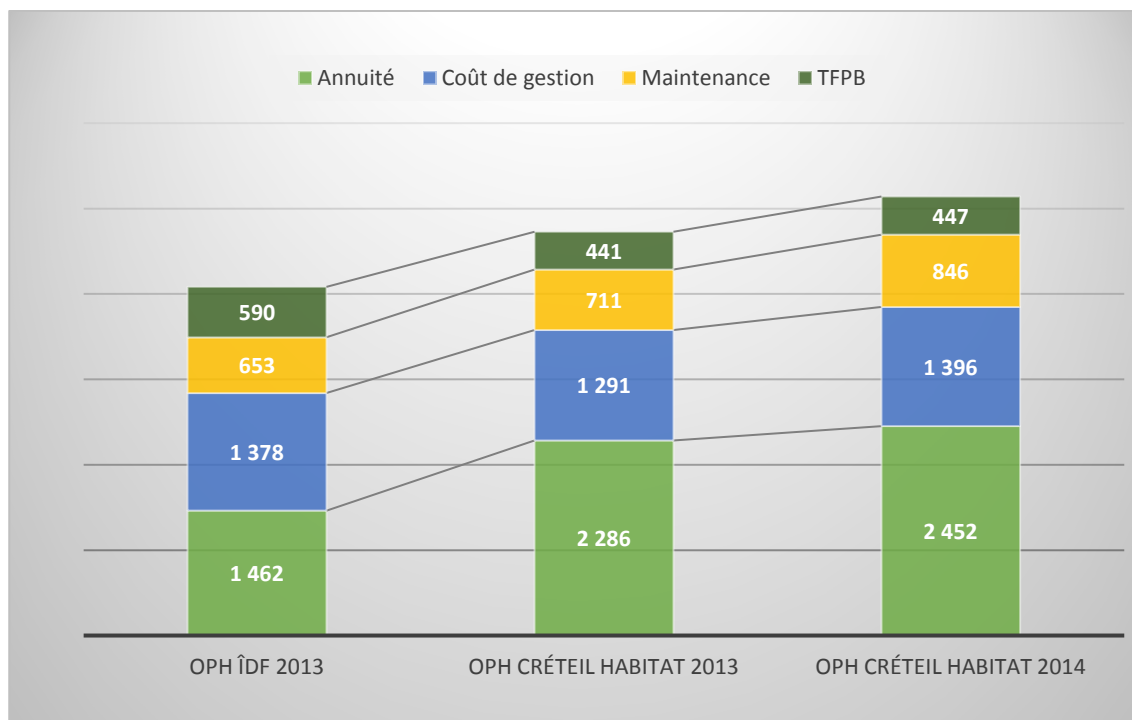
¹ L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés) hors opérations démolies, cédées ou sorties de composants.

période étudiée de l'ordre de 1 096 k€/an.

- **Charges**

Les principaux postes de charges 2013 et 2014, ramenés au logement, accompagnés des ratios OPH ÎdF publiés au titre de l'exercice 2013, sont détaillés dans le tableau et le graphique ci-après :

En €/logement	Médiane OPH ÎdF 2013	OPH CRÉTEIL 2013	OPH CRÉTEIL 2014
Annuité	1 462	2 286	2 452
Coût de gestion	1 378	1 291	1 396
Maintenance	653	711	846
TFPB	590	441	447



- L'annuité locative rapportée au logement de l'organisme, de 2 286 € en 2013 et 2 452 € en 2014, est très supérieure à la médiane BOLERO OPH ÎdF 2013 (1 462 €). L'augmentation très importante de la dette de 2009 à 2010 provient du rachat de 2 476 logements à ICADE sur le quartier de Mont-Mesly pour un montant de 153 290 k€. Dans cette enveloppe figure un emprunt à hauteur de 11 M€ dont les travaux n'ont été exécutés qu'à compter de 2016. Enfin, de nombreuses réhabilitations ont été réalisées sur la période 2010-2014 avec un financement par emprunt (70 % du prix de revient).
- Le coût de maintenance est supérieur à la médiane BOLERO et traduit l'effort important de l'organisme pour remettre en état les logements vacants, le gros entretien et l'entretien courant sur le patrimoine ex-ICADE.
- Le coût de gestion (1 291 € en 2013 et 1 396 € en 2014) oscille autour de la médiane BOLERO (1 378 €). Les frais de structure sont maîtrisés et devraient encore s'améliorer par le recrutement à court terme d'un contrôleur de gestion.
- Le ratio de la TFPB de l'OPH Créteil Habitat 441 € en 2013 et 447 € en 2014 est inférieur de 26 % à la médiane BOLERO 2013. Une part importante du patrimoine financé par l'ANRU se situe en ZUS avec une exonération de la TFPB sur 25 ou 30 années.

6.2.1.1 Gestion de la dette

Ses opérations patrimoniales sont financées par des emprunts à taux fixe et à taux indexé (sur Livret A). Les principaux prêteurs sont la Caisse Dépôts et Consignations (CDC) et les CIL. Le taux moyen sur

les 5 ans a été de 1,94 % pour le fixe et 2,36 % au titre du variable. L'organisme n'a pas eu recours à des produits structurés et n'utilise pas de swaps pour se couvrir à taux fixe.

La mobilisation d'un emprunt conséquent, plus de 5 ans avant l'exécution des travaux, révèle des faiblesses dans la gestion active de la dette.

La vigilance est attirée sur l'optimisation de la mobilisation des emprunts. Le contrôle a révélé qu'en 2010, l'OPH a emprunté la somme de 11 M€ pour financer les travaux de réhabilitation du programme Mont-Mesly. Or ces derniers n'ont débuté qu'en 2016. L'organisme a décidé de placer l'argent sur une valeur mobilière de placement (VMP). Cette pratique traduit le défaut de programmation précise de ses opérations patrimoniales. Par ailleurs, le produit d'un emprunt n'a pas pour objet d'être placé sur une VMP.

6.2.1.2 Gestion de la trésorerie

Les placements opérés sont un mix de Livret Institutionnel et du compte à terme auprès de la BCME ARKEA. Le rendement actuariel annuel brut a été de 1,87 % sur une période de trois années.

6.2.2 Résultats comptables

Les résultats comptables ont évolué comme suit :

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Résultats comptables	628	314	817	2 349	3 185
dont part des plus-values de cessions	662	1	648	1 162	937
		542			

Compte tenu d'une politique de vente très active de l'organisme, les plus-values ont été très importantes et ont permis de financer une partie du développement et des réhabilitations. La constitution des résultats est très dépendante du niveau des plus-values de cessions.

6.2.3 Structure financière

Les postes du bilan fonctionnel sont les suivants :

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Capitaux propres	22 754	23 215	24 511	28 027	29 793
Provisions pour risques et charges	5 314	5 980	5 913	6 179	5 818
<i>Dont PGE</i>	4 152	3 939	3 680	3 922	3 711
Amortissements. et provisions (actifs immobilisés)	45 842	52 266	57 985	63 348	69 470
Dettes financières	233 707	232 743	228 035	223 823	216 924
Actif immobilisé brut	-279 222	-282 154	-290 890	-296 755	-296 949
Fonds de Roulement Net Global	28 396	32 050	25 553	24 622	25 056
FRNG à terminaison des opérations²					17 052
Autres actifs d'exploitation	7 897	9 882	10 484	11 413	12 196
Provisions d'actif circulant	-2 046	-2 296	-2 475	-2 697	-2 913
Dettes d'exploitation	-5 009	-4 426	-4 944	-5 506	-5 887
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	842	3 161	3 065	3 210	3 395
Créances diverses (+)	101	76	32	787	382
Dettes diverses (-)	-2 591	-3 781	-3 957	-2 760	-2 028
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-2 490	-3 705	-3 925	-1 974	-1 647
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	1 648	-544	-860	1 236	1 748
Trésorerie nette	30 044	32 594	26 413	23 386	23 307

6.2.3.1 Indépendance financière

Le ratio BOLERO B 13 Capitaux propres/ressources internes est en moyenne de 12 %, soit très inférieur

² Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

à la médiane OPH ÎdF (42.10 %). Il traduit une dépendance plus forte de l'organisme vis-à-vis de l'extérieur et une capacité d'endettement plus réduite pour financer son développement ou des événements imprévus.

6.2.3.2 Fonds de roulement net global (FRNG) et à terminaison

Le FRNG en mois de dépenses est en moyenne de 9 mois soit environ 3 fois la norme dans le secteur concerné (3,2 mois). Les ressources propres longues ont été renforcées suite à un emprunt contracté d'un montant de 11 M€ mais dont les travaux non pas encore été exécutés et des résultats comptables en forte croissance (voir supra). Dans les faits, le bon niveau du FRNG n'est donc pas représentatif et ne traduit pas une solidité du haut de bilan. Comme le montre le ratio d'indépendance financière, le poids de la dette est surreprésenté au regard des faibles capitaux propres de l'OPH.

6.2.3.3 Variations du FRNG

La variation du fonds de roulement sur les exercices 2011 à 2014 s'explique comme suit :

En k€	Flux de trésorerie	Fonds de roulement
Fonds de roulement début 2011		21 862
Autofinancement de 2011 à 2014	5 167	
Dépenses d'investissement	-22 836	
Financements comptabilisés	15 562	
Autofinancement disponible après investissements	-2 107	
Remboursement anticipé d'emprunts locatifs	0	
Cessions d'actifs	6 190	
Remboursement anticipé d'emprunts (démolitions...)	0	
Autres ressources (+) ou emplois (-)	-891	
Flux de trésorerie disponible		3 194
Fonds de roulement fin 2014		25 056

6.2.3.4 Trésorerie

Si on défalque le produit de l'emprunt de 11 M€ (voir supra), le ratio Trésorerie nette/Dépenses mensuelles de moyennes se rapproche de la médiane BOLERO OPH ÎdF (2,8 mois).

Créteil-Habitat-SEMIC

Calcul du résultat net comptable de la SEMIC avec toutes les activités confondues (produits locatifs, activités annexes et opérations d'aménagement) avant dissolution :

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Opérations d'aménagement ³	0	0	0	0	0
Marge brute sur locatif	11 792	10 479	10 947	12 486	14 004
Production diverse	3 973	4 105	4 242	4 073	3 960
Consommation de l'exercice	-8 432	-7 611	-7 119	-8 465	-9 158
Valeur ajoutée	7 334	6 973	8 071	8 094	8 806
Charges de personnel	-7 164	-7 660	-7 895	-8 235	-8 929
Excédent Brut (ou insuffisance) d'exploitation	170	-687	176	-140	-123
Solde reprise d'exploitation	137	956	989	1 672	2 537
Résultat d'exploitation	306	270	1 165	1 531	2 414
Résultat financier	134	362	588	882	699
Résultat exceptionnel	715	1 429	724	1 603	882
Participation des salariés	-116	-206	-248	-402	-399
Résultat de l'exercice	1 040	1 855	2 230	3 614	3 595

³ Les résultats partiels d'aménagement sont neutralisés par l'enregistrement d'une provision jusqu'à la clôture définitive de l'opération. Sur la période contrôlée, aucun programme de ZAC n'a été achevé. Voir le tableau relatif aux opérations d'aménagement établi au 31/12/14.

- La production diverse (location à des associations, honoraires d'activité de syndic, mandat de gestion avec l'OPH et sinistres remboursés) représente en moyenne le tiers de la marge brute locative et contribue fortement à la formation de la valeur ajoutée. Les activités (source DIS 2014) en pourcentage des revenus ont été les suivantes :

Domaine d'activité	Gestion parc propre	Promotion	Aménagement	Gestion pour compte de tiers	Autres revenus
Pourcentage	81,3	0	1,7	8,9	8,1

- Sur les 3 années (2011,2013 et 2014), la valeur ajoutée (VA) étant insuffisante pour couvrir les charges de personnel, l'excédent brut d'exploitation (EBE) devient négatif.
- Compte tenu d'un niveau de trésorerie élevé, les produits financiers augmentent régulièrement de 2010 à 2014 (5 % en moyenne).
- Le programme de vente d'appartements à ses locataires mis en œuvre par la SEMIC a permis d'améliorer très fortement son résultat exceptionnel notamment en 2012 et 2014.
- La participation des salariés est en croissance constante jusqu'en 2012 et se stabilise jusqu'en 2014 (400 k€).

Au 31 décembre 2014, le bilan des opérations d'aménagement était le suivant :

SECTEURS OPERATIONNELS	Avancement en %	Coût des lots vendus	Résultat intermédiaire
ZAC du Mail des Mèches	100,00	6 180	-389
ZAC des Sarrazins	91,90	43 025	15 659
ZAC Europarc	62,76	23 109	-1 360
ZAC de la Pointe du Lac	75,12	53 920	1 394
Total 2^e tranche	79,54	126 235	15 303
Quartier de l'Échat	100,00	9 144	1 568
Quartier du Palais	99,60	12 976	-883
Total Secteur Requalification	99,79	22 120	685
Essilor	100,00	5 356	206
Brossolette	95,16	6 124	366
Verdun	100,00	2 410	-17
Joly	99,58	1 619	698
Écoles	52,79	8 680	-1 761
Mesly Dupeyroux	30,14	1 376	997
Rpa Franceshi	100,00	568	9,5
Parvis Saint-Christophe	93,71	2 540	98
Extension Brossolette	61,05	633	-108
Bertrand	100,00	2 806	114
République	57,24	570	166
Mèches/Champeval	100,00	1 732	-141
Lacharrière	100,00	1 752	-356
Berson	100,00	8 363	190
Total Centre Ancien	73,18	44 531	460
Total 1	79,82	192 886	16 448
GPV Clinique Mont-Mesly	100,00	3 540	73
GPV PRU Mont-Mesly	8,04	2 140	-624
88/91 avenue de Verdun	100,00	96	-12
Ville de CRÉTEIL 1 ^{re} tranche	100,00	106	-5
Compte communal	100,00	16	8
Total des Opérations annexes	99,98	218	-8,5
Total 2	23,54	5 899	-560
TOTAL GENERAL	75,34	198 785	15 888

À titre d'exemple, le 18 mai 1988, la commune de CRÉTEIL avait confié à la SEMAEC la concession d'aménagement de la ZAC de la Source. À la clôture financière fin 2014/début 2015, la SEM a remis à

la commune les ouvrages d'infrastructures (25 locaux d'activité et commerciaux pour une surface globale de 1 786 m² ainsi que 37 places de parking). Le résultat à terminaison a été de 6 608 k€.

La comptabilité analytique ainsi que le calcul du résultat fiscal de la SEM permettent d'isoler les opérations de gestion locative :

Évolution de l'autofinancement net de la gestion locative

Sur le tableau ci-dessous, les ratios de la SEMIC sont comparés aux référents Boléro-DGALN « valeur 2013 » de SA HLM ÎdF, sur sa seule activité de gestion locative :

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Loyers	18 742	19 630	20 547	22 022	22 304
Coût de gestion hors entretien	-5 972	-6 449	-6 243	-6 712	-7 518
Entretien courant	-1 529	-1 386	-1 160	-1 220	-1 377
GE	-1 814	-1 541	-1 172	-1 741	-2 103
TFPB	-2 575	-2 583	-2 729	-2 848	-3 058
Flux financier	134	362	588	882	699
Flux exceptionnel	-760	-804	-899	-751	-1 213
Autres produits d'exploitation	2 688	2 306	2 442	2 303	2 348
Pertes créances irrécouvrables	-237	-273	-203	-251	-213
Intérêts opérations locatives	2 935	-3 654	-4 259	-4 152	-2 844
Remboursements d'emprunts locatifs	-4 395	-4 632	-4 713	-4 645	-5 546
Autofinancement net⁴	1 348	976	2 199	2 885	1 479
% du chiffre d'affaires	7,19 %	4,97 %	10,71 %	13,10 %	6,63 %

L'autofinancement net est en moyenne de 8,52 % soit 3 points inférieurs à la médiane BOLERO 2013.

La baisse très importante sur la période 2014-2013 résulte de l'augmentation du coût de gestion et du gros entretien.

Le produit des loyers ont augmenté en moyenne de 4,5 %. La répartition en 2014 des différents produits de location était la suivante :

Libellés des produits	Logt conventionné	Logt non conventionné	Loyers de commerce	Garages	Redevances Foyers	Indemnités d'occupation
Pourcentage %	77,33	9,87	0,33	3,44	5,01	3,85

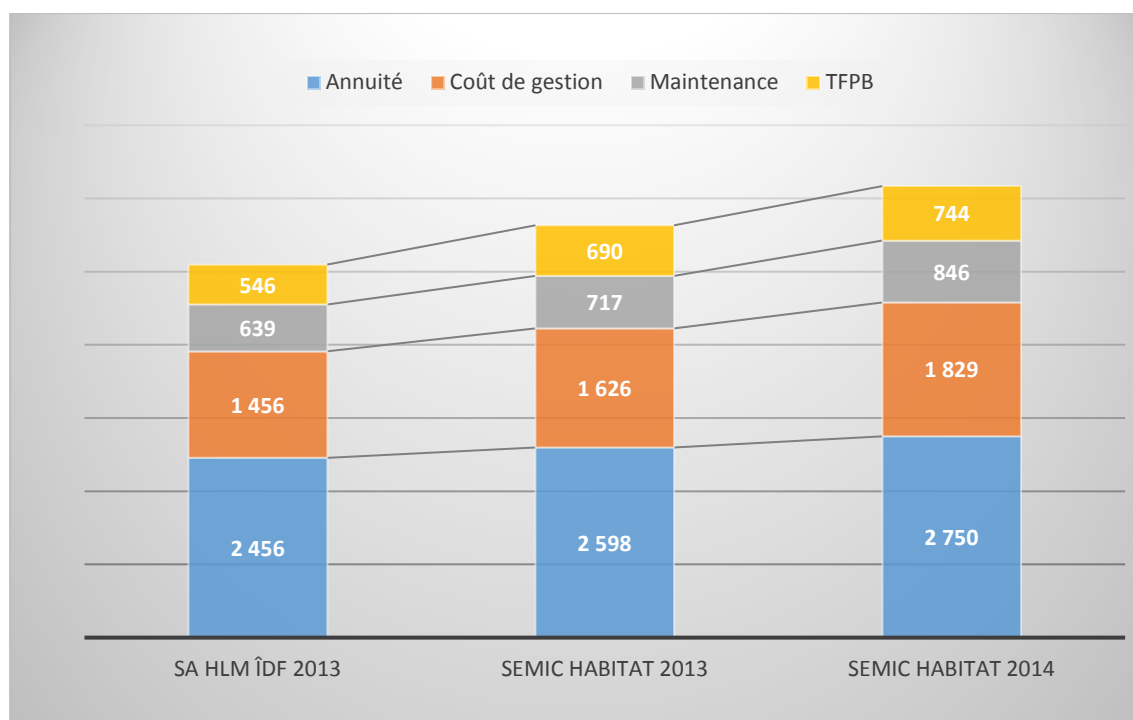
- Les autres produits d'exploitation incluent notamment des subventions diverses versées par la Ville de Créteil et des transferts de charges d'exploitation relatives au personnel.

- Les produits financiers sont tributaires des flux de trésorerie et sont en croissance constante sur toute la période contrôlée.

Les principaux postes de charges 2013 et 2014, ramenés au logement, accompagnés des ratios SA HLM ÎdF publiés au titre de l'exercice 2013, sont détaillés dans le tableau et le graphique ci-après :

En €/logement	Médiane SA HLM ÎdF 2013	SEMIC 2013	SEMIC 2014
Annuité	2 456	2 598	2 750
Coût de gestion	1 456	1 626	1 829
Maintenance	639	717	846
TFPB	546	690	744

⁴ L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés).



- Le ratio d'annuité locative/Loyers en 2013 (2 598 €/logt et 2014 (2 750 €/logt) est supérieur à la médiane BOLERO 2013 (2 456 €/logt). Le niveau important de l'endettement résulte du choix de financement de la société (projet financé à hauteur de 75 % par emprunt) et de réhabilitation très lourde sur le parc notamment Mont-Mesly (dans le cadre du Grand Projet de Ville et du PRU).
- Le coût de gestion respectivement de 1 626 € en 2013 et 1 829€ en 2014 dépasse la médiane BOLERO (1 456 €) de 11 % et de 25 %. Il tient compte des retraitements comptables notamment des redevances versées par l'OPH pour sa gestion locative et des transferts de charge de personnel pour l'aménagement.

La répartition des frais de structure entre l'activité d'aménagement et la gestion locative n'est pas corrélée à l'activité réelle.

La société a choisi le chiffre d'affaires réalisé comme clé de répartition (voir tableau infra). Or, cette méthode génère des fluctuations très importantes d'affectation de charges communes sans rapport avec le travail accompli sur chaque mission. Une approche analytique en charges directes (temps passé du personnel sur chaque activité) et indirectes (unité d'œuvre à déterminer) serait plus adéquate.

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Chiffre d'affaires (CA) Gestion locative (A)	19 949	20 028	20 885	22 615	22 683
CA Total de la SEM (B)	42 062	41 741	21 045	34 568	27 529
Pourcentage (A/B)	46,17	47,98	99,24	65,42	82,40

- Les coûts de maintenance (717 €/logt en 2013 et 846 €/logt en 2014) sont très supérieurs à la médiane BOLERO (639 €/logt). Ces écarts résultent en partie de l'effort très conséquent consenti par la société pour remettre en état ses logements. La remise en état des logements (REL) est en moyenne de 4 768 €/logt montant relativement élevé afin de permettre au locataire entrant d'avoir un logement répondant aux normes du secteur.
- La taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) (690 € en 2013 et 744 € en 2014) est très supérieure à la médiane BOLERO (546 €/logt).

6.2.3.5 Gestion de la trésorerie

Au 31 décembre 2014, la SEMIC disposait des placements de fonds suivants : des dépôts à terme (DAT) à taux fixe progressif, un compte Activ'Epargne et un contrat de capitalisation Suravenir. Le rendement actuariel brut a été de 3,67 %.

6.2.4 Résultats comptables

Les résultats comptables ont évolué comme suit :

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Résultats comptables	1 040	1 855	2 230	3 614	3 595
dont part des plus-values de cessions	1 475	2 233	307	870	955

L'augmentation constante du résultat résulte de la mise en location nouvelle de logements, de baisse des charges récupérables et de la diminution des charges financières. De la même manière que l'OPH, mais dans une moindre mesure, la constitution du résultat est liée pour partie aux plus-values de cessions.

6.2.5 Structure financière de l'ensemble des activités

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Capitaux propres	85 852	94 896	99 665	101 822	104 278
Provisions pour risques et charges	14 016	19 850	10 247	4 740	7 850
<i>Dont PGE</i>	3 136	3 532	4 833	4 922	4 313
Amortissements, et provisions (actifs immobilisés)	90 732	97 640	101 970	106 721	111 170
Dettes financières	180 235	190 552	192 554	185 794	185 794
Actif immobilisé brut	-350 003	-369 689	-382 302	-385 488	-390 233
Fonds de Roulement Net Global	20 833	33 250	22 456	20 349	18 858
Autres actifs d'exploitation	8 064	7 790	9 346	10 402	10 986
Provisions d'actif circulant	-1 313	-1 327	-1 524	-1 774	-2 164
Dettes d'exploitation	-8 629	-8 791	-8 930	-8 363	-10 081
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	-1 878	-2 328	-1 107	-264	-1 258
Créances diverses (+)	12 004	13 764	14 377	12 458	15 737
Dettes diverses (-)	-23 057	-24 067	-25 233	-24 989	-23 524
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-11 053	-10 303	-10 856	-12 531	-7 786
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	-12 931	-12 631	-11 963	-12 266	-9 044
Trésorerie nette	33 764	45 881	34 419	32 615	27 902

6.2.5.1 Indépendance financière

Le ratio Ressources internes /capitaux propres de la société est en moyenne de 42 % et supérieur à la médiane BOLERO SAHLM (36,60 %). Il traduit une moindre dépendance financière de la société vis-à-vis de l'extérieur.

6.2.5.2 Fonds de roulement net global (FRNG) et à terminaison

Le FRNG/Dépenses mensuelles est en moyenne de 8 mois soit plus du double de la médiane BOLERO SAHLM (4,2 mois). Les fusions successives (SEMAEC...) et le produit des cessions ont renforcé considérablement les capitaux propres. Le détail du calcul du FRNG est joint en annexe.

6.2.5.3 Besoin en fonds de roulement d'exploitation et hors exploitation

Compte tenu des opérations d'aménagement très consommatrice de liquidités, les besoins en fonds de roulement en exploitation et hors exploitation sont très élevés.

6.2.5.4 Trésorerie

Le ratio Trésorerie nette /Dépenses mensuelles est en moyenne de 6,42 mois soit environ le double de la médiane BOLERO HLM (3,4 mois).

6.3 ANALYSE PRÉVISIONNELLE

Le PMT (plan à moyen terme) de la société a été établi sur VISIAL avec la collaboration du Cabinet

PRIMEXIS sur une période de dix années soit 2014-2023 en tenant compte des engagements de la CUS (convention d'utilité sociale) sur la période 2011-2016 et des orientations stratégiques du plan stratégique du patrimoine (PSP) 2011-2020. Par ailleurs, la SEM et l'OPH Créteil Habitat se sont regroupés à compter du 1^{er} janvier 2016 dans le cadre de la vente d'actif du patrimoine de l'OPH à la SEM. L'analyse prévisionnelle intègre donc une base consolidée pour les deux entités en tenant compte de retraitements comptables nécessaires notamment l'élimination des facturations réciproques. Aussi, avant d'aborder la gestion prévisionnelle proprement dite, une présentation de la synthèse des modalités de regroupement des deux entités est nécessaire :

6.3.1 Synthèse avec chiffrage du rapprochement des deux entités sur la base des comptes au 31 décembre 2014

Le regroupement passe par une vente de patrimoine, RPA exclues, de Créteil-Habitat-OPH à Créteil-Habitat-SEMIC :

- Financée par la reprise de dette de Créteil-Habitat-OPH,
- Et une créance de l'OPH sur la SEMIC à court terme, dans l'attente de la dissolution effective de l'Office.

Puis la dissolution de l'OPH impliquant :

- Le transfert du boni à la Ville de Créteil ;
- La souscription d'une augmentation de capital par l'actionnaire principal (Ville de Créteil).

ÉVALUATION DE L'OPH

La Direction générale a retenu le taux de capitalisation des loyers « historiques » (fusion SEMIC/SAIEM). Ces derniers sont cohérents avec les taux de l'acquisition d'ICADE :

Type de programmes	Nombre de programmes	Nombre de logements	Prix de cession k€	Valeur par logement
ICADE	29	2 567	15 443	62
Comparables à ICADE	1	270	16 794	62
Comparable à SEMIC	16	1 592	122 824	77
Atypiques (RPA)	5	294	9 881	34
Totaux	51	4 723	307 942	65

Le prix de cession du patrimoine de Créteil-Habitat-OPH est de 301 134 k€ (hors RPA calculés à la VNC, 6 808 k€), prix payé en partie par le transfert des dettes financières pour 209 289 k€.

Par ailleurs, la cession s'accompagne du remboursement :

- Par la SEMIC des créances locataires nettes à l'office pour 3 052 k€.
- De l'OPH à la SEMIC, des Dépôts de garanties aux locataires pour 1 875 k€ et des intérêts courus d'emprunts pour 2 495 k€.

CALCUL DU BONI DE LIQUIDATION

La plus-value serait de 94 361 k€ avec un prix de vente retenu à 301 134 k€ et une valeur nette comptable à 206 773 k€. En conséquence, le calcul du boni de liquidation serait le suivant :

BONI DE LIQUIDATION CRÉTEIL-HABITAT-OPH en k€	
Dotations	252
Primes et Réserves	11 796
Report à Nouveau	1 366
Résultat de l'exercice	3 185
Capitaux Propres Nets de Subventions	16 599
Provision Gros Entretien	3 711
Plus-value	94 361
Actif Net Corrigé	114 671
Quote-Part maximale détenue par la ville	0
Boni de liquidation	114 671

Initialement, 3 résidences pour personnes âgées (RPA) ont été volontairement dissociées de la cession d'actifs en vue d'être conservés par la ville. Finalement, en accord avec les services de l'État, ces actifs ont été cédés à Créteil-Habitat-SEMIC le 22/06/2016, avec une prise d'effet au 01/05/2016 pour un montant de 6 580 k€. Le produit de cession est venu abonder le boni de liquidation initial.

ÉVALUATION DE LA SEMIC

Les valorisations sur les mêmes bases que l'OPH seraient les suivantes :

Type de programmes	Nombre de programmes	Nombre de logements	Valorisation k€	Valeur par logement
SAIEM	14	1 457	109 855	75
Comparables à SAIEM	14	2 047	145 315	71
Valorisés à la VNC	7	537	4 482	88
Atypiques	2	123	6 343	52
Totaux	37	4 164	308 995	74

La plus-value serait de 102 890 k€ avec un prix de cession de 308 995 k€ et une valeur nette comptable de 206 104 k€

La nouvelle valeur bilancielle serait la suivante :

ÉVALUATION de CRÉTEIL-HABITAT-SEMIC en k€	
Capital	5 886
Primes et Réserves	69 579
Report à Nouveau	(4 803)
Résultat de l'exercice	3 595
Capitaux Propres Nets de Subventions	74 257
Provision Gros Entretien	4 313
Plus-value	102 890
Estimation totale	181 460

RÉPARTITION DU CAPITAL AU SEIN DE LA NOUVELLE STRUCTURE

Actionnaire	Nombre actions	%	Nominal avant opération	Évaluation CRÉTEIL-HABITAT en k€	Nouvelle valeur en k€	Part détention du capital
Ville de CRÉTEIL	202 737	51,67 %	3 041	93 754	201 617 ⁵	69,69 %
CDC	103 530	26,38 %	1 553	47 876	47 876	16,69 %
LOGEO CIL VDM	60 185	15,34 %	903	27 832	27 832	9,62 %
RATP	9 455	2,41 %	142	4 372	4 372	1,51 %
ASTRIA	7 212	1,84 %	108	3 335	3 335	1,15 %
STE PERNOD	1 450	0,37 %	22	671	671	0,23 %
PLURIAL	1 335	0,34 %	20	617	617	0,21 %
KLE 1	1 000	0,25 %	15	462	462	0,16 %
O.G.D.I	994	0,25 %	15	460	460	0,16 %
GDF	920	0,23 %	14	425	425	0,15 %
FRANPART	800	0,20 %	12	370	370	0,13 %
DEXIA	500	0,13 %	8	231	231	0,08 %
C.C.I PARIS	200	0,05 %	3	92	92	0,03 %
CIL (ALLIADE)	200	0,05 %	3	92	92	0,03 %
Autres	1 879	0,48 %	28	869	869	0,30 %
Total	392 397	100 %	5 886	181 460	289 323	100,00 %
€/Action			15	462,44	737,32	

6.3.2 Gestion prévisionnelle**Les hypothèses macro-économiques et sociales sont les suivantes :**

- Maintenir les paramètres actuels à savoir une évolution de l'indice des loyers plafonnés à 0,70 % (avec un gel des loyers les deux premières années). Une 3^e ligne de quittance a été appliquée à compter de 2018 au titre de la contribution des locataires au partage des économies pour les travaux de réhabilitation.
- D'une manière générale les charges augmenteront plus vite que les loyers ainsi l'entretien aurait un taux de croissance de 1 % par an, la taxe Foncière sur les Propriétés Bâties de 3,5 % pour 2015 pour 2015 suivi d'une hausse de 2 % par an et le coût des impayés évalué en moyenne de 2,65 % des loyers.
- Le taux de vacance a été déterminé en retenant le taux de vacance à fin 2014 ou la moyenne des taux de vacances constatés à fin 2013 et 2014 si la vacance à fin 2013 était plus faible.
- Les charges de personnel évolueraient de 1 % par an en intégrant le reclassement de la redevance versée par l'OPH à la SEMIC en 2013 et 2014 en charges salariales.
- Les produits financiers attendus comprendraient principalement la rémunération de la trésorerie moyenne (0,80 % sur la période 2018-2023) sur la variation du FdrLT N/N-1 et celle obtenue par les comptes à terme bloqués sur la période 2014-2017.
- Pour les annuités d'emprunts, le taux du livret A retenu est de 1,25 % en 2013 puis de 1 % sur 2015-2023.

Les paramètres de maintenance et de gros entretien

Concernant la maintenance courante, un coût de 320 €/logt a été fixé pour l'OPH et 315 €/logt pour la SEMIC avec un taux de correction de ces dépenses de 2 % sur la durée du plan. Il faut ajouter 350 k€ de quote-part des charges de copropriétés pour l'OPH et 320 k€ pour la SEMIC.

Les dépenses de gros entretien programmé et non programmé sont indexées sur le coût de la construction, estimé à 1 % sur la période 2014-2023.

⁵ Y compris l'augmentation de capital attribué à l'OPH (107 863 €).

Les paramètres liés aux opérations patrimoniales

Le renouvellement de composants est extrait du plan pluriannuel pour la période 2015-2020 avec une base de projection pour 2021-2023 et est financé à 100 % par les fonds propres :

En k€	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Remplacement de composants	4 287	3 688	3 498	2 537	4 255	4 713	3 137	3 864	3 864	3 864

La construction neuve de 290 logements est programmée pour 2015-2017 avec un prix de revient de 33 978 k€ et un financement réparti entre les fonds propres (8,75 %), l'emprunt (77 %) et les subventions (14,25 %). Par ailleurs, un foyer pour personnes âgées portant sur un total de 90 équivalent-logements sera livré en septembre 2017 (financement Fonds propres 62 % et subvention 38 %).

27 programmes ont été identifiés et feront l'objet d'une réhabilitation totalisant 2 567 logements. Elle sera financée à hauteur de 4% par les fonds propres, 73 % les emprunts et 23 % subventions.

La synthèse des résultats prévisionnels est représentée dans le tableau ci-dessous :

k€	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Nombre de logements livrés	0	63	31	286	0	0	0	0	0	0
Ventes et démolitions	-26	-15	-15	-15	-15	-15	-15	-15	-15	-15
Patrimoine logements	9 397	9 445	9 461	9 732	9 717	9 702	9 687	9 672	9 657	9 642
Produits nets	45 927	46 058	46 292	47 382	48 660	48 907	49 154	49 405	49 662	49 919
Annuités Emprunts	-20 488	-20 661	-19 998	-21 103	-21 804	-21 988	-22 522	-22 698	-22 492	-22 518
Taxe foncière non bâti	-5 059	-5 274	-5 527	-5 672	-5 770	-5 869	-6 098	-6 203	-6 311	-6 419
Maintenance + Gros entretien	-7 938	-7 483	-6 807	-6 675	-6 886	-6 991	-6 936	-7 011	-7 105	-7 179
Frais de personnel	-9 075	-9 187	-9 613	-9 403	-9 391	-9 524	-9 437	-9 554	-9 615	-9 711
Frais de gestion	-4 056	-3 888	-3 788	-3 908	-3 960	-4 013	-4 069	-4 073	-4 132	-4 193
Coût des impayés	-156	-151	-154	-157	-153	-153	-153	-154	-154	-154
Autres produits courants	1 902	1 773	1 690	1 723	1 757	1 792	1 947	2 049	2 093	2 138
Cotisations CGLLS	-848	-308	-482	-487	-492	-497	-502	-507	-512	-517
Autofinancement net (AFn)	500	1 984	1 682	1 538	1 612	1 327	1 163	1 043	1 187	1 135
En % des produits	1,09	4,31	3,63	3,25	3,31	2,71	2,37	2,11	2,39	2,27
Autofinancement net	500	1 984	1 682	1 538	1 612	1 327	1 163	1 043	1 187	1 135
Rembst emp. Non locatif	-56	-57	-59	0	0	0	0	0	0	0
Produits de cessions	3 689	2 100	2 121	2 142	2 163	2 185	2 207	2 229	2 251	2 274
KP investis en travaux	-4 287	-4 674	-3 568	-2 614	-4 428	-4 953	-3 330	-4 143	-4 184	-4 226
KP investis opération nouvelle	-1 102	-1 585	-374	0	0	0	0	0	0	0
Autres variations	1 233	844	1	-253	13	-289	-100	-67	-47	-25
Potentiel financier Fin N	22 675	21 285	21 086	21 899	21 259	19 530	19 472	18 534	17 741	16 898
Provision pour gros entretien	7 611	6 663	6 518	6 550	6 530	6 781	6 862	6 923	6 963	6 981
Dépôt de garantie	3 726	3 763	3 776	3 816	3 809	3 803	3 796	3 789	3 782	3 775
FDR long terme terminaison	34 012	31 711	31 381	32 265	31 599	30 114	30 130	29 246	28 486	27 654
Trésorerie	41 226	28 387	15 084	33 997	32 444	31 041	30 939	30 129	29 381	28 560
Ratios	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Annuités % loyers	44,6	44,9	43,2	44,5	44,8	45,0	45,8	45,9	45,3	45,1
Taux vacance moyen (en%)	1,1	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
FDR long terme €/logt	3 619	3 357	3 317	3 315	3 252	3 104	3 110	3 024	2 950	2 868

L'autofinancement net est en moyenne de 2,70 % soit très inférieur à la médiane BOLERO SA HLM ÎdF (11,46 %). Cette faiblesse résulte d'une progression plus lente des produits (gel et plafonnement des loyers) par rapport aux charges et d'un coût de gestion plus élevé que la moyenne (28 % au lieu de 25 %). Cependant si l'on ajoute les produits de cessions, l'autofinancement courant se situerait au-dessus de 3 %. Il est à noter que depuis le rapprochement des deux entités, l'annuité locative (45 % des loyers) est sensiblement du même niveau que la médiane SA HLM ÎdF (46,50 %).

Compte tenu d'un important programme de réhabilitation (2 567 logements), le potentiel financier se dégrade sur toute la durée du plan (de 22 675 à 16 898 k€) malgré un volume de cessions assez soutenu (2 200 k€/an). La trésorerie baisse également dans les mêmes proportions sans remettre en cause le modèle économique.

La soutenabilité et l'équilibre financier du business plan reposent essentiellement sur la cession de logements (161 lots sur 10 ans). Cette dernière n'est pas complètement acquise compte tenu que 53 lots sur les 161 ont été programmés à ce jour sur la période 2016-2020 pour un montant de 7 M€ (sur 25 M€ de prévus).

La fusion de l'OPH et de la SEM présente l'avantage de consolider globalement la situation financière et de corriger le déséquilibre financier qui était en net défaveur de l'OPH. La prévisionnelle proposée apparaît crédible dans ses paramètres financiers, et intègre un entretien satisfaisant du patrimoine. La soutenabilité du modèle repose en revanche entièrement sur l'effectivité et la réussite du plan de ventes, qui permet à la SEM de reconstituer ses ressources (près de 25 M€ attendus en produits de cessions sur la période). En tout état de cause, il n'est pas acquis que la SEMIC dispose d'une capacité d'investissement pour se développer par ailleurs.

6.4 CONCLUSION

Le regroupement des deux structures va permettre de faire des économies, notamment le non-paiement de la cotisation au titre de la mutualisation et un gain de 180 k€ pour la conversion de la redevance en frais de personnel donnant lieu à une taxation des salaires inférieure au taux de TVA. Certains fondamentaux tel que l'annuité locative rapportée aux loyers (de l'ordre de 50 %) vont s'améliorer et se rapprocher des normes du secteur.

Le rythme soutenu des ventes de logements est une condition indispensable à l'atteinte des objectifs que se fixe CRÉTEIL HABITAT en matière de réhabilitation en profondeur son parc (notamment au niveau du thermique), et éventuellement de construction de nouveaux logements.

7. ANNEXES

7.1 PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES ORGANISMES CONTRÔLÉS : OPH & SEM

INFORMATIONS GÉNÉRALES Créteil-Habitat-OPH (94)

RAISON SOCIALE : Office Public de l'Habitat

SIÈGE SOCIAL :

Adresse du siège : 7, rue des Écoles	Téléphone : 01 45 17 40 43
Code postal VILLE : 94 048 CRÉTEIL	Télécopie : 01 45 17 42 13

PRÉSIDENT : Laurent Cathala

DIRECTRICE GÉNÉRALE : Dominique Derrouch

COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT : Ville de Créteil

CONSEIL D'ADMINISTRATION au 1/01/2016			
<i>En application de l'article R. 421-4 du CCH : 17, 23 ou 27 membres</i>			
	Membres	Désignés par :	Professions
Président	Laurent Cathala	Collectivité	Député-Maire
Vice-président délégué	Luc Mboumba	Idem.	Chargé d'étude
Administrateurs(trices)	Sylvie Simon-Deck	Idem.	Directrice Générale d'entreprise
	Joël Passaque	Idem.	Retraité
	Josette Sol	Idem.	Retraîtée
	Thierry Hebbrecht	Idem.	Cadre
	Hélène Pasquet	Idem.	Assistante parlementaire
	Jean-yves Lebouillonec	Idem.	Avocat
	Georges Vercollier	Idem.	Retraité
	Gille Richir	Idem.	Cadre bancaire
	Pascal Pech	Idem.	sans
	Brigitte Roos	Idem.	Cadre
	Claude Mathieu	Idem.	Retraité
	Jean-Louis Maître	CAF	<i>non renseigné</i>
	Mathias Levy-Nogueres	CIL LOGEO	Directeur Général
	Raymonde Darfeuille	UDAF	Retraîtée
	Lionel Goulette	CGT Val-de-Marne	<i>non renseigné</i>
Gilbert Piquenot	CFDT Val-de-Marne	<i>non renseigné</i>	
Représentants des locataires	Jocelyne Clavel	Élue	<i>non renseigné</i>
	Laurette Galichet	Élue	<i>non renseigné</i>
	Pelagie Adotevi	Élue	<i>non renseigné</i>
	Bernard Capelle	Élu	<i>non renseigné</i>
Commissaire du Gouvernement : Préfet			

EFFECTIFS DU PERSONNEL au : 01/01/2016	Cadres :	1	Total administratif et technique : 1
	Maîtrise :	0	
	Employés :	0	
	Gardiens :	0	Effectif total : 1
	Employés d'immeuble :	0	
	Ouvriers régie :	0	

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Créteil-Habitat-SEMIC (94)

SA avec conseil d'administration

RAISON SOCIALE :	Société d'économie mixte
-------------------------	--------------------------

SIÈGE SOCIAL :	
Adresse du siège : 7, rue des Écoles	Téléphone : 01 45 17 40 43
Code postal VILLE : 94 048 CRÉTEIL	Télécopie : 01 45 17 42 13

PRÉSIDENT : Laurent Cathala

DIRECTEUR GÉNÉRAL : Hervé Nabet
--

ACTIONNAIRE DE RÉFÉRENCE : Ville de Créteil
--

CONSEIL D'ADMINISTRATION AU :	01/01/2016	
Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales	Fonctions
Laurent Cathala	Maire de Créteil	Président
Sylvie Simon Deck	Adjointe au Maire	Vice-présidente
Joël Pessaque	Adjoint au Maire	Administrateur
Josette Sol	Adjointe au Maire	Administratrice
Axel Urgin	Conseiller municipal	Administrateur
Danielle Defortescu	Adjointe au Maire	Administratrice
Alain Ghozland	Conseiller municipal	Administrateur
Catherine Fichet	CIL LOGEO	Administratrice
Claude Schneegans	Caisse des dépôts	Administrateur
Véronique Lambert	Caisse des dépôts	Administratrice
Catherine Bonnigal	Caisse des dépôts	Administratrice
Gilles Sagnol	<i>non renseigné</i>	Administrateur

ACTIONNARIAT	Actionnaires les plus importants (% des actions)		
	Capital social :	5 885 k€	Ville de Créteil 51,7
	Nombre d'actions :	39 239	CDC 26,4
	Nombre d'actionnaires :	6	CILVALMA 15,3

COMMISSAIRE AUX COMPTES :

EFFECTIFS AU :	01/01/2016		Total administratif et technique : 98
	Cadres :	45	
	Maîtrise :	43	
	Employés :	10	
	Gardiens :	88	
	Employés d'immeuble :	16	
Ouvriers régie :	0	Effectif total : 202	

7.2 SIGLES UTILISÉS

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