



RAPPORT D'OBSERVATIONS DÉFINITIVES

SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE DE LA VILLE DU TRAIT (SEMVIT)

(Seine-Maritime)

Exercices 2019 à 2025

Le présent document, qui a fait l'objet d'une contradiction avec les destinataires concernés,
a été délibéré par la chambre le 2 septembre 2025.

TABLE DES MATIÈRES

SYNTHÈSE	4
RECOMMANDATIONS.....	6
INTRODUCTION.....	7
1 LE TERRITOIRE, LA GOUVERNANCE ET LA STRATÉGIE DE LA SEMVIT	8
1.1 Présentation de la SEMVIT.....	8
1.1.1 Sa création et son territoire d'intervention.....	8
1.1.2 Un objet social large.....	9
1.1.3 Un capital détenu en majorité par la commune du Trait.....	10
1.2 La gouvernance et les instances de la SEM	12
1.2.1 Le conseil d'administration.....	12
1.2.2 Le président-directeur général et le directeur.....	14
1.2.3 Les assemblées générales	15
1.3 La stratégie de la SEMVIT.....	15
1.3.1 Un revirement complet de stratégie au cours des dernières années	15
1.3.2 La prise de participation dans la société HACT France.....	16
2 LA SITUATION FINANCIÈRE	18
2.1 Le pilotage et la gestion des risques.....	18
2.1.1 La gestion des finances et des achats	18
2.1.2 La couverture des risques de gestion immobilière et locative	20
2.2 Le compte de résultat	21
2.2.1 La formation du résultat d'exploitation.....	21
2.2.2 Un résultat net déficitaire sur plusieurs exercices et un faible autofinancement traduisent les difficultés de la SEMVIT dans l'activité de logement social.....	25
2.3 Les investissements	27
2.4 La situation bilancielle	27
2.4.1 La trésorerie.....	27
2.4.2 L'endettement.....	28
2.4.3 Le fonds de roulement et le potentiel financier.....	28
2.5 Un plan d'affaires ambitieux dont la rentabilité doit être confirmée	29
2.5.1 La stratégie de développement poursuivie par la SEMVIT s'appuie sur d'importantes réhabilitations, un accroissement de son parc locatif et une diversification de ses activités.....	29
2.5.2 Des projets dont la matérialisation et la rentabilité dépendent de multiples facteurs	31

3 LA STRATÉGIE ET LA GESTION PATRIMONIALES	33
3.1 La stratégie patrimoniale de la SEMVIT au regard du plan local de l'habitat.....	33
3.1.1 Les orientations définies dans le plan local de l'habitat.....	33
3.1.2 Les objectifs de la SEMVIT définis dans le plan stratégique de patrimoine et la convention d'utilité sociale	34
3.2 La connaissance de l'état du patrimoine et ses caractéristiques.....	36
3.3 La gestion patrimoniale	38
3.3.1 L'entretien du patrimoine.....	38
3.3.2 Les réhabilitations énergétiques	39
3.3.3 Les travaux d'accessibilité	40
4 L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET LA GESTION LOCATIVE	41
4.1 La politique d'attribution des logements.....	41
4.1.1 Le cadre juridique.....	41
4.1.2 Le traitement des demandes	44
4.2 La gestion locative.....	52
4.2.1 Le profil des locataires	52
4.2.2 La gestion des loyers et des impayés	53
4.2.3 La mobilité des locataires et la vacance des logements	57
4.2.4 Les enquêtes de satisfaction	58
ANNEXES	60
Annexe n° 1 :-Répartition du capital de la SEMVIT	61
Annexe n° 2 : Bilan CALEOL 2024, logements conventionnés	62
Annexe n° 3 : Glossaire	63

SYNTHÈSE

Créée en 1958, la société d'économie mixte de la ville du Trait (SEMVIT) est une société dont le capital social est majoritairement détenu par la commune éponyme. Son activité se concentre aujourd'hui presque exclusivement sur la construction et la gestion de logements sociaux et libres, bien que ses statuts lui permettent d'exercer d'autres activités, notamment en matière d'aménagement et de transition énergétique.

Propriétaire d'un parc de 690 logements au total, dont 646 qu'elle gère en direct, la SEMVIT fait partie des plus petits bailleurs sociaux au niveau régional et national.

La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique¹ obligeait les organismes de logement social de moins de 12 000 logements à se regrouper ou adhérer à une société anonyme de coordination. Une exception à cette obligation était prévue pour les SEM dont la part du chiffre d'affaires associé au logement social représentait moins de la moitié du total.

Après avoir envisagé de sortir progressivement du logement social, la SEMVIT a finalement adhéré en 2020 à la société anonyme de coordination « Habitat, Aménagement et Coopération des Territoires » (HACT France).

En matière de gestion locative, si la SEMVIT respecte les critères d'attribution des logements, excepté quelques omissions dans le règlement de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements, elle peine à atteindre le quota fixé par la loi de 25 % de logements attribués aux ménages les plus modestes.

La commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements s'attache à choisir le meilleur candidat mais le taux de refus des logements attribués aux ménages est important. Aussi, la remontée d'information au sein de la commission une fois les candidats retenus jusqu'à l'acceptation effective, pourrait être nettement améliorée.

Les difficultés relevées par la chambre doivent inciter la SEMVIT à disposer d'une connaissance approfondie non seulement des attentes des ménages en amont de l'attribution des logements mais aussi d'un suivi plus exhaustif des attributions par la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements.

Les opérations de démolition/reconstruction de logements sociaux « Worms » et « La Hauteville » sur la commune du Trait, doivent permettre à la SEMVIT de répondre aux attentes exprimées par les ménages éligibles au logement social à savoir habiter dans un logement individuel. Pour autant, ces opérations de démolition / reconstruction ne participent pas au rééquilibrage en faveur du logement libre tel que prévu par le plan local de l'habitat.

À partir de 2023, les charges d'exploitation de la SEMVIT tendent à baisser tandis que les produits d'exploitation augmentent légèrement. Toutefois, le résultat, hors résultat exceptionnel, est négatif sur l'ensemble de la période, seuls les produits de cession conduisant à un résultat positif pour trois exercices sur six. L'autofinancement et le fonds de roulement sont inférieurs à la moyenne des SEM de logement social.

¹ Dite loi ÉLAN.

À l'issue de plus de trois années de réflexions, la stratégie de la SEMVIT déclinée dans un plan d'affaires de 2024 à 2033 met l'accent sur la réhabilitation énergétique des programmes anciens (pour se conformer au cadre juridique applicable), le rééquilibrage de ses activités et de ses recettes au profit du logement libre ainsi que la diversification de ses interventions avec une volonté de développer notamment la production d'énergie renouvelable et l'immobilier d'entreprise.

Les investissements afférents ou envisagés, à hauteur de 27 M€ seraient financés presque exclusivement par l'emprunt (22 M€).

La stratégie retenue apparaît ambitieuse et la rentabilité des opérations projetées non garantie.

En effet, certaines opérations de réhabilitation portent sur des programmes structurellement déficitaires avec un taux de vacance élevé, en particulier sur la commune de Grand-Couronne.

De plus, le développement de nouvelles activités à l'étude depuis plusieurs années n'a, à ce jour, trouvé aucune traduction concrète. La SEMVIT est en attente d'une expertise technique et la rentabilité de ces projets doit encore être confirmée par des études de faisabilité.

En conséquence, la SEMVIT doit consolider sa prospective financière et la mettre à jour de manière régulière ainsi que son plan d'affaires associé. Il convient de faire de ce dernier un véritable outil de pilotage des projets pour s'assurer de leur rentabilité et préserver *in fine* les équilibres financiers futurs.

RECOMMANDATIONS

Les recommandations de régularité :

Recommandation régularité n° 1 : Passer un marché en procédure adaptée pour l'entretien des espaces verts du parc locatif, conformément aux articles R. 2131-12 et R. 2131-13 du code de la commande publique..... 19

Recommandation régularité n° 2 : Mettre à jour le règlement intérieur de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements pour se conformer aux articles L. 441-1 et R. 441-9 du code de la construction et de l'habitation..... 49

Les recommandations de performances :

Recommandation performance n° 1 : Réviser et mettre à jour de manière régulière la prospective financière et le plan d'affaires associé. 33

Recommandation performance n°2 : Mettre en place des enquêtes régulières permettant de mesurer le niveau de satisfaction des demandeurs conformément à l'article L. 441-2-6 du code de la construction et de l'habitation..... 45

Recommandation performance n° 3 : Fournir un bilan mensuel à deux mois au minimum des attributions à la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements et un bilan annuel complet au conseil d'administration. 51

INTRODUCTION

La chambre régionale des comptes Normandie a procédé au contrôle des comptes et de la gestion de la société d'économie mixte de la ville du Trait (SEMVIT), inscrit à son programme de l'année 2025.

Le contrôle a été ouvert par lettres de la présidente en date du 14 janvier 2025 adressée à M. Réjan Saupin, actuel président directeur général, ainsi qu'à M. Sébastien Billard, directeur général jusqu'en janvier 2020.

Les principaux thèmes de contrôle sont les suivants :

- l'organisation et la gouvernance de la société ;
- l'analyse financière ;
- l'activité historique du logement social et sa soutenabilité à travers l'analyse de la gestion et l'entretien du patrimoine locatif d'une part et l'organisation de la gestion locative et de l'attribution des logements d'autre part, dans le cadre de la formation inter-juridictions sur l'accès au logement social ;
- la diversification des activités de la SEM et ses perspectives de développement.

En application de l'article L. 243-1 du code des juridictions financières, les entretiens de fin de contrôle ont eu lieu le 24 avril 2025 avec M. Saupin et le directeur et, le même jour, avec l'ancien directeur général, M. Billard.

Lors de sa séance du 13 mai 2025, la chambre a arrêté des observations provisoires qui ont été transmises dans leur intégralité au président directeur général de la SEMVIT et, pour les parties qui les concernent, à l'ancien directeur général et aux personnes mises en cause.

Le président directeur de la SEMVIT a répondu à ces observations par courrier en date du 16 juillet 2025.

La commune du Trait a répondu à la chambre par courrier en date du 23 juillet 2025 et le président directeur général d'HACT France par courrier en date du 24 juillet 2025.

Après avoir pris connaissance des conclusions du procureur financier et entendu le rapporteur, la chambre a arrêté au cours de sa séance du 2 septembre 2025 les observations définitives qui suivent.

1 LE TERRITOIRE, LA GOUVERNANCE ET LA STRATÉGIE DE LA SEMVIT

1.1 Présentation de la SEMVIT

1.1.1 Sa création et son territoire d'intervention

La SEMVIT a été constituée le 9 décembre 1958 à l'initiative de la commune du Trait (à l'époque sous la forme d'une société anonyme d'économie mixte). Celle-ci a toujours été son actionnaire majoritaire, et en 2025, elle détient 66,9 % du capital.

Le parc total de logements appartenant à la SEMVIT s'élève à 690 logements dont moins de 500 logements conventionnés.

En 2025, la SEMVIT gère 646 logements (470 collectifs et 176 individuels) sociaux (conventionnés) et libres (non-conventionnés)², dont 463 situés sur la commune du Trait. Elle est aussi présente sur des communes rurales comme Sainte-Marguerite-sur-Duclair, Saint-Paër, Vatteville-la-Rue, Anneville-Ambourville, Le Mesnil-sous-Jumièges ainsi que sur les communes de Rives-en-Seine et Grand-Couronne.

La SEMVIT est également propriétaire d'une résidence autonomie sur la commune du Trait comportant 44 logements gérés par son centre communal d'action sociale (CCAS), d'une maison de santé, d'une maison d'assistantes maternelles, ainsi que d'un restaurant d'entreprise.

Le département de la Seine-Maritime compte 15 bailleurs sociaux, le plus important possédant plus de 30 000 logements. La SEMVIT est l'un des plus petits bailleurs sociaux du département³ et de France.

La SEMVIT se présente comme « un artisan local » de l'habitat et de l'aménagement au service des territoires et se voit comme le « couteau suisse » de la commune du Trait et des communes avoisinantes.

Elle fait partie des 117 SEM agréées en matière de logement social recensées fin 2022 au niveau national, qui possèdent et/ou gèrent des logements conventionnés.

La commune du Trait constitue, avec celle de Duclair, l'un des « pôles de vie » de la métropole de Rouen, au même titre qu'Isneauville et Boos, selon le plan local de l'habitat (PLH) de la métropole, par opposition à l'espace urbain et aux bourgs et villages. Cette ancienne cité industrielle compte 4 780 habitants⁴ et 2 516 logements dont 60 % de maisons.

² Les logements sociaux conventionnés renvoient aux logements dont le propriétaire-bailleur (ou son organisme gestionnaire) a conclu une convention avec l'État par laquelle il s'engage à louer sous certaines conditions (locataire à faibles ressources, respect d'un certain niveau de loyer) par opposition aux logements non conventionnés (« libres »).

³ Habitat 76, bailleur le plus important avec plus de 30 000 logements, la majorité des autres bailleurs ont entre 20 000 et 30 000 logements.

⁴ Données Insee 2021.

La part de logements sociaux est de 45 % d'après le plan stratégique de patrimoine (PSP) de la SEMVIT élaboré en 2021.

Deux autres bailleurs avec un parc plus restreint sont présents sur la commune du Trait : Logeal et Habitat 76 qui possèdent respectivement 120 et 300 logements.

Les entreprises du site de Yainville - Le Trait comptent plus de 3 000 emplois avec notamment la présence du groupe TechnipFMC qui produit des équipements pour la construction sous-marine pétrolière *offshore*, et de Sanofi dans l'industrie pharmaceutique. Pour autant, la quasi-totalité des personnes travaillant sur ces sites n'habitent pas sur la commune du Trait, ce qui s'explique selon la SEMVIT par une offre de logements inadaptée aux attentes de cette population active.

1.1.2 Un objet social large

Les articles L. 1521-1 et suivants du code général des collectivités territoriales (CGCT) encadrent les sociétés d'économie mixte locales concernant leur création, leur objet social, leur périmètre d'intervention, les règles de composition de leur actionnariat et de constitution de leur capital social.

Les statuts de la SEMVIT (qui datent de 2015) ont été modifiés en juillet 2024 puis de nouveau en janvier 2025⁵.

Les statuts de 2015 précisent son objet social, qui consiste à réaliser :

- toutes opérations, actions et programmes d'aménagement, de renouvellement urbain et de valorisation territoriale (études foncières préalables et opérations d'aménagement ayant trait, notamment, aux zones d'aménagement concerté, aux lotissements, au renouvellement urbain, à l'action sur les quartiers dégradés, à la restauration immobilière et à l'implantation d'activités économiques) ;
- toutes opérations immobilières contribuant au développement économique local, à l'amélioration de l'habitat et à l'aménagement durable du territoire⁶ et notamment la location, vente, gestion, exploitation, entretien et mise en valeur de tous immeubles, équipements publics ou privés.

Les statuts ont été modifiés en 2024 pour élargir les activités de la SEM.

Les deux axes précédents sont conservés mais s'y ajoute un nouvel axe : réaliser toutes actions relatives à la transition écologique et énergétique et au développement des énergies renouvelables (*« notamment toutes actions en faveur de la rénovation énergétique des immeubles énergivores, l'étude, le financement, la réalisation, la gestion et l'exploitation d'équipements et installations liés au développement des énergies renouvelables et à l'utilisation rationnelle de l'énergie »*).

⁵ Ils ont également été modifiés le 20 décembre 2024, mais la SEMVIT était dans l'attente d'apports en numéraire, les modifications ont dû être complétées en janvier 2025.

⁶ Construction, réhabilitation, rénovation d'immeubles à usage d'habitation, à vocation économique, industrielle, sociale et médico-sociale, y compris dans le cadre de reconversion de friches industrielles, opérations de construction et de restauration soumises à la réglementation sur le logement social et pouvant bénéficier de financements aidés de l'État.

Outre cet ajout, les principales modifications des statuts adoptés à l'assemblée générale mixte du 18 juillet 2024 concernent le capital (voir ci-après) ainsi que des adaptations aux évolutions réglementaires du code de la construction et de l'habitation (CCH), par exemple, le fait que la SEM adresse annuellement le compte-rendu de l'activité de logement social et ses comptes financiers au ministre chargé du logement.

En 2025, les modifications des statuts concernent également le capital social (voir ci-après) ainsi que l'article 15.1.3, relatif au nombre de sièges au conseil d'administration, qui passe de dix à douze dont sept sièges (au lieu de cinq) pour les collectivités territoriales⁷.

De plus, l'article 17 a été modifié entre la version des statuts de juillet 2024 et celle de janvier 2025, les administrateurs n'étant plus tenus d'être actionnaires de la SEMVIT. Cette modification a été effectuée, selon la SEMVIT, afin de se donner la possibilité de coopter un administrateur doté de compétences particulières sans qu'il soit actionnaire, notamment dans le cadre de la diversification de ses activités.

En conclusion, l'objet social de la SEM, que l'on pourrait résumer en la réalisation d'opérations d'aménagements, de constructions immobilières à vocation sociale ou non, d'opérations relatives à la transition écologique, répond bien aux exigences de l'article L. 1521-1 du CGCT et correspond aux compétences de la commune du Trait et de la métropole de Rouen, ses deux actionnaires publics, puisque ce sont des missions complémentaires d'intérêt général.

1.1.3 Un capital détenu en majorité par la commune du Trait

Le capital social de la SEMVIT était de 225 000 € entre 2019 et 2023, conformément à l'article L. 224-2 du code de commerce.

Entre 2019 et juillet 2024, la commune du Trait possédait 54,75 % des actions de la SEM, puis entre juillet et décembre 2024, 55 % à la suite du rachat des actions de la commune de Sainte-Marguerite-sur-Duclair.

En effet, en juillet 2024, la commune de Sainte-Marguerite-sur-Duclair a décidé de quitter le capital de la SEMVIT, le rachat de ses dix actions a été effectué par la commune du Trait et le nombre d'administrateurs est passé de 11 à 10 (plus d'administrateur pour la commune de Sainte-Marguerite-sur-Duclair).

L'assemblée générale mixte du 18 juillet 2024 a décidé de porter le capital social de 6 051 000 € à 6 276 000 €. Cette augmentation ne s'est pas faite par apport de liquidités extérieures mais par incorporation de réserves (de 19 146,76 € de « réserve légale », de 4 755 299,02 € d'autres réserves et de 1 276 554,22 € de report à nouveau) ; les réserves légales ne s'élevant plus qu'à 3 353 € fin 2024⁸.

La valeur nominale de chaque action est ainsi passée de 56,25 € à 1 569 €.

En décembre 2024 et janvier 2025, les modifications des statuts concernent le capital social avec des apports en nature et en numéraire de la commune du Trait et des apports en numéraire de la métropole Rouen Normandie (MRN).

⁷ Six pour la commune du Trait et un pour la métropole de Rouen.

⁸ La totalité des bénéfices 2024 (27 509 €) seront affectés à la réserve légale.

Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 20 décembre 2024, le traité d'apports et l'évaluation de ceux-ci ont été approuvés, ainsi que la rémunération afférente à ces apports.

Fin 2024 et début 2025, deux augmentations successives du capital social de la SEMVIT ont eu lieu :

- une augmentation du capital social en date du 20 décembre 2024, par voie d'apports en nature⁹ de 2 653 179 € pour être porté de 6 276 000 € à 8 929 179 € par l'émission de 1 691 actions nouvelles de 1 569 € de valeur nominale chacune ;
- une augmentation du capital social en date du 24 janvier 2025, par voie d'apports en numéraire d'une somme de 800 190 €¹⁰ pour être porté de 8 929 179 € à 9 729 369 € par émission de 510 actions nouvelles de 1 569 € de valeur nominale chacune.

En janvier 2025, à la suite des apports en nature et en numéraire, la commune du Trait possède 66,86 % du capital, et la MRN 4,11 %. Il s'agit des deux actionnaires collectivités locales de la SEM.

La SEMVIT a justifié l'augmentation de son capital social par la nécessité de disposer de davantage de fonds propres pour pouvoir diversifier ses activités (logements non conventionnés, investissements dans le photovoltaïque...).

L'entrée au capital de la MRN permet d'apporter son soutien à la commune du Trait sélectionnée dans le programme « Petites villes de demain » (PVD) et d'accompagner les futures actions de la SEMVIT relatives à la transition écologique.

Le premier actionnaire privé, avec 16,4 % des actions, est la caisse auxiliaire d'aide à la construction de la ville du Trait. Il s'agit d'une association loi 1901 créée en 1954 dont le but est de favoriser l'accession à la petite propriété grâce à l'octroi de prêts permettant aux bénéficiaires l'achèvement de la construction d'une maison d'habitation.

La caisse d'épargne et de prévoyance de Normandie possède 2,9 % des actions.

Les autres actionnaires privés représentent 8,3 % du capital¹¹.

Depuis 2019, un seul nouvel actionnaire a rejoint le CA, M. Patrick Simon, ancien administrateur représentant la commune de Sainte-Marguerite-sur-Duclair¹².

⁹ Apports en nature : une ancienne caserne de gendarmerie comprenant un centre administratif, seize logements et vingt garages ; une résidence autonomie de 44 logements ; un immeuble de vingt-deux logements ; quarante garages individuels. Tous ces bâtiments faisaient jusqu'alors l'objet de baux emphytéotiques administratifs (BEA) entre la commune du Trait et la SEMVIT.

¹⁰ La commune du Trait souscrivant 455 actions par incorporation au capital d'une avance en compte courant de 400 000 € et versement de 95 € et la MRN souscrivant 455 actions par versement de 400 095 €.

¹¹ Parmi ceux-ci, deux ont 1 % ou plus, M. Yann Marcombe, 1,61 % et M. Juan Carlos Vegas, 1 %.

¹² Cf. annexe 1 du rapport pour le détail de l'actionnariat.

1.2 La gouvernance et les instances de la SEM

1.2.1 Le conseil d'administration

1.2.1.1 La composition du conseil d'administration

La composition du CA a évolué au cours de la période sous revue.

À la suite de la refonte des statuts en 2024, le nombre d'administrateurs du conseil d'administration est passé de 11 à 10¹³, puis de 10 à 12 en 2025 avec l'arrivée d'un administrateur de la MRN et le passage de cinq à six administrateurs pour la commune du Trait. En complément des sept administrateurs des collectivités, sont présents cinq administrateurs représentant les actionnaires privés.

En plus des administrateurs, deux membres sont présents avec voix consultative¹⁴ (les censeurs).

En application de l'article L. 481-6 du code de la construction et de l'habitation (CCH), les conseils d'administration des SEM gérant des logements sociaux comprennent des représentants des locataires.

Les élections doivent avoir lieu tous les quatre ans. Aucune liste de candidats n'a été déposée pour les élections organisées fin 2022 (comme pour celles de 2018), la SEMVIT a donc dressé un constat de carence et le CA n'a pas de représentant des locataires.

Il est à noter que pour se présenter en tant que représentant des locataires, les candidats doivent adhérer à une association de locataires ou en créer une, ce qui a un coût¹⁵.

Au cours de la période de contrôle, le conseil d'administration n'a connu qu'un seul président, également directeur général de la SEMVIT.

Même si la petite taille de la structure n'impose pas de chiffres pour la parité femmes/hommes¹⁶, l'article L. 225-17 du code de commerce dispose que « *le conseil d'administration est composé en recherchant une représentation équilibrée des femmes et des hommes* ».

¹³ Sortie du capital de la commune de Sainte-Marguerite-sur-Duclair ; il reste cinq représentants pour la commune du Trait, seule collectivité territoriale actionnaire entre juillet 2024 et janvier 2025.

¹⁴ Censeurs nommés lors de l'assemblée générale du 18 juillet 2024 : la commune de Sainte-Marguerite-sur-Duclair à la suite de sa sortie de l'actionnariat de la SEMVIT, et un représentant de HACT France après l'adhésion de la SEMVIT le 10 novembre 2020.

¹⁵ Article L. 481-6 du CCH : « *Les représentants des locataires sont élus sur des listes de candidats présentées par des associations œuvrant dans le domaine du logement social. Ces associations doivent être affiliées à une organisation nationale siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation, être indépendantes de tout parti politique ou organisation philosophique, confessionnelle, ethnique ou raciale et ne pas poursuivre des intérêts collectifs qui seraient en contradiction avec les objectifs du logement social fixés par le présent code.* »

¹⁶ La loi n° 2011-103 du 27 janvier 2011 relative à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des conseils d'administration et de surveillance et à l'égalité professionnelle pose une obligation de respecter un quota minimum de 40 % de membres de chaque sexe, afin d'assurer une représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein de ces instances. Cette obligation s'impose depuis le 1^{er} janvier 2020 aux entreprises de plus de 250 salariés.

La SEMVIT est donc invitée en lien avec les actionnaires, à équilibrer la représentation femmes/hommes. Après les élections municipales de 2020, cinq administrateurs hommes sur cinq ont été désignés.

En réponse aux observations provisoires de la chambre, la commune du Trait a précisé qu'elle a proposé la candidature d'une femme lors de la nomination d'un nouveau représentant en 2024.

En 2025, le CA compte trois femmes sur 12 membres.

1.2.1.2 Les réunions et l'information du conseil d'administration

La SEMVIT a adopté le 28 février 2025 un règlement intérieur du CA qui précise le devoir de confidentialité des membres du CA et détaille les conditions d'utilisation de la visio-conférence pour les réunions. Celui-ci n'appelle pas d'observation.

Aucune périodicité minimale n'est inscrite dans les textes et dans les statuts pour les réunions des conseils d'administration.

Au cours de la période sous revue, le CA de la SEMVIT s'est réuni entre quatre et six fois par an, à l'exception de 2023 où il s'est réuni trois fois. Il détermine et approuve entre autres :

- le plan stratégique de patrimoine, la convention d'utilité sociale, le rapport de gestion, le rapport de gouvernement d'entreprise et de façon générale les orientations de la société ;
- les projets de budget, les arrêtés des comptes, les conventions réglementées ;
- les acquisitions et cessions de logements ;
- les augmentations de loyer.

Si les documents fournis au CA sont satisfaisants, le suivi des dossiers n'est pas suffisant.

En effet, certains points abordés à un CA ne sont plus jamais évoqués, sans que l'on ne sache pour quelle raison le projet a été abandonné ou quelles ont été les conséquences financières du projet, comme en témoignent les exemples suivants :

- en 2019, le CA donne son accord pour la vente au bailleur social Logéal de deux résidences situés sur la commune de Grand-Couronne ainsi que de deux résidences sur celle du Trait (131 logements au total), pour un montant de 7 400 000 €, vente qui n'a finalement jamais eu lieu, sans explication dans les CA suivants ;
- en 2022, lors du CA du 6 avril est évoqué le problème de cinq pavillons dans la commune de La Bouille, achetés à un promoteur immobilier en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) en 2019 et pour lesquels, après que la SEMVIT a payé 70 % du montant total, le chantier a été mis à l'arrêt. Le président prévient le CA qu'il paraît opportun de demander la mise en jeu de la garantie financière d'achèvement, puis le sujet n'est plus évoqué dans les CA suivants ;
- en 2023, le 27 novembre, est évoquée pour la seconde fois le problème des actions de la SEMVIT en déshérence (actions sans propriétaire connu), indiquant que le conseil d'administration peut autoriser la mise en vente aux enchères publiques et que la prise de décision sur cette mise en vente sera proposée à un prochain conseil après avoir eu

un retour des actionnaires privés (pour savoir s'ils seraient intéressés) mais ce sujet n'est plus abordé par la suite.

La chambre invite la SEMVIT à garantir une information exhaustive du CA sur l'évolution des dossiers évoqués en CA.

1.2.2 Le président-directeur général et le directeur

Jusqu'en janvier 2020, les fonctions de président et de directeur général de la SEMVIT étaient dissociées.

M. Saupin occupait les fonctions de président et M. Billard celles de directeur général. Celui-ci ayant démissionné en janvier 2020, M. Saupin a repris les fonctions de président directeur général de façon permanente puisque le nouveau directeur, recruté en août 2020, n'a pas le statut de directeur général.

M. Saupin a bien effectué ses déclarations d'intérêts et de situation patrimoniale auprès de la haute autorité pour la transparence de la vie publique (HATVP). Celles-ci n'appellent pas d'observation, à l'exception notable d'une incohérence dans la déclaration d'intérêts, dans laquelle il est noté 511 010 € versés par la SEMVIT en 2014.

En réponse aux observations de la chambre, la SEMVIT a indiqué qu'il s'agissait d'une erreur matérielle du déclarant.

Jusqu'en juillet 2024, la SEMVIT avait un vice-président, en la personne du représentant de la commune de Sainte-Marguerite-sur-Duclair (M. Simon jusqu'en juin 2020, suivi par Mme Babois), mais aucun vice-président n'a été nommé après le retrait de la commune en juillet 2024.

La SEMVIT indique que le poste de vice-président était exclusivement honorifique, et qu'elle n'avait pas jugé utile d'en nommer un nouveau.

Parmi les administrateurs, seul le président perçoit une indemnité, fixée depuis 2014 à 985 € brut¹⁷ par mois. Il n'a pas de véhicule de fonction mais ses frais de déplacement et de repas lui sont remboursés, ceux-ci n'appellent pas d'observation.

Le directeur actuel, présent depuis 2020, bénéficie d'une délégation de signature du président depuis le 10 novembre 2020. Celle-ci est très large puisqu'elle inclut notamment :

- les engagements financiers jusqu'à 600 000 € TTC par an pour le paiement des salaires et des charges ; jusqu'à 70 000 € HT par achat ;
- la gestion bancaire : toute la gestion de la trésorerie (placements, souscription de services, virements, retraits...) ;
- l'acquisition et la cession de biens mobiliers et immobiliers dans la limite de 200 000 €.

En pratique, même si le directeur n'est pas titulaire du mandat de directeur général, il exerce, en accord avec le président, une bonne partie des prérogatives traditionnellement dévolues

¹⁷ Le vice-président touchait aussi une indemnité de 280 € brut par mois jusqu'en 2020.

au directeur général, en particulier dans le choix et la définition des orientations stratégiques adoptées *in fine* par le CA, dans la continuité de l'ancien directeur général.

1.2.3 Les assemblées générales

L'assemblée générale de la SEMVIT se réunit tous les ans, afin d'approuver le rapport de gestion, celui sur le gouvernement d'entreprise et le rapport du commissaire aux comptes.

Elle approuve également les comptes, procède à l'affectation du résultat, aux admissions en non-valeur et à l'éventuelle élection ou réélection des administrateurs.

En plus des assemblées générales ordinaires, des assemblées générales extraordinaires peuvent également se tenir, comme cela a été le cas trois fois en 2024 (sortie de Sainte-Marguerite-sur-Duclair et augmentation du capital social) et une fois en 2025 (augmentation du capital social).

Les comptes-rendus de présence indiquent que le quorum est systématiquement atteint lors des assemblées.

1.3 La stratégie de la SEMVIT

1.3.1 Un revirement complet de stratégie au cours des dernières années

La SEMVIT s'est dotée d'un plan d'évolution stratégique en 2019. Toutefois, sa stratégie a fortement évolué au cours de la période sous revue.

En effet, la loi portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018¹⁸ prévoyait un regroupement des bailleurs sociaux de moins de 12 000 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2021. Des exemptions à cette obligation de regroupement¹⁹ sont prévues, notamment pour les SEM dont l'activité de logement social ne constitue pas l'activité principale.

Dans ce contexte la SEMVIT redoutant d'être « absorbée » par un grand groupe a souhaité préserver son autonomie. Ainsi, c'est dans ce contexte et en lien avec sa volonté de diversifier son activité que le conseil d'administration, sur proposition du directeur général, a décidé en 2019 d'une sortie progressive du logement social pour conserver pleinement l'autonomie de la SEMVIT et recentrer son activité sur le logement libre à loyer maîtrisé.

¹⁸ Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018.

¹⁹ L'article L. 481-1-2 : « Une société d'économie mixte agréée en application de l'article L. 481-1 qui gère moins de 12 000 logements sociaux appartient à un groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L. 423-1-1. Cette obligation ne s'applique pas :

1° Aux sociétés d'économie mixte dont l'activité relevant de leur agrément en application de l'article L. 481-1 ne constitue pas l'activité principale et qui n'ont pas construit ou acquis plus de 600 logements locatifs sociaux au cours des six dernières années [...] ».

Le but était de développer essentiellement le logement dit « intermédiaire », pour des travailleurs ayant des revenus légèrement supérieurs aux plafonds du logement social et de reconstituer des fonds propres en cédant des programmes déséquilibrés.

La moitié des logements du parc devaient soit être déconventionnés, lorsque le conventionnement arrivait à échéance, soit cédés pour les programmes structurellement déficitaires, soit démolis et reconstruits (le programme « Worms » au Trait essentiellement) pour le patrimoine ancien nécessitant des travaux de réhabilitation importants. Les phases de cession et de dé-conventionnement étaient principalement prévues en 2019 et 2020 d'une part et en 2025 et 2026 d'autre part et la part du chiffre d'affaires lié au logement social devait passer en-dessous de 50 % à partir de 2021, contre 75 % en 2019.

La SEMVIT a donc signé en 2019 un plan stratégique de patrimoine (PSP) et une convention d'utilité sociale (CUS) (voir *infra*).

Cependant, ceux-ci n'ont pas été mis en œuvre puisqu'à la suite de l'arrivée d'un nouveau directeur en 2020, un changement de cap a été décidé lors du conseil d'administration du 4 septembre 2020 comme en témoigne le procès-verbal : « *les évolutions du contexte, la crise économique et sociale et les élections municipales conduisent à remettre en cause cette stratégie* ».

L'arrivée du nouveau directeur a marqué un revirement de la stratégie et conduit à l'entrée de la SEMVIT au capital de la société anonyme coopérative dénommée habitat aménagement et coopération des territoires France (« HACT France ») afin de se mettre en conformité avec la loi ELAN et de conserver finalement son activité principale de bailleur social.

En effet, dans le cadre de la loi ELAN, les organismes d'habitations à loyers modérés (HLM) et SEM de construction et de gestion de logements sociaux gérant moins de 12 000 logements avaient l'obligation de se regrouper à compter du 1^{er} janvier 2021. Deux solutions étaient alors proposées : soit sous la forme d'un groupe capitalistique, comportant majoritairement des organismes de logement social - l'un d'entre eux ou une autre société contrôlant directement ou indirectement les autres membres - soit par la création d'une société anonyme de coordination dont chacun des membres est actionnaire²⁰.

C'est ce second choix qu'a fait la SEMVIT en adhérant à HACT France.

1.3.2 La prise de participation dans la société HACT France

La création de HACT France le 18 décembre 2019 par 19 SEM ayant une activité de bailleur social s'inscrit dans le cadre juridique mentionné préalablement quant aux obligations de regroupement des bailleurs introduites par la loi ELAN. La société HACT France a été agréée le 29 juillet 2020 par arrêté du ministre de la transition écologique.

Les statuts précisent que le capital social est fixé à 276 000 €, la valeur nominale des parts est de 20 € chaque membre fondateur apportant 12 000 €.

²⁰ Articles L. 423-1-1 à L. 423-2 et article L. 481-1-2 du CCH.

Ces sociétés ont été rejointes par trois autres SEM le 19 mars 2021 : Habitat 06, SEMISE²¹, SEMVIT²².

Interrogée sur le choix d'adhérer à une société de coordination nationale plutôt que locale²³, la SEMVIT a répondu que trois raisons avaient motivé ce choix :

- une société égalitaire où chaque participant compte pour le même poids, avec des adhérents de taille modeste, comparable à celle de la SEMVIT ;
- une société regroupant exclusivement des SEM avec une pluralité d'expertises dans différents domaines ;
- une absence de dimension concurrentielle entre les bailleurs puisqu'ils ne sont pas sur le même territoire géographique, ce qui facilite la coopération.

La société de coordination a pour objet de renforcer l'efficacité des sociétés membres à travers un partage des expertises, adossé à une logique de connaissances communes, une mutualisation des compétences et des moyens pour innover et améliorer *in fine* la qualité de service rendu aux locataires.

La société HACT France poursuit les objectifs suivants au bénéfice de ses associés : le maintien d'un développement équilibré et cohérent des territoires ; le développement de politiques de groupe (méthodes et outils) pour la mise en œuvre de politiques locales, comme notamment la mobilité et les parcours résidentiels, la vente de logements, la construction ; une optimisation de la gestion des ressources en utilisant les complémentarités entre les sociétés membres ; l'innovation au service de la qualité de service des locataires, notamment en développant, à la bonne échelle, le digital ; le renforcement de la compétitivité des entreprises en étudiant le recours aux achats groupés ; l'accès à une expertise en ingénierie financière ; le développement de financements de projets et des coopérations entre SEM.

La société HACT France n'emploie aucun salarié. La démarche de mutualisation s'appuie sur les contributions des organismes membres, qui mobilisent certains de leurs collaborateurs et se font rémunérer par la société HACT France par l'intermédiaire de conventions de prestations de services.

Si la SEMVIT a un accord de principe du CA pour signer de telles conventions, elle n'en a pas encore signé.

Interrogée sur la plus-value de l'adhésion à la société HACT France pour la SEMVIT, celle-ci a répondu que cette participation était un vecteur pour accélérer sa modernisation (état des lieux numérique sur tablette à mettre en place par exemple) et offrait un cadre propice à la coopération inter-bailleurs (contrat cadre pour la valorisation et le rachat des certificats d'économie d'énergie, démarche de labellisation Habitat Senior Service par exemple).

Au final, la SEMVIT a fait le choix d'adhérer à une société de coordination nationale pour préserver son indépendance par rapport aux autres acteurs locaux. Mis à part l'accompagnement

²¹ Habitat 06, SEM dont l'actionnaire majoritaire est le département des Alpes maritimes ; SEMISE, SEM de 3 600 logements dont l'actionnaire majoritaire est la commune de Vitry (Val de Marne).

²² La société HACT France regroupait 27 SEM et 39 000 logements en décembre 2024.

²³ Deux solutions locales étaient également possibles : les sociétés de coordination Rouen Métropole Habitat et Territoire et Habitat Normand.

du service comptable, seule une démarche de coopération entre bailleurs est possible, et, si celle-ci est amorcée, la plus-value pour la SEMVIT n'est pas encore perceptible.

2 LA SITUATION FINANCIÈRE

2.1 Le pilotage et la gestion des risques

2.1.1 La gestion des finances et des achats

La SEMVIT recourt aux services d'un expert-comptable et deux personnes assurent en interne le suivi des finances.

Elle adopte en fin d'année un budget prévisionnel. Ces budgets étaient prudents et prévoyaient moins de produits et de charges d'exploitation pour les exercices 2021, 2022 et 2023 par rapport à la réalisation mais les charges et produits étaient légèrement surestimés pour 2024 par rapport au réalisé.

Un commissaire aux comptes réalise par ailleurs tous les ans un audit des comptes annuels au cours duquel il examine notamment les écritures comptables relatives à la dépréciation des actifs immobiliers, au provisionnement des créances pour gros entretien et pour les loyers non recouvrés. Il certifie que les comptes sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice ainsi que de la situation financière du patrimoine de la société à la fin de cet exercice. Les comptes 2019 à 2023 de la SEMVIT ont été certifiés sans réserve²⁴.

La SEMVIT est soumise au plan comptable général et au règlement de l'autorité des normes comptables (ANC) n° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social.

Depuis 2021, elle doit tenir une comptabilité analytique afin de distinguer le résultat issu du logement social, qui constitue un service d'intérêt économique général, de ses autres activités, ce qu'elle faisait déjà avant cette date.

Les processus en matière financière sont retracés au travers d'une cartographie applicative, qui recense l'ensemble des applications externes et internes utilisées, ainsi que d'un logigramme clients ventes, réalisé par le commissaire aux comptes, sur le processus de mise en location à partir de la demande d'un client jusqu'au règlement du loyer ou la gestion des impayés.

²⁴ Lors de l'entretien réalisé avec le commissaire aux comptes, celui-ci a précisé que des vérifications étaient effectuées annuellement en matière de fiabilité des immobilisations et amortissements, de séparation des exercices, de provisions, de délais de paiement notamment et que des tests de contrôle interne étaient réalisés sur les loyers, les achats et l'investissement pour contrôler les montants et pièces justificatives.

La présentation de la procédure en matière de règlement des fournisseurs et de virements rend compte des vérifications réalisées à chaque paiement. Toutefois, ces documents ne traduisent pas l'existence d'un réel contrôle interne.

La chambre a constaté que la SEMVIT ne disposait pas de fichier permettant de recouper les factures par fournisseur. L'absence d'un tel document limite la possibilité de suivre les montants globaux facturés, de computer les seuils par familles d'achats homogènes et, le cas échéant, d'identifier les dépenses nécessitant la passation d'un marché, puisque la SEMVIT, en tant que pouvoir adjudicateur, est soumise aux règles de la commande publique.

La SEMVIT a fourni la liste des mandats de classe 6 sur la période 2019-2024.

L'étude de cette base a fait ressortir d'importants montants payés à l'entreprise « Jardivert » entre 2019 et 2024, alors qu'aucun marché n'est passé avec cette entreprise.

Interrogée à ce sujet, la SEMVIT a expliqué que les espaces verts, initialement entretenus en régie, avaient été progressivement externalisés, sans que la SEM ne s'aperçoive du dépassement des seuils de passation de marché imposant une mise en concurrence.

Entre 2019 et 2024, mis à part l'année 2021, le montant des prestations versées à la société « Jardivert »²⁵ a toujours dépassé les 40 000 € et aurait donc dû faire l'objet d'un marché passé en procédure adaptée.

La chambre recommande à la SEMVIT de passer un marché pour l'entretien des espaces verts de son parc locatif, comme elle s'y est engagée dans sa réponse au rapport d'observations provisoires.

Tableau n° 1 : Montants réglés à la société « Jardivert »

<i>Année</i>	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<i>Dépenses HT en €</i>	41 740	47 994	36 340	58 837	58 458	53 803
<i>Dépenses TTC en €</i>	50 088	57 593	43 608	70 605	70 150	64 563

Source : tableau de la CRC d'après les mandats de paiements de classe 6

Recommandation régularité n° 1 : Passer un marché en procédure adaptée pour l'entretien des espaces verts du parc locatif, conformément aux articles R. 2131-12 et R. 2131-13 du code de la commande publique.

²⁵ La chambre a demandé les factures 2024 réglées au prestataire Jardivert. Le montant total des factures est plus élevé que celui inscrit dans les comptes de classe 6 car deux factures supplémentaires de 2 376 € et 2 683,2 € TTC concernant la mise en place d'une clôture et l'aménagement d'un terrain en vue d'une reconstruction (« Worms ») n'ont pas été comptabilisées en classe 6.

2.1.2 La couverture des risques de gestion immobilière et locative

En 2019, la SEMVIT a constitué une provision pour dépréciation à hauteur de 700 000 €, correspondant à la perte potentielle sur les programmes « La Cavée » et « Pasteur » situés sur la commune de Grand-Couronne alors qu'était envisagée une cession de ces immeubles.

Bien que cette cession n'ait pas eu lieu et que la moins-value n'ait pas été constatée, la SEMVIT a préféré conserver la provision pour dépréciation sur ces deux programmes qui feront l'objet de travaux de réhabilitation en 2027 pour un montant de 4 M€.

Une provision a également été constituée en 2021 en prévision de la démolition du programme « Worms » (Le Trait), à hauteur de 58 831 €, et reprise en 2023, année de la démolition.

La provision pour gros entretien est constituée chaque année au regard de l'année suivante. Au 31 décembre 2023, la provision pour gros entretien, s'élève à 167 363 € contre 214 000 € fin 2022. Cette provision, exprimée en € / logement et équivalent logement, atteint en 2022 275 €, soit un montant sensiblement inférieur à la moyenne nationale (550 €)²⁶, qui continue de baisser en 2023. Toutefois, le montant des dépenses de gros entretien est quant à lui supérieur à la moyenne nationale sur les exercices 2020 à 2022, notamment du fait des réfections complètes ou partielles de logements à la suite du départ de locataires, sur lesquelles la SEMVIT a peu de visibilité.

En matière de provision pour créances douteuses, la SEMVIT applique les dispositions de l'article R. 423-1-5 du CCH selon lequel les sommes dues au titre des loyers, charges et accessoires, par les locataires partis et par les locataires présents dont la dette est supérieure à un an, font l'objet d'une dépréciation en totalité.

Au 31 décembre 2024, le montant des impayés sur les locataires présents et partis s'élevait à 448 475 €.

Les provisions pour créances douteuses sont relativement stables sur la période et leur montant varie entre 310 000 € en 2021 et 364 000 € en 2024. Les créances sont provisionnées, à hauteur de 25 % de leur valeur entre 4 et 6 mois, 50 % entre 7 et 9 mois, 75 % entre 10 et 12 mois, 100 % au-delà de 12 mois, la date de référence étant celle de la créance pour les locataires présents et la date de départ pour les locataires partis.

²⁶ Ces données sont issues des dossiers individuels de situation (DIS) 2019 à 2022 qui comportent des données comparatives des SEM de logement social au niveau régional et national.

2.2 Le compte de résultat

2.2.1 La formation du résultat d'exploitation²⁷

Les produits et les charges d'exploitation sont artificiellement surestimés en 2019, du fait de la constitution d'une provision pour dépréciation d'actifs liée à la cession envisagée des programmes de « Pasteur » et « La Cavée » à Grand-Couronne.

Ces résidences devaient être cédées et vont finalement faire l'objet d'une réhabilitation.

Les comparaisons sont donc faites entre 2019 et 2024, déduction faite de la provision de 700 000 € constituée en 2019.

En tenant compte de ce retraitement, les produits augmentent de 4 % et les charges diminuent de 5 % sur la période.

2.2.1.1 Les produits d'exploitation

Les produits d'exploitation de la SEMVIT augmentent de 4 %, passant de 4 090 491 € à 4 255 121 € entre 2019 et 2024.

Ils diminuent à la suite de la crise sanitaire et réaugmentent avant de diminuer en 2023 et 2024, ce qui s'explique notamment par la baisse de la production stockée du fait de l'opération du « Belvédère du Roy ». Dans le cadre de cette opération de viabilisation de dix terrains à construire, les coûts liés aux travaux sont déduits lors de la vente et font de ce fait baisser la production stockée, qui est négative en 2023 et 2024. À l'été 2025, seuls quatre terrains sur dix avaient été ou étaient sur le point d'être vendus. La SEMVIT explique la difficulté à vendre ces parcelles par l'augmentation des coûts de construction et des taux bancaires, reflet des difficultés du secteur immobilier.

Les reprises sur dépréciations et provisions ainsi que les transferts de charges baissent du fait de la diminution des provisions constituées en 2023 et reprises en 2024.

Le chiffre d'affaires, qui représente entre 80 % et 90 % des produits d'exploitation sur la période est en hausse, excepté en 2020, et augmente de 11 % entre 2019 et 2024.

Les loyers (hors remboursements de charges) représentent entre 80 et 85 % du chiffre d'affaires sur la période, les autres produits des activités étant liés aux remboursements de charges et aux ventes des parcelles du « Belvédère du Roy ».

²⁷ Les données comparatives de cette partie sont issues du *DIS 2022* et de l'*Observatoire des EPL immobilières 2024*.

Tableau n° 2 : Évolution des produits d'exploitation

En €	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2019-2024
Produits des activités (chiffre d'affaires)	3 413 150	3 380 070	3 534 152	3 668 774	3 781 959	3 797 530	11 %
<i>dont loyers*</i>	2 874 758	2 877 102	2 964 432	3 012 330	3 069 523	3 146 857	9 %
<i>Production stockée</i>	-	-	12 718	271 361	- 100 026	- 45 729	-
<i>Production immobilisée</i>	46 542	21 423	25 195	10 820	43 027	29 210	- 37 %
<i>Subventions d'exploitation</i>	198	2 170	-	-	-	-	
<i>Reprise sur amort., dépréciations et provisions et transferts de charges</i>	554 741	568 864	666 652	596 659	568 036	474 102	- 15 %
<i>Autres produits de gestion courante**</i>	75 859	22	2 644	1 632	5	7	
Total produits d'exploitation	4 090 491	3 972 549	4 241 361	4 549 246	4 292 999	4 255 121	4 %

Source : tableau de la CRC d'après les comptes annuels

Nota : *Nets de la réduction de loyer de solidarité (compte 709)

**Dédution faite des produits pour la provision pour dépréciation de 700 000 €

Les loyers perçus sont en augmentation de 9 % entre 2019 et 2024, ce qui s'explique par la hausse de l'indice de référence des loyers (IRL) et l'augmentation de la redevance de la résidence autonomie à la suite des travaux effectués.

Plus de deux tiers des loyers perçus sont issus des logements conventionnés, en cohérence avec la part de ces logements dans le parc de la SEMVIT. Ces loyers augmentent de 3 % entre 2019 et 2024 tandis que les loyers du parc non conventionné augmentent de 13 % (+ 100 000 €), notamment du fait des loyers de la maison de santé perçus à partir de 2020 qui représentent 75 000 € en 2024.

Les loyers soumis à la TVA, qui recouvrent pour l'essentiel le restaurant inter-entreprises et une partie des loyers des garages²⁸, sont en diminution sur la période car les locaux du restaurant ont changé de locataire et le loyer a été revu à la baisse. Par ailleurs, les produits des garages soumis à TVA fluctuent selon la vacance.

²⁸ Pour les locations qui ne sont pas attachées à la location d'un logement.

La mise en place de la réduction de loyer de solidarité (RLS)²⁹ par la loi de finances de 2018 a coûté à la SEMVIT 91 893 € en 2019 et 102 573 € en 2023³⁰.

Tableau n° 3 : Évolution des loyers

En €	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2019-2024
Loyers*	2 874 758	2 877 102	2 964 432	3 012 330	3 069 523	3 146 857	9 %
<i>dont loyers conventionnés nets de RLS**</i>	2 059 414	2 044 739	2 031 037	2 037 779	2 032 850	2 115 000	3 %
<i>dont loyers non conventionnés*</i>	699 070	740 796	825 929	860 543	821 678	792 455	13 %
<i>dont SLS***</i>	2 707	2 741	17 531	8 011	9 606	13 249	-
<i>dont redevance de la résidence autonomie</i>	56 067	56 924	57 300	67 549	89 846	86 690	55 %
<i>dont loyers des garages**</i>	79 242	78 060	84 349	80 552	87 347	102 455	29 %
<i>dont loyers soumis à la TVA</i>	57 501	31 902	32 635	38 448	28 195	37 008	- 36 %

Source : tableau de la CRC d'après les comptes annuels et les balances.

Nota : *Ils incluent les suppléments de loyer de solidarité, la redevance du CCAS pour la RA Brossolette, les loyers soumis à la TVA (restaurant d'entreprise) et les loyers des garages (depuis 2023).

**Ils incluent outre les loyers des logements non conventionnés les loyers de la maison d'assistantes maternelles. Les loyers de garages étaient inclus pour partie dans les loyers conventionnés et non conventionnés ainsi que dans les loyers soumis à TVA (pour les locataires n'ayant pas de bail d'habitation à la SEMVIT) jusqu'en 2023.

***Supplément de loyer de solidarité³¹.

2.2.1.2 Les charges d'exploitation

Les charges d'exploitation s'élèvent à 4,3 M€ en moyenne et sont composées, pour environ deux tiers, des « autres achats et charges externes » d'une part et des dotations aux amortissements et provisions d'autre part.

Les charges d'exploitation sont en baisse de 5 %, de près de 190 000 €, sur la période malgré une légère hausse en 2022, liée aux « autres achats et charges externes ».

²⁹ La réduction de loyer de solidarité est un dispositif créé par la loi de finance pour 2018. Il bénéficie aux ménages les plus modestes et vient en grande partie compenser la baisse de l'aide personnalisée au logement (APL) en faisant reposer sur les bailleurs la compensation de cette baisse. Le dispositif a donc très peu d'effet sur le reste à charge des ménages, exception faite pour ceux qui ne bénéficient pas de l'APL alors que leurs revenus sont situés sous le plafond de la RLS.

³⁰ Le montant des loyers en 2024 était net de RLS du fait des nouveaux états réglementaires.

³¹ Le locataire qui, une fois entré dans le logement social, dépasse les plafonds de ressources prévus doit payer un supplément de loyer de solidarité (SLS). Si le dépassement des plafonds devient trop élevé, le locataire devra quitter son logement. Pour établir ce SLS, le locataire doit déclarer chaque année ses revenus au bailleur.

Excepté les impôts et taxes, les frais de personnel et charges sociales ainsi que les dotations aux amortissements et provisions, l'ensemble des postes de dépenses sont en baisse sur la période.

Les « autres achats et charges externes », qui recouvrent notamment les dépenses d'énergie et les coûts liés aux services extérieurs dans le cadre de l'entretien et la réparation ainsi que les honoraires d'experts diminuent d'environ 185 000 € sur la période, du fait de la réduction des dépenses de gros entretien et d'entretien courant. Toutefois, ce poste de dépenses a connu une forte hausse en 2022 en raison des travaux de viabilisation du lotissement du « Belvédère du Roy » (270 000 €) et de l'augmentation ponctuelle du coût de l'énergie (+ 100 000 € sur le gaz entre 2019 et 2022) et des dépenses de gros entretien et entretien courant.

Les « autres charges de gestion courante », qui sont composées en quasi-totalité des pertes sur créances irrécouvrables, diminuent en apparence entre 2019 et 2024 du fait d'une régularisation exceptionnelle en 2019 de près de 70 000 € pour le logiciel de gestion de maîtrise d'ouvrage Salvia.

Les dépenses de personnel, qui représentent environ 15 % des charges d'exploitation de la SEMVIT, se réduisent sur la période mais augmentent de nouveau en 2024, ce qui s'explique par la constitution d'une provision de 26 000 € en 2024 pour le départ en retraite du responsable technique en 2025.

Tableau n° 4 : Évolution des charges d'exploitation

<i>En €</i>	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2019-2024
<i>Achats et fournitures</i>	34 117	8 452	14 840	20 237	18 318	18 291	- 46 %
<i>Variation de stock</i>	294	4 813	5 757	6 106	714	- 495	-
<i>Autres achats et charges externes</i>	1 504 857	1 426 262	1 393 515	1 902 479	1 429 791	1 318 352	- 12 %
<i>Impôts et taxes</i>	605 123	592 696	589 555	600 513	601 005	607 496	0,4 %
<i>Frais de personnel et charges sociales</i>	625 499	607 571	618 866	583 285	595 913	635 249	2 %
<i>Autres charges de gestion courante</i>	116 859	48 630	98 143	75 330	66 649	44 635	- 62 %
<i>Dotations aux amortissements et provisions*</i>	1 284 607	1 266 418	1 461 450	1 331 984	1 368 103	1 359 812	6 %
<i>Total charges d'exploitation</i>	4 171 356	3 954 840	4 182 125	4 519 935	4 080 495	3 983 339	- 5 %

Source : tableau de la CRC d'après les comptes annuels

Nota : *déduction faite de la dotation pour dépréciation de 700 000 €.

2.2.1.3 La masse salariale

La SEMVIT compte entre 13 et 15 salariés en CDI sur la période de contrôle ainsi que des employés en contrat à durée déterminée (CDD).

La masse salariale a baissé de 5,5 % sur la période. Elle est passée de 468 240 € en 2019 à 442 299 € en 2024 (déduction faite de la provision pour départ en retraite), soit une baisse de 25 940 € en € courants et d'environ 95 980 € en euros constants 2024.

La tendance à la baisse jusqu'en 2023 s'explique notamment par une diminution du recours aux CDD. En 2019, la SEMVIT comptait sept CDD en temps partiel sur l'année contre un en 2023. Les personnes embauchées en CDD sont affectées à l'entretien des parties communes des immeubles.

La forte baisse entre 2021 et 2022 est due aux absences importantes en 2022 ainsi qu'au départ en retraite de deux agents, non remplacés, fin 2021 et au départ début 2022 d'un agent en CDD. *A contrario*, la hausse entre 2023 et 2024 s'explique par le recrutement de deux CDD.

Tableau n° 5 : Évolution de la masse salariale

<i>En €</i>	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2019-2024
<i>Masse salariale d'après les données de la SEMVIT*</i>	468 240	440 584	469 325	413 349	430 893	442 299	- 5,5 %

Source : tableau de la CRC d'après les comptes annuels et les données de la SEMVIT

*Nota : * salaires nets des provisions pour congés non pris et des remboursements de prévoyance et intégrant les avantages en nature, les primes soumises à cotisation et les primes « poubelle ».*

La SEMVIT est confrontée à un volume d'heures d'absences élevées des deux agents de la régie (250 heures en 2022, plus de 280 heures en 2023 et environ 1 000 heures en 2024).

Seuls deux salariés de la SEMVIT, le directeur et le responsable technique, bénéficient d'un avantage en nature, ils ont chacun un véhicule de fonction à disposition. Le contrôle de cet avantage n'appelle pas d'observation.

2.2.2 Un résultat net déficitaire sur plusieurs exercices et un faible autofinancement traduisent les difficultés de la SEMVIT dans l'activité de logement social

Le résultat net varie de manière importante sur la période, marquée notamment par la mise en œuvre, pour tous les bailleurs, de la RLS.

La SEMVIT est en déficit sur trois des six derniers exercices.

Pour autant, le résultat d'exploitation est en forte augmentation sur la période, en raison d'une baisse des charges plus forte que celle des produits.

En 2023, le déficit a atteint 275 000 €, principalement du fait d'un résultat financier et d'un résultat exceptionnel négatifs, les charges exceptionnelles étant particulièrement élevées en 2023.

Celles-ci sont liées aux opérations de gestion et plus spécifiquement à l'enregistrement en 2023 d'une perte sur les créances locataires de 170 031 €, qui s'explique par des écritures comptables sur les remboursements de charges attendus ne correspondant pas aux remboursements effectifs du fait de la vacance. Le schéma comptable a été revu en 2024 et la régularisation de charges est extournée en N+1 pour éviter le maintien d'un solde au compte 4127 (« locataires divers »).

Bien qu'il soit positif excepté en 2023, le résultat exceptionnel est en baisse sur la période du fait de la diminution des produits exceptionnels, principalement liée aux produits de cession, en 2019, 2021, 2022 et 2024.

Le résultat financier est déficitaire sur l'ensemble de la période, en raison d'intérêts élevés qui augmentent.

Sur les quatre derniers exercices, le résultat de l'activité agréée, c'est-à-dire du logement social, est inférieur à celui de l'activité non agréée et négatif, sauf en 2021 où il est positif et supérieur. En 2024, le résultat global est positif (27 509 €) mais le résultat de l'activité agréée est déficitaire (- 111 621 €).

Certains programmes conventionnés sont particulièrement déficitaires du fait des impayés et de la vacance, en particulier le programme « La Cavée » à Grand-Couronne.

Tableau n° 6 : Évolution du résultat de 2019 à 2024

<i>En €</i>	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2019-2024
<i>Résultat d'exploitation</i>	- 80 865	17 709	59 236	29 311	212 504	271 782	-
<i>Produits financiers</i>	56 597	14 518	6 208	19 882	40 643	46 549	- 18 %
<i>Charges financières</i>	239 930	255 269	207 596	216 676	364 373	439 627	83 %
<i>Résultat financier</i>	- 183 333	- 240 751	- 201 388	- 196 794	- 323 730	- 393 077	114 %
<i>Produits exceptionnels</i>	395 310	183 403	277 649	192 421	125 870	157 964	- 60 %
<i>Charges exceptionnelles</i>	77 513	3 380	36 331	29 009	289 645	9 159	- 88 %
<i>Résultat exceptionnel</i>	317 798	180 023	241 318	163 412	- 163 775	148 805	- 53 %
<i>Résultat</i>	53 600	- 43 019	99 166	- 4 071	- 275 002	27 509	- 49 %
<i>Impôt sur les bénéfices</i>	19 263	-	52 089	-	-	-	-
<i>Résultat net</i>	34 337	- 43 019	47 077	- 4 071	- 275 002	27 509	-
<i>Dont activité agréée</i>	NC	NC	34 748	- 3 004	- 288 466	- 111 621	-
<i>Dont activité non agréée</i>	NC	NC	12 329	- 1 068	13 464	139 131	-

Source : tableau de la CRC d'après les comptes annuels

La moyenne des ratios d'autofinancement net est de 0,67 % en moyenne sur les trois derniers exercices. Si la SEMVIT relevait des statuts d'un office public de l'habitat ou d'une société anonyme d'HLM, ce faible ratio d'autofinancement appelleraient des mesures de redressement, puisque les articles R. 423-9 et R. 423-70 du CCH prévoient que le ratio d'autofinancement net doit être supérieur à 0 % sur un exercice donné et à 3 % en moyenne sur trois années consécutives.

La faiblesse de l'autofinancement est liée notamment à la faiblesse des loyers, au caractère déficitaire de certains programmes où la vacance est importante (notamment Grand-Couronne) ainsi qu'aux dépenses d'entretien importantes sur la période.

2.3 Les investissements

Entre 2019 et 2024, la SEMVIT a réalisé les principaux investissements suivants à hauteur de 5,11 M€ HT³² :

- la construction de la maison de santé pluridisciplinaire au Trait réceptionnée en 2020 pour 1,73 M€ financée à près de 85 % par emprunt ;
- la viabilisation du lotissement du « Belvédère du Roy » au Trait pour 530 061 € ;
- la construction de deux pavillons non conventionnés à la Hauteville (Le Trait) 420 800 € financée à 75 % par l'emprunt ;
- la construction de cinq logements en VEFA à La Bouille pour 668 127 € sur un montant total de 756 990 € HT au 20 février 2025 (avancement à 97,7 %) financée par l'emprunt ;
- le renforcement des balcons de la résidence « Val de Seine » au Trait pour 832 559 € entre 2022 et 2024 financé en totalité par l'emprunt ;
- la réhabilitation énergétique de 14 logements rue Galliéni au Trait pour 565 482 € financée en totalité par l'emprunt ;
- des travaux à la résidence autonomie du Trait pour améliorer sa performance énergétique (réfection toitures terrasses, remplacement des volets roulants et robinets thermostatiques) pour 370 592 €.

Tant pour les investissements passés que pour les investissements à venir, la SEMVIT bénéficie de peu de subventions (57 625 € sur la période, versés dans le cadre des « aides à la pierre » et par la commune du Trait pour des équipements réalisés sur son territoire).

La quasi-totalité des investissements est financé par l'emprunt (4,13 M€ de nouveaux emprunts pour les investissements de la période) et les fonds propres.

2.4 La situation bilancielle

2.4.1 La trésorerie

La trésorerie nette se situe autour d'1,8 M€ sur l'ensemble de la période, à l'exception de 2021 où elle atteint 2,2 M€. Elle représente en 2022 par logement ou équivalent logement 2 504 € contre 4 717 € en moyenne pour les SEM immobilières³³.

³² Montants exprimés en € HT car les taxes ne sont pas immobilisées.

³³ Données de l'*Observatoire des EPL immobilières 2024*.

La commune du Trait a accordé à la SEMVIT une avance en compte courant (article L. 1522-5 du CGCT) par convention du 13 décembre 2021 pour une durée renouvelable une fois de deux ans. Cette avance a été intégrée aux fonds propres dans le cadre des apports en numéraire de la commune du Trait en 2024.

2.4.2 L'endettement

La dette de la SEMVIT est de 17 M€ fin 2024 contre 16,6 M€ en 2019. Les emprunts s'élèvent à 14,6 M€ dont 10,2 M€ de prêts de la caisse des dépôts et consignation et 3,7 M€ de la caisse d'épargne. Les emprunts et dettes financières diverses augmentent de 500 000 € sur la période (de 377 000 € à 876 000 €) du fait de l'avance en compte courant de la SEMVIT.

L'essentiel des emprunts de la SEMVIT sont garantis par la commune du Trait (8,5 M€ sur 13,8 M€ fin 2023).

La dette de la SEMVIT a fait l'objet d'un réaménagement en 2021 avec la Caisse des dépôts et consignations. Ce réaménagement, portant sur un encours de 8,8 M€, a permis de faire passer le taux de financement de 1,38 % à 1,2 %, et de dégager des marges de manœuvre évaluées à près de 388 000 € sur 10 ans.

Les annuités d'emprunt locatives³⁴ représentent 28,7 % des loyers en 2022 contre un niveau moyen de 39,5 % pour les SEM de logement social³⁵. Toutefois, le montant des annuités va s'accroître dans les prochaines années au regard des emprunts programmés jusqu'en 2033 (plus de 22 M€).

2.4.3 Le fonds de roulement et le potentiel financier

Le fonds de roulement, qui représente les réserves de la SEMVIT (fonds propres et autres ressources semi-permanentes – provision pour gros entretien, dépôt de garantie), est de 2 389 510 € fin 2022, soit 3 247 € par logement et équivalent logement contre 5 016 € en moyenne par logement ou équivalent logement pour les EPL immobilières³⁶.

Compte tenu de ses niveaux d'autofinancement et de fonds de roulement par logement, la SEMVIT se trouvait dans une situation fragile en 2022 d'après l'observatoire des EPL immobilières de 2024.

³⁴ Les annuités d'emprunt locatives désignent les paiements annuels effectués par le bailleur social pour rembourser les prêts contractés afin de financer la construction, la rénovation ou l'acquisition des logements sociaux. Ces annuités incluent généralement le remboursement du capital emprunté ainsi que les intérêts liés à ces prêts.

³⁵ Données DIS 2022.

³⁶ Données de l'Observatoire des EPL immobilières 2024.

2.5 Un plan d'affaires ambitieux dont la rentabilité doit être confirmée

2.5.1 La stratégie de développement poursuivie par la SEMVIT s'appuie sur d'importantes réhabilitations, un accroissement de son parc locatif et une diversification de ses activités

Dans le cadre de l'élaboration de son plan d'affaires formalisé en septembre 2023 en lien avec la mission confiée au cabinet « Sémaphores », la SEMVIT identifie deux axes de son développement pour les années à venir : le rééquilibrage de son activité entre opérations conventionnées et opérations libres - déjà présent dans le plan d'évolution stratégique de 2019 - d'une part et la diversification de ses activités d'autre part et ce, afin d'assurer la soutenabilité du plan d'investissement à long terme.

Ces deux objectifs stratégiques se déclinent autour de trois axes opérationnels :

- L'habitat et l'aménagement à travers l'accompagnement des projets du territoire dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain » (PVD), la poursuite de la réhabilitation et l'adaptation de son parc de logements sociaux aux enjeux de demain, la production de logements libres et le développement de l'accession sociale ;
- Les énergies renouvelables avec le développement de projets photovoltaïques ;
- L'immobilier d'entreprises et de services avec l'implantation d'une société déjà présente localement et l'extension de la maison de santé Simone Veil.

D'après le plan d'affaires de la SEMVIT, les investissements prévus visent à consolider son modèle économique par le rééquilibrage du parc entre logements conventionnés et libres du fait d'une production de logements libres et d'une augmentation des loyers des logements réhabilités (compensée pour les occupants par une baisse des charges).

Trois scénarii sont modélisés dans le plan d'affaires à partir des axes stratégiques de développement évoqués *supra*. Ils visaient à identifier les besoins en fonds propres afférents.

Le premier scénario « socle » fait une projection à partir du parc existant (y compris les réhabilitations) et en intégrant les projets labellisés PVD ainsi que l'opération d'extension de la maison de santé. Il vise un objectif de 771 logements en 2033 avec d'importantes livraisons en 2026 (opérations « Worms » et « Les jardins de la Hauteville » présentées ci-dessous).

Selon le plan d'affaires de 2023, les investissements s'élèvent à 27,7 M€ sur dix ans (2024-2033) financés à plus de 80 % par emprunt (soit 22,8 M€) dont :

- 13 M€ pour les opérations nouvelles dont :
 - 3,5 M€ pour « Worms » : pour un projet initial de 27 logements dont quatre financés par un prêt social location-accession (PSLA) ;
 - 3,9 M€ pour le centre administratif : 16 logements (projet encore en maturation) ;
 - 1,6 M€ pour « Les jardins de la Hauteville » : pour six logements sociaux (quatre en semi-collectif et deux individuels) ainsi que deux pavillons individuels financés par un PSLA ;
 - 1,1 M€ pour les huit logements inclusifs de l'impasse Couffon à destination des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap ;

- « Le renouveau de Gallieni » avec l'acquisition de deux logements en VEFA ;
- 745 000 € pour l'extension de la maison de santé afin d'y installer dix emplacements supplémentaires.
- 14,7 M€ de réhabilitations énergétiques dont 13,2 M€³⁷ détaillés dans le tableau suivant.

Tableau n° 7 : Réhabilitations énergétiques prévues par le scénario 1 du plan d'affaires (2024 – 2033)

Année	2024	2027	2028	2030	2031	2033	Total 2024-2033
Programmes et nombre de logements*	Centre administratif (NC) – 14	Résidence autonomie (C) - 44 La Cavée et Pasteur (C) - 66 Rétival (NC) - 12	Jean-Jaurès 121 et 125 (C) - 33	Le clos des érables - 6	La forêt - 46	Val de Seine - 75	282
Montant des investissements de rénovation énergétique (en €)	800 000	7 000 000	1 600 000	210 000	1 600 000	2 000 000	13 210 000
Dont mobilisation de fonds propres mobilisés	650 000	650 000	160 000	-	160 000	200 000	1 820 000
Dont emprunts	150 000	6 350 000	1 440 000	210 000	1 440 000	1 800 000	11 390 000

Source : tableau de la CRC d'après les données de la SEMVIT

Nota : *C : conventionné – NC : non conventionné

Selon ce scénario, l'autofinancement du logement social augmenterait fortement en 2026 avant de diminuer, tout en restant positif jusqu'en 2033. Il serait de 6,25 % des loyers en moyenne entre 2025 et 2033. Ce niveau reste toutefois en-deçà de la moyenne sectorielle (d'environ 8 %).

Le deuxième scénario intègre le premier scénario (projets PVD et extension de la maison de santé) auquel il ajoute l'implantation d'une société locale par la construction d'un bâtiment de 3 000 m² ainsi que les projets d'ombrières photovoltaïques sur le parking d'une usine et sur la côte Bécher à Yainville. Il s'agit d'un projet de production et de revente de l'énergie afin de développer des revenus pour financer la transition écologique du parc conventionné. La SEMVIT prévoit de développer ces projets avec des partenaires privés dans le cadre de création de trois filiales, moyennant une participation au capital d'environ 700 000 € sur l'ensemble de ces trois projets.

Le troisième scénario intègre le deuxième scénario ainsi qu'un projet d'ombrières photovoltaïques sur des parcs de stationnement (non déterminés) et la construction et le portage d'un actif économique loué à une entreprise (non identifiée).

³⁷ Les travaux de réhabilitation de la résidence Gallieni et des balcons de Val-de-Seine faisaient partie du plan d'affaires mais ils ne sont pas intégrés dans le tableau comme ils sont achevés.

Ces scénarios ont été présentés lors du CA du 2 juillet 2024 en précisant que la banque des territoires avait retenu le scénario n° 2 et apporterait pour cela 1,093 M€ à la SEMVIT, ce qui est prévu pour 2025.

2.5.2 Des projets dont la matérialisation et la rentabilité dépendent de multiples facteurs

2.5.2.1 Des projets revus dont la rentabilité n'est pas assurée

Le projet intitulé « Worms, la nouvelle cité jardin », qui s'inscrit dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain » dont bénéficie la commune du Trait, portait initialement sur la destruction de 45 logements et la reconstruction de 23 logements locatifs sociaux dont 21 financés par un prêt locatif social (PLS) et deux par un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ainsi que quatre en PSLA. Le coût total de l'opération était de 5,65 M€ TTC en intégrant la démolition des logements (financée à 40 % par la SEMVIT).

Toutefois, au terme de l'appel d'offres lancé début 2025, le coût total de la construction de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale s'établit autour de 4,2 M€ TTC. Le coût des quatre logements en accession sociale donne lieu à un prix de revient et de vente supérieur de près de 24 000 € au loyer plafond applicable dans le cadre des agréments PSLA. Lors de sa séance du 1^{er} avril 2025, le conseil d'administration a décidé d'acter l'abandon des quatre logements en PSLA, sans pouvoir remplacer le projet de PSLA par des logements financés par un prêt locatif social (PLS).

Concernant « Les jardins de la Hauteville », alors que le projet prévoyait la construction de six logements dont quatre semi-collectifs et deux individuels ainsi que deux pavillons en accession sociale, le conseil d'administration a décidé, lors du conseil d'administration du 28 février 2025, au regard du prix de revient, de réorienter le projet d'accession sociale vers une opération de six logements locatifs sociaux collectif agréés en PLS.

La réorientation est possible dans le cas de l'opération « Les jardins de la Hauteville », contrairement à l'opération « Worms, la nouvelle cité jardin », car les agréments n'avaient pas encore été demandés au moment du changement de projet.

Ces évolutions témoignent des difficultés de la SEMVIT à anticiper le coût réel des projets au regard des contraintes imposées par les plafonds des agréments.

Dans sa réponse au rapport d'observations provisoires, le président directeur général précise que ces difficultés sont accrues dans le contexte de forte hausse du coût de la construction.

Pour les projets de réhabilitation, financés à 86 % par emprunt, la SEMVIT pourra bénéficier du dispositif « seconde vie » sur les logements de Grand-Couronne (66 logements), qui permet d'obtenir les mêmes avantages fiscaux que les logements neufs³⁸ et de réhausser les loyers au niveau des loyers pratiqués pour les logements sociaux équivalents neufs (pour les nouveaux locataires seulement).

³⁸ Exonération de taxe foncière pendant 25 ans et taux de TVA réduit à 5,5 %.

Toutefois, à ce stade, la SEMVIT n'a pas simulé d'augmentation des loyers à la suite de ces réhabilitations dans le cadre des projections financières associées à son plan d'affaires.

La vacance structurelle élevée sur le programme « La Cavée » à Grand-Couronne laisse penser qu'en dépit de la réhabilitation énergétique, des logements pourraient rester inoccupés.

Dès lors, ces réhabilitations, rendues nécessaires par la loi pour les années à venir, représentent un coût très conséquent, dont la rentabilité est incertaine, en particulier pour les programmes déjà déficitaires.

D'après le scénario 2 du plan d'affaires et la prospective Visial associée, le potentiel financier³⁹ atteindrait - 1,4 M€ en 2027, ce qui a justifié une augmentation de capital.

La rentabilité de ces opérations doit être notamment assurée par la diversification des activités au travers de l'installation d'ombrières photovoltaïques et la revente de l'énergie produite. Toutefois, les investissements associés sont élevés et la rentabilité difficile à évaluer au regard des fluctuations des prix de revente, et notamment des appels d'offres de la commission de régulation de l'énergie, comme l'a indiqué la SEMVIT.

En cinq ans, la SEMVIT a changé complètement de stratégie, a travaillé ensuite sur trois scénarii et retenu le deuxième dans lequel les investissements sur le parc agréé seraient compensés par des activités annexes, mais aucune n'est encore développée (phase d'étude) et le calcul de leur rentabilité apparaît incertain.

Le scénario retenu présente de fortes incertitudes, les recettes attendues de la diversification étant très hypothétiques et celle-ci n'étant pas engagée.

2.5.2.2 Un calendrier et une programmation à revoir compte tenu des freins matériels

Les projets de construction et de réhabilitation ont pris du retard : la réhabilitation du centre administratif était prévue en 2024 d'après le plan d'affaires et l'appel d'offres n'a pas encore été lancé début 2025, les travaux de « Worms » ne débiteront vraisemblablement que fin 2025. Le report des projets dans le temps tend à faire évoluer leurs caractéristiques du fait des coûts des travaux dans le bâtiment qui augmentent régulièrement et rendent certains projets irréalisables car trop chers.

Par ailleurs, l'absence de responsable des opérations rend difficile l'avancée rapide de ces projets, qui sont suivis directement par le directeur.

Le président directeur général précise, dans sa réponse au rapport d'observations provisoires, qu'à la suite d'un départ en retraite, l'arrivée d'une personne sur ce poste est prévue en septembre 2025, pour accompagner la mise en œuvre de l'ensemble des projets du plan d'affaires.

Début 2025, les projets d'ombrières photovoltaïques n'étaient pas encore lancés, en attente de ce recrutement. La SEMVIT a néanmoins obtenu le certificat d'urbanisme opérationnel qui permet de vérifier la faisabilité d'un projet de construction ou d'aménagement.

³⁹ Le potentiel financier est un ratio financier spécifique aux bailleurs sociaux, qui s'obtient en retranchant du fonds de roulement les provisions pour risques et charges et les dépôts de garantie des locataires. Il constitue le reliquat de fonds propres potentiellement affectables au financement des immobilisations.

Le projet d'immobilier d'entreprises, qui consiste en une réaffectation d'un foncier en cours de libération, est également incertain. Un courrier d'une entreprise déjà implantée localement faisait état de sa volonté de conforter son implantation sur le territoire du Trait. Toutefois, ce courrier date de 2021 et aucun élément attestant de l'avancement de cette recherche et d'une possible installation prochaine n'a été transmis.

La rénovation de la résidence autonomie prévue en 2027 est aujourd'hui en suspens car la commune du Trait s'interroge sur l'opportunité de conserver cette résidence ou de la transformer en logements ordinaires, compte tenu de la présence d'une seconde résidence de ce type appartenant à un autre bailleur social.

Au vu de ces contraintes matérielles et de l'incertitude de certains projets, il apparaît nécessaire de revoir le plan d'affaires existant et la prospective qui en découle pour que ceux-ci soient réalistes et tiennent compte des évolutions et des reports des projets dans le temps. Il en est de même de leurs incidences financières (recours à l'emprunt et fonds propres).

Dans un contexte économique qui a évolué pendant la période sous revue, la chambre recommande à la SEMVIT de réviser et de mettre à jour de manière régulière la prospective financière et le plan d'affaires associé. Il convient de faire de ce dernier un véritable outil de pilotage des projets pour s'assurer de leur rentabilité et préserver *in fine* les équilibres financiers futurs.

Recommandation performance n°1 : Réviser et mettre à jour de manière régulière la prospective financière et le plan d'affaires associé.

3 LA STRATÉGIE ET LA GESTION PATRIMONIALES

3.1 La stratégie patrimoniale de la SEMVIT au regard du plan local de l'habitat

3.1.1 Les orientations définies dans le plan local de l'habitat

Le PLH de la métropole de Rouen, signé le 16 décembre 2019 pour la période 2020-2025, prévoit qu'« *en termes d'équilibre social, Le Trait, avec 45,2 % de logements sociaux (SRU 2016), devra diversifier sa production en faveur de l'accèsion à la propriété et prévoir un objectif de 20 % de logements sociaux* »⁴⁰. À l'échelle de la métropole, la moyenne de logements sociaux est de 29 %.

⁴⁰ Au vu du très faible nombre de logements conventionnés et de l'absence de projet de construction sur ce périmètre, la SEMVIT n'est pas concernée par les objectifs du PLH de Caux Seine Agglo signé en 2024.

Pour la commune du Trait, l'objectif global fixé par le PLH est de 188 logements neufs, tous habitats confondus, dont 20 % de logements sociaux, soit 38 logements sociaux, parmi lesquels au moins 10 % de PLAI, soit quatre. Sur les autres communes situées dans le périmètre d'intervention historique de la SEMVIT, 29 logements sociaux sont attendus dont six PLAI.

La conférence intercommunale du logement, mise en place en 2015 et réunissant l'État, les communes, le département, les bailleurs sociaux, les représentants d'Action Logement et différentes associations, rappelle, dans sa réunion de novembre 2016, le classement des communes de la métropole en quatre catégories de A à D, suivant leur marge d'accueil de ménages modestes. Le Trait est classé en catégorie A, c'est-à-dire sans marge d'accueil, son taux de logements sociaux étant déjà très important et la part de ménages de la commune aux revenus modestes élevée.

3.1.2 Les objectifs de la SEMVIT définis dans le plan stratégique de patrimoine et la convention d'utilité sociale

En tant qu'organisme de logement social, la SEMVIT est tenue d'établir un PSP ainsi qu'une convention d'utilité sociale (CUS), qui tiennent compte des objectifs du PLH en matière de production de logements.

Le plan stratégique de patrimoine et la convention d'utilité sociale

Le plan stratégique de patrimoine (PSP) est le document de référence obligatoire de la politique patrimoniale du bailleur social. Il est défini comme suit par l'article L. 411-9 du CCH : *« Les organismes d'habitations à loyer modéré élaborent un plan stratégique de patrimoine qui définit leur stratégie pour adapter leur offre de logements à la demande dans les différents secteurs géographiques où ils disposent d'un patrimoine, en tenant compte des orientations fixées par les programmes locaux de l'habitat. Le plan comprend une analyse du parc de logements existants selon sa qualité, son attractivité et son positionnement sur les marchés locaux de l'habitat. Il définit l'évolution à moyen et long terme des différentes composantes de ce parc, ainsi que les choix d'investissement et de gestion qui en résultent. Il présente les perspectives de développement du patrimoine de l'organisme. »*

Le PSP est un prérequis à l'élaboration d'une (CUS) signée avec l'État pour une période de six ans. La CUS porte sur la gestion patrimoniale, l'occupation sociale du parc, la politique des loyers et la qualité du service rendu aux locataires, la politique menée par l'organisme en faveur de l'hébergement, la politique d'accession de l'organisme, la concertation avec les locataires, les engagements pris en faveur d'une politique sociale et environnementale. Sur la base d'un état des lieux de l'activité patrimoniale, sociale et de la qualité de service du bailleur social, des orientations et engagements sont fixés sur six ans assortis d'indicateurs chiffrés.

Introduites par la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, les CUS ont évolué dans le cadre de la loi ELAN du 23 novembre 2018 qui a donné lieu à la deuxième génération de CUS.

L'article R. 445-2-8 du CCH prévoit une évaluation, par le préfet, des engagements pris dans le cadre de la CUS, trois ans après sa signature.

La SEMVIT a adopté un PSP en 2019 qui a donné lieu à l'élaboration d'une CUS en 2019, validée par le conseil d'administration et élaborée en partenariat avec le préfet et la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) de la Seine-Maritime.

Cette CUS, en cohérence avec le plan d'évolution stratégique de 2019, prévoyait la sortie progressive de la SEMVIT du secteur conventionné. Toutefois, à la suite du revirement de stratégie et de l'adhésion à la société HACT, cette CUS n'a pas été mise en œuvre. Le PSP a été mis à jour en 2021 et une nouvelle convention a été adoptée.

Les axes de développement fixés dans le PSP, qui s'articulent avec la stratégie définie dans le plan d'affaires, portent sur l'entretien et l'adaptation du patrimoine à la demande, l'amélioration de la performance énergétique des logements, le développement de l'accession sociale à la propriété, la production de logements sociaux pour répondre aux besoins spécifiques, la diversification dans le secteur de l'aménagement (lotissements, mandats).

À la suite du départ de l'ancien directeur général et l'arrivée d'un nouveau directeur en 2020, une nouvelle CUS a été élaborée. La CUS 2021-2027 a été signée le 6 mai 2022 en partenariat avec l'État, le département, la MRN, Caux Seine agglomération ainsi que les communes sur lesquelles la SEMVIT intervient.

Conformément au PLH de la métropole qui prévoit peu de logements sociaux au Trait (38 sur 188 logements neufs), la SEMVIT indique dans sa CUS ne prévoir la construction que de six logements conventionnés d'ici 2027.

En réalité, cet objectif n'est pas cohérent avec les opérations prévues de la SEMVIT, notamment la construction de 23 logements sociaux pour 2026 à la suite de la démolition du programme « Worms », ce qui s'explique, selon le président directeur général, par un décalage calendaire entre la rédaction de la CUS et la définition des projets.

La construction de ces logements était déjà envisagée au moment de la signature de la CUS, mais le projet n'étant pas finalisé, la SEMVIT a indiqué dans la CUS un nombre de logements indicatif ne correspondant pas à un programme identifié.

Concernant le choix de faire du logement social plutôt que du logement libre, la SEMVIT a expliqué que la construction de logements conventionnés était la condition *sine qua non* pour bénéficier du fonds « friches », de l'accompagnement de l'établissement public foncier de Normandie (EPFN) et des subventions afférentes (programme « Worms ») et la SEMVIT a jugé opportun, compte tenu de la proximité des écoles et du collège, de proposer une offre de logements conventionnés destinés aux familles (programme « Jardins de la Hauteville »).

Concernant les logements libres, la SEMVIT a aménagé un lotissement de dix parcelles au Trait, le « Belvédère du Roy », et prévoit la construction de 24 logements en centre-ville, mais dont la mise en location interviendra après 2027.

Le total de logements sociaux prévus d'ici 2027 par la SEMVIT sur la commune du Trait est proche des objectifs du PLH. Néanmoins, alors que le PLH préconise un rééquilibrage de la construction de logements au Trait en faveur du logement libre, la SEMVIT, contrairement à ce qu'elle a mentionné dans la CUS, va produire beaucoup de logements conventionnés (35 prévus pour fin 2027) et ne participe pas à ce rééquilibrage.

Toutefois, la démolition programmée de 70 logements au Trait par un autre bailleur va conduire *in fine* à une baisse du nombre de logements sociaux sur le périmètre d'intervention de la SEMVIT.

De plus, la SEMVIT a indiqué que le PLH, en prévoyant la construction de 150 logements libres au Trait entre 2021 et 2027, s'il a pour objectif d'attirer de jeunes ménages et adapter l'offre au vieillissement de la population locale, pourrait apparaître trop ambitieux par rapport à la taille de la commune et aux caractéristiques socio-économiques de la population traitonne, comme en témoigne la difficulté pour la SEMVIT de commercialiser les dix parcelles viabilisées.

Tableau n° 8 : Objectifs PLH, CUS et réalisations de la SEMVIT pour la commune du Trait

<i>Construction</i>	Objectifs PLH Le Trait	Objectif CUS SEMVIT	Réalisé par la SEMVIT au 31/12/2024	Total prévu par la SEMVIT au 31/12/2027
<i>Conventionné</i>	38	5		35
<i>dont PLAI</i>	4	1		2
<i>Non conventionné</i>	150	0*	12**	12
<i>Total</i>	188	5	12	47

Source : tableau de la CRC d'après le PLH, la CUS et le plan moyen terme de la SEMVIT.

*Nota : * Le logement non conventionné n'est pas prévu dans la CUS.*

***Deux pavillons construits et 10 parcelles viabilisées libres de constructeur aménagées par la SEMVIT (sept sont encore à vendre).*

Pour la SEMVIT, l'évaluation à mi-parcours a été menée par la DDTM 76 en 2024, trois ans après sa signature. Ce bilan identifie, outre la difficulté à atteindre les obligations de la loi égalité et citoyenneté en matière d'attributions des logements hors QPV, deux axes d'amélioration pour la SEMVIT : la rénovation thermique des logements d'une part et l'accessibilité des logements d'autre part.

3.2 La connaissance de l'état du patrimoine et ses caractéristiques

Avant démolition du programme « Worms » (45 logements) en 2024, le parc total de la SEMVIT s'élevait à 735 logements.

En 2025, le parc locatif de la SEMVIT se compose de 646 logements (dont 454 conventionnés et 192 non conventionnés) parmi lesquels 463 se situent sur la commune du Trait (les logements sociaux représentent 45 % de l'habitat au Trait). La SEMVIT est propriétaire de ces logements ou emphytéote⁴¹.

⁴¹ Le bail emphytéotique administratif (BEA) est un contrat de location de très longue durée (entre 18 et 99 ans) permettant à une collectivité territoriale ou à l'État, en l'occurrence la commune du Trait, de confier un bien immobilier à un preneur (emphytéote), la SEMVIT, qui bénéficie de droits réels pour réaliser des travaux d'amélioration dans le cadre d'une mission d'intérêt général.

La SEMVIT est également propriétaire de 44 logements dans la résidence autonomie Brossolette gérée par le CCAS du Trait, qui comporte 31 logements en T1 bis et 13 logements en T2.

La SEMVIT compte également 210 garages (après démolition du programme « Worms »).

En 2023, près de la moitié des opérations relevaient d'un bail emphytéotique administratif (BEA). Après cession des BEA à la SEMVIT dans le cadre de l'augmentation du capital, il reste quatre BEA avec la commune du Trait⁴².

En 2022, environ 25 % du parc datait d'avant 1966 et près d'un tiers des logements ont été construits entre 1966 et 1980. L'âge moyen de l'ensemble du parc était de 37,6 ans, contre 35,8 pour la moyenne nationale⁴³.

La surface moyenne par logement est de 62 m², équivalente à la moyenne régionale. Environ 35 % des logements de la SEMVIT sont des T3 et 30 % sont des T4⁴⁴.

Selon le PSP, 80 % des demandes de logement réceptionnées par la SEMVIT sont des demandes de logement individuel.

60 % des logements situés sur la commune du Trait sont des maisons, tandis que les logements individuels représentent seulement 20 % des logements de la SEMVIT au Trait.

Aucun logement de la SEMVIT n'est situé en périmètre de quartier prioritaire de la ville.

Les logements conventionnés de la SEMVIT se répartissent ainsi par type de prêt :

423 PLUS – 17 PLS – 15 PLAI.

Les différentes catégories de logements sociaux selon les prêts accordés

Il existe plusieurs catégories de logements sociaux suivant les prêts et subventions accordés aux organismes de logement social lors de la construction des immeubles. En fonction de la nature du prêt, le plafond de revenus pris en compte pour avoir droit au logement social est différent. Plus le loyer est élevé, plus les plafonds de ressources des ménages le sont :

- les logements financés par le PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) sont réservés aux personnes en situation de grande précarité qui cumulent des difficultés sociales et économiques ;
- les logements financés par le PLUS (prêt locatif à usage social) correspondent aux HLM traditionnelles. Plus de 80 % des logements sociaux sont régis par ce plafond de loyer et de ressources ;
- les logements financés par le PLS (prêt locatif social) sont situés en priorité dans les zones où le marché immobilier est le plus tendu.

La commune du Trait a confié la gestion et l'encaissement des revenus d'un immeuble composé de 10 logements à la SEMVIT par convention de mandat en vertu de l'article L. 1611-1-7

⁴² Les genêts (27 logements), 28 logements rue Lyautey, 44 logements rue Lyautey et la résidence La Forêt (46 logements).

⁴³ Données DIS 2022.

⁴⁴ Les logements de la SEMVIT se répartissent comme suit : 26 T1 – 127 T2 – 239 T3 – 194 T4 – 54 T5 – 5 T6.

du CGCT. Ce mandat, conclu pour une durée de trois ans, prévoit que la SEMVIT assure l'ensemble des démarches liées à l'attribution des logements, la gestion locative en assurant notamment la mise en recouvrement des loyers et des charges, et la commercialisation des logements en cas de décision de vente.

3.3 La gestion patrimoniale

3.3.1 L'entretien du patrimoine

Les dépenses de gros entretien de la SEMVIT s'élèvent à 360 000 € en moyenne entre 2019 et 2024.

Elles s'élèvent à 439 700 € en 2022, soit 570 € en moyenne par logement, un coût supérieur de plus de 300 € à la moyenne nationale des SEM de logement social (267 €), d'après les données du dossier individuel de situation (DIS) 2022.

Elles portent principalement sur la réfection totale ou partielle de logements nécessaire avant la remise en location.

Les dépenses d'entretien courant s'élèvent à près de 400 000 € par an sur la période et sont particulièrement élevées en 2019 et en 2022. Elles sont elles aussi supérieures à la moyenne nationale, 590 € par logement pour la SEMVIT contre 466 € au niveau national⁴⁵.

La SEMVIT a indiqué que les dépenses de gros entretien et d'entretien courant étaient importantes et supérieures à la moyenne du fait de l'ancienneté moyenne plus élevée du parc et de sa localisation dans une zone détendue, ce qui induit des attentes plus élevées des locataires en termes de qualité des logements.

Tableau n° 9 : Dépenses de gros entretien et d'entretien courant

En €	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Cumul
<i>Dépenses de gros entretien</i>	406 164	489 239	285 106	439 701	279 904	264 239	2 164 352
<i>Entretien et réparations non récupérables</i>	392 343	235 373	269 617	355 767	305 015	249 469	1 807 584
<i>Entretien et réparations récupérables</i>	106 415	93 411	88 020	88 084	105 028	90 013	570 970
<i>Total gros entretien et entretien courant</i>	904 922	818 022	642 743	883 551	689 947	603 721	4 542 906

Source : tableau de la CRC d'après les comptes annuels

⁴⁵ Données DIS 2022.

Pour la période 2025-2027, les dépenses de travaux devraient s'élever à 1 875 760 €, ce qui inclut l'entretien courant et le gros entretien, ainsi que des rénovations énergétiques ponctuelles⁴⁶.

Tableau n° 10 : Montant prévisionnel des dépenses de travaux

En €	2025	2026	2027	Total
Montant des dépenses prévisionnelles de travaux	472 364	798 698	604 698	1 875 760

Source : tableau de la CRC d'après les données de la SEMVIT

3.3.2 Les réhabilitations énergétiques

La performance énergétique des logements est mesurée par un diagnostic qui évalue d'une part la quantité d'émissions de gaz à effet de serre (GES) émise et d'autre part la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée auxquelles sont attribuées des lettres (de A pour les logements les moins énergivores à G pour les plus énergivores). La lettre retenue pour le diagnostic de performance énergétique (DPE) global est la moins bonne lettre des deux.

Le PSP de 2021 prévoyait la rénovation énergétique de plusieurs logements.

Toutefois, les restrictions induites par la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ont conduit à revoir cette programmation.

La loi restreint, dans son article 160, la location des logements dont le niveau de performance énergétique est le plus mauvais. Elle rend ainsi inéligibles à la location : les logements classés G à partir du 1^{er} janvier 2025 ; les logements classés F à partir du 1^{er} janvier 2028 ; les logements classés E à partir du 1^{er} janvier 2034.

Ces exigences impliquent donc pour les bailleurs, et notamment les bailleurs sociaux, de rénover les logements ayant un diagnostic de performance énergétique inférieur à E pour que ceux-ci puissent toujours être loués.

Dans le même temps, la méthode de calcul du DPE a évolué en 2021.

Les DPE réalisés entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valables jusqu'au 31 décembre 2024.

La SEMVIT a indiqué qu'une campagne de renouvellement des DPE selon la nouvelle méthode entrée en vigueur au 1^{er} juillet 2021 était en cours. Sur les 646 logements, 114 ont un DPE actualisé.

Le planning de renouvellement des DPE pour 2025 prévoit la réalisation des DPE collectifs et par appartement de 18 programmes.

Il reste donc 23 programmes pour lesquels le DPE n'a pas été revu depuis juillet 2021, soit 161 logements, qui correspondent aux logements individuels dont les DPE seront

⁴⁶ Celles-ci portent sur quelques logements ou sur un élément du bâtiment, contrairement aux réhabilitations qui sont plus globales.

renouvelés au moment de la remise en location. La SEMVIT a indiqué avoir fait ce choix pour limiter le coût d'exploitation au regard de la faible rotation dans ces programmes mais peut fournir un nouveau DPE sur demande explicite du locataire au renouvellement tacite du bail.

La SEMVIT compte début 2025, outre les 14 logements situés rue Gallieni qui ont fait l'objet de travaux de réhabilitation classés E, F ou G, 33 logements classés F mais seuls six de ces logements ont un DPE postérieur à juillet 2021. La SEMVIT compte 403 logements classés D ou E.

La SEMVIT a déjà effectué des travaux d'entretien qui contribuent à l'amélioration de la performance énergétique des logements, à hauteur de 2,01 M€ depuis 2018.

Ces travaux portent sur l'isolation, la réfection des toitures terrasses, l'isolation par l'extérieur, le changement des volets et stores.

La résidence située rue Gallieni a fait l'objet de travaux de réhabilitation énergétique en 2024. Ces travaux avaient pour but l'atteinte du niveau « basse consommation » pour l'ensemble du bâtiment. Les modalités de passation de ce marché de travaux n'appellent pas d'observation.

Dans le cadre de travaux de rénovation énergétique, les bailleurs sociaux peuvent augmenter les loyers au-delà de l'IRL ou mobiliser le dispositif de contribution pour le partage des économies de charges qui consiste à demander une participation aux travaux au locataire. La SEMVIT s'est engagée, pour ce programme-là, à ne pas augmenter les loyers et n'utilisera donc pas ces leviers en raison de la difficulté à mesurer l'économie de charge réelle pour les locataires.

3.3.3 Les travaux d'accessibilité

La CUS fixe un objectif d'accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite, qui implique qu'elles puissent accéder au rez-de-chaussée du bâtiment. Le nombre de logements de la SEMVIT considérés comme accessibles était de 97 en 2020, soit 19 % du parc.

Des travaux d'accessibilité portant sur les logements ont été réalisés par la SEMVIT avec le remplacement de baignoires par des douches dans 23 logements conventionnés entre 2021 et 2024, afin d'adapter les logements aux personnes à mobilité réduite.

Toutefois, ces travaux ne contribuent pas à augmenter l'accessibilité du parc au sens de la CUS. Le nombre de logements accessibles et le taux associé n'ont pas évolué depuis 2019, du fait de contraintes techniques liées à la présence de marches pour accéder au bâtiment mais aussi de demi-niveaux et à l'absence d'ascenseur qui rendent difficiles des réhabilitations pour rendre le logement accessible au sens de la CUS et plus largement.

La CUS prévoyait un objectif de 25 % de logements accessibles en 2023, augmentation qui n'était pas liée à des travaux d'accessibilité prévus mais uniquement à la destruction de « Worms » et la cession de logements, augmentant le ratio de logements accessibles dans le parc global de la SEMVIT. Cet objectif n'est pas atteint.

Toutefois, la SEMVIT a indiqué que le taux d'accessibilité du parc allait progresser avec la mise en service des programmes neufs « Worms » et « Les Jardins de la Hauteville », tous considérés comme accessibles au sens de l'indicateur de la CUS.

Par ailleurs, le rapport d'évaluation à mi-parcours de la CUS précise que la SEMVIT est attentive aux problématiques du vieillissement et du handicap et qu'elle peut proposer une mutation dans un logement adapté lorsque cela est possible.

4 L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET LA GESTION LOCATIVE

Sans précision contraire notée dans le texte, toute cette partie relative à l'attribution se rapporte aux logements conventionnés et non conventionnés, la SEMVIT attribuant ces deux catégories de logements à l'occasion des réunions de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL).

4.1 La politique d'attribution des logements

4.1.1 Le cadre juridique

4.1.1.1 Les orientations nationales

Si l'objectif premier de l'article L. 441 du CCH est l'attribution des logements sociaux aux personnes les plus modestes et les plus vulnérables, un objectif de mixité sociale est également assigné aux bailleurs sociaux dans l'attribution des logements conventionnés.

L'article susmentionné du code prévoit deux obligations pour les bailleurs sociaux :

- réserver un quart des attributions à une liste de publics prioritaires (demandeurs reconnus prioritaires par la commission de médiation, personnes situation de handicap, personnes mal logées, personnes victimes de violences...) ;
- attribuer au moins un quart de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)⁴⁷ à des demandeurs situés dans le quartile de revenus le plus faible⁴⁸.

⁴⁷ Obligation pour les bailleurs sociaux dont les logements sont situés dans des EPCI tenus de se doter d'un programme local de l'habitat et ayant un quartier prioritaire de la politique (QPV) de la ville, ce qui est le cas de Caux Seine Agglo et de MRN.

⁴⁸ Les quartiles sont les valeurs qui partagent en quatre parties égales les demandeurs de logement. Le premier quartile est le revenu annuel par unité de consommation au-dessous duquel se situent le quart des demandeurs. Il est fixé annuellement par arrêté, en fonction des EPCI. Pour Caux Seine Agglo, il était en 2024 de 10 033 €, pour la MRN, de 9 504 € annuel pour une personne seule.

4.1.1.2 Les orientations des établissements publics de coopération intercommunale

La SEMVIT a des logements relevant de deux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) : 26 logements sur le territoire de Caux Seine Agglo, dont 14 conventionnés, le reste sur celui de la MRN (620)⁴⁹.

La MRN a approuvé le 30 septembre 2024 le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur (PPGDID) 2024-2029. Celui-ci souligne la demande de petits logements (T1 et T2) nettement supérieure à l'offre disponible sur cette typologie de logements (26 % de T1 et T2 dans le parc social pour 46 % des demandes).

Le PPGDID met également en place la cotation des demandes, avec un système de points prenant en compte la situation de la personne, notamment le caractère prioritaire de sa demande en lien avec les publics prioritaires de l'article L. 441-2 de CCH, ainsi que des critères supplémentaires permettant l'attribution de points comme l'ancienneté de la demande⁵⁰, un logement inadapté, un demandeur éloigné de son lieu de travail, une situation de précarité professionnelle, etc⁵¹.

Cette cotation ne donne pas au demandeur un droit au logement, elle est uniquement une aide pour l'examen des candidats par la CALEOL, qui reste souveraine pour l'attribution des logements.

4.1.1.3 Les orientations de la SEMVIT dans sa convention d'utilité sociale

Les orientations d'attribution sont déterminées dans la CUS. Celle-ci reprend les objectifs fixés par le PLH, à savoir 25 % d'attribution à des demandeurs situés dans le quartile de revenus le plus faible et 25 % aux publics reconnus prioritaires en application de l'article L. 441-1 du CCH⁵² ainsi que les orientations du PPGDID pour ce qui concerne la MRN.

Sur la période de contrôle, deux CUS ont été signées. Il est à noter que les CUS ne concernent que le logement conventionné, que ce soit pour les statistiques d'attributions ou les objectifs associés.

Si l'identification des personnes à faibles revenus est aisée, celle relevant de l'article L. 441-1 est plus délicate puisqu'elle regroupe 16 cas différents, dont certains sont peu précis (« *Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières*

La loi prévoit également l'obligation d'attribuer au moins 50 % des logements situés dans les QPV aux ménages n'appartenant pas au quartile le plus bas, mais la SEMVIT, n'ayant pas de patrimoine en QPV, n'est pas concernée par ce texte.

⁴⁹ Caux Seine Agglo dispose d'un PLH sur la période 2023-2029, d'une conférence intercommunale du logement depuis 2018 et d'un PPGDID ancien (2019).

⁵⁰ 20 points pour une ancienneté de demande au-delà du délai anormalement long, fixé en Seine-Maritime à 18 mois.

⁵¹ Le système de cotation prévoit 1 000 points pour les demandeurs relevant du DALO, 40 points pour les publics prioritaires de l'article L. 441-2 du CCH, et 20 points pour les critères définis par la MRN.

L'EPCI Caux Seine Agglo n'a pas encore mis en place de système de cotation des demandes.

⁵² La SEMVIT n'a pas fixé d'objectif dans sa CUS concernant l'attribution des logements en urgence, notamment au titre du DALO, les ménages relevant de cette catégorie recherchant des logements en cœur de métropole, à proximité des commodités et structures d'accompagnement. Pour autant, la SEMVIT précise qu'elle peut satisfaire des demandes ponctuelles (une attribution DALO en 2021).

de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale »).

Fin 2024 a eu lieu le bilan de mi-parcours de la CUS.

Concernant le premier indicateur relatif à l'attribution des logements (celui concernant les 25 % d'attribution aux demandeurs relevant du premier quartile de revenus, noté « attribution Q1 » dans le tableau ci-après), celui-ci est très inférieur à l'objectif réglementaire (11 % en 2023, en lieu et place des 25 % attendus).

La SEMVIT a indiqué les deux raisons ne lui permettant pas d'atteindre les 25 % : une typologie des logements inadaptée à la demande (ce sont souvent des personnes seules qui cherchent un logement de type 2, peu présent dans le parc de la SEMVIT) et la volonté des ménages les plus modestes d'être logés prioritairement dans le cœur de la métropole.

Pour le premier indicateur, peu de dossiers de demandeurs du 1^{er} quartile (Q1) sont effectivement présentés en CALEOL, sans que l'on ne puisse savoir si certains dossiers déposés ne sont pas présentés en CALEOL.

Sur les dossiers présentés en CALEOL en 2024, cinq⁵³ dossiers de demandeurs classé Q1 ont essuyé des refus et un a été classé en rang 2.

La direction a justifié trois de ces refus par des dossiers incomplets (les membres de la CALEOL demandant des précisions supplémentaires sur les dossiers) et des demandeurs qui ne donnent pas suite aux demandes de compléments, le dernier par l'absence de « petit » logement disponible⁵⁴.

Si la CALEOL ne refuse pas de dossiers Q1, elle ne les traite pas non plus prioritairement comme elle le devrait⁵⁵. Les logements ne sont pas attribués sous condition de complément de dossier mais l'attribution est reportée au mieux à la commission du mois suivant si un logement est disponible.

De plus, à partir de mai 2024, le quartile relatif au niveau de revenus disparaît des bilans de CALEOL, ce qui ne permet plus aux membres de celle-ci de repérer facilement les dossiers Q1.

La chambre invite la SEMVIT à prioriser les dossiers Q1 par rapport aux autres, de façon à se rapprocher des 25 % réglementaires.

Concernant le deuxième indicateur relatif à l'attribution des logements sociaux, qui comptabilise les ménages prioritaires au titre de l'article L. 441-1 du CCH, il est très fluctuant au cours des années mais atteint 35 % en 2024.

⁵³ L'un des cinq a fini par être accepté à la 3^{ème} présentation en CALEOL.

⁵⁴ Pour un adulte et deux enfants, le logement de 70 m² a été jugé trop grand (T4).

⁵⁵ D'après le faible échantillon disponible, la SEMVIT demande plus souvent des compléments pour les dossiers Q1 que pour les autres dossiers.

Tableau n° 11 : Bilan des indicateurs d'attribution (à mi-parcours de la CUS)

<i>Indicateur</i>	<i>Année</i>	2021	2022	2023	2024	Objectif réglementaire
<i>Premier indicateur d'attribution (ménages les plus modestes)</i>	Nombre total d'attributions	44	49	47	39	
	Nombre d'attributions Q1 (parc conventionné)	7	6	5	5	
	Pourcentage Q1 parc conventionné	16	12	11	13	25
<i>Deuxième indicateur d'attribution (ménages prioritaires au sens de l'article L. 441-1 du CCH)</i>	Nombre attributions logements non réservés*	32	32	36	26	
	Nombre d'attributions prioritaires	6	3	12	9	
	Pourcentage d'attribution prioritaires	19	9	33	35	25

Source : tableau de la CRC d'après l'enquête nationale fournie par la SEMVIT (bilan de la CUS à mi-parcours) et le CA du 28 février 2025

Nota : *Ou pour lesquels la présentation d'un candidat réservataire a échoué

4.1.2 Le traitement des demandes

4.1.2.1 Les modalités de dépôt des demandes

Sur le périmètre de Caux Seine Agglo, la SEMVIT n'offre pas de service d'accueil et d'information des demandeurs et ne figure donc pas dans le PPGDID de l'EPCI. Étant située à la frontière, il peut arriver qu'elle assure néanmoins un service pour les demandeurs de ce territoire, sur lequel elle dispose uniquement de 14 logements conventionnés à Vatteville-la-Rue, commune classée en zone rurale.

En revanche, sur le périmètre de la MRN, le guichet d'accueil de la SEMVIT participe au service d'accueil et d'information des demandeurs, mentionné dans le PPGDID.

Il fournit un service de niveau 3, c'est-à-dire, outre les prestations d'accueil et d'information, un service d'enregistrement. Il s'agit du seul point offrant un service de niveau 3 dans l'ouest de la MRN.

Lorsque le demandeur se présente physiquement, il est reçu par l'agent d'accueil. Si le demandeur a son dossier complet, l'agent d'accueil réceptionne le dossier, vérifie les pièces et l'enregistre dans le système national d'enregistrement (SNE) ; si le demandeur n'a pas de dossier, l'agent d'accueil invite le demandeur à créer son dossier en ligne. Dans certains cas, si un demandeur n'est pas en capacité d'enregistrer sa demande, l'agent d'accueil lui fournit le dossier papier à remplir.

Lors de l'accueil, il n'est pas remis de guide d'accueil du demandeur mais la MRN a pour projet d'en publier un en 2025 dans le cadre du PPGDID.

Tableau n° 12 : Nombre de demandes enregistrées par la SEMVIT⁵⁶

<i>Année de dépôt de la demande</i>	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<i>Nombre de demandes</i>	135	113	124	124	97	81

Source : tableau de la CRC d'après les données de la SEMVIT

Le service de gestion locative dénommé « pôle clientèle » est rattaché à la direction, il est situé dans les locaux du siège social, la SEMVIT ne disposant d'aucune autre agence. Il est composé de quatre personnes correspondant à trois équivalents temps plein : deux agents d'accueil physique et téléphonique (chargées de l'information et de l'enregistrement des demandes dans le SNE), une chargée de clientèle (pour les visites et les états des lieux) et une responsable de gestion locative (pour la signature des baux et leur suivi).

La SEMVIT indique ne pas tenir de statistiques concernant l'accueil des demandeurs, ni sur le nombre de demandeurs reçus, ni sur leur satisfaction (pas d'enquête de satisfaction, de démarche qualité ou de retour sur les délais moyen d'attente d'un logement pour les candidats), elle a néanmoins indiqué que les délais pour les demandes de rendez-vous excèdent rarement 48 heures.

La chambre recommande la mise en place régulière d'enquêtes de satisfaction auprès des personnes ayant contacté la SEMVIT, qu'elles aient ou non déposé une demande, et la mise en place d'une démarche qualité ou d'une démarche de certification.

Recommandation performance n°2 : Mettre en place des enquêtes régulières permettant de mesurer le niveau de satisfaction des demandeurs conformément à l'article L. 441-2-6 du code de la construction et de l'habitation.

4.1.2.2 Le choix des candidats

Afin de sélectionner les trois candidatures pour chaque logement proposé en CALEOL, le service de gestion locative étudie les dossiers inscrits par son guichet d'enregistrement et recherche concomitamment des candidats *via* le SNE.

La sélection des trois candidatures s'inscrit dans le cadre des orientations d'attribution et dans la recherche d'une adéquation économique pour le locataire.

Concernant les réservataires de logements locatifs sociaux, que sont l'État (la préfecture), les collectivités et leurs établissements publics et Action Logement services, la loi ELAN a généralisé la gestion en flux annuel des droits de réservation. La gestion en stock est apparue comme un facteur de rigidité pour la gestion du parc social.

En effet, la gestion en stock porte sur des logements identifiés qui, lorsqu'ils sont libérés ou livrés, sont mis à la disposition du réservataire afin qu'il puisse proposer des candidats sur

⁵⁶ Depuis 2023, les candidats ont la possibilité de s'enregistrer directement en ligne, ce qui explique la baisse des demandes enregistrées par le guichet de la SEMVIT.

ces logements. Mais un logement libéré peut ne pas répondre à la demande de logement du réservataire du fait de sa localisation, de sa typologie, de son loyer alors qu'il aurait pu répondre à une demande émanant d'un autre contingent.

La gestion en flux porte sur l'ensemble du patrimoine de logements locatifs du bailleur à l'échelle du département ou de la collectivité lorsque celle-ci dispose de droits de réservation.

Avec la gestion en flux, les droits sont exprimés en pourcentage du nombre de logements qui seront disponibles dans l'année. Le calcul proposé l'Union Sociale pour l'Habitat de Normandie a permis la signature de conventions avec les différents réservataires fin 2023 pour les droits 2024, premier exercice de la mise en œuvre de la gestion en flux.

Le processus de sélection pour le réservataire État, en gestion déléguée, passe d'abord par la consultation par la SEMVIT de l'application SYPLO (Système priorité logement), outil de gestion du contingent préfectoral (25 % « prioritaires » et 5 % « fonctionnaires »⁵⁷).

Dans l'hypothèse où la SEMVIT n'y trouve pas un nombre suffisant de candidatures, elle se réserve la possibilité de proposer des candidatures qui pourraient faire l'objet d'une post-labellisation dans SYPLO, hors mutation interne, au titre d'un public prioritaire⁵⁸.

Le processus de sélection pour les réservataires « commune » est différent puisqu'il appartient aux communes de proposer trois candidats.

Ainsi lorsqu'un logement se libère sur une commune, la SEMVIT informe cette dernière sur la typologie, la superficie et l'adresse du logement concerné ainsi que son loyer. Elle lui demande de proposer, sous 15 jours, trois candidats (sauf insuffisance de candidats) en indiquant un ordre préférentiel.

Les communes délibèrent lors de leur propre réunion logement pour étudier les demandes et proposent leurs candidats.

La SEMVIT peut proposer d'éventuels candidats susceptibles de correspondre ou de compléter la liste de candidats, si la commune a un nombre insuffisant de candidats.

La CALEOL attribue le logement, la commune concernée pouvant participer à la CALEOL avec voix délibérative.

Si le demandeur accepte le logement attribué, une fois le bail signé, le demandeur est radié du SNE.⁵⁹

Après un an d'expérimentation, la SEMVIT indique que la gestion en flux facilite l'attribution des logements. Elle prévient les réservataires lorsqu'un logement se libère sur son territoire. Le réservataire peut alors proposer un candidat correspondant à la typologie et l'implantation du logement ou, si plusieurs logements se libèrent, la SEMVIT peut proposer le logement le mieux adapté au demandeur.

⁵⁷ L'atteinte de l'objectif de 5 % pour le contingent « fonctionnaire » (correspondant aux fonctionnaires d'État uniquement) n'est pas repris dans la CUS, la SEMVIT a indiqué ne pas atteindre cet objectif réglementaire, n'ayant que très peu de demandes de fonctionnaires d'État, vu la situation géographique des logements proposés.

⁵⁸ La post-labellisation peut concerner les personnes en situation de handicap, les bénéficiaires d'un *minima* social avec une problématique logement, les victimes de violence intrafamiliale, les personnes menacées d'expulsion, les personnes ayant à charge un enfant mineur dans un logement non décent ou en sur-occupation. Cette post-labellisation s'inscrit dans un plafond de 30 % de l'objectif annuel d'attribution du bailleur au titre du contingent préfectoral.

⁵⁹ La SEMVIT renseigne la date de signature du bail, le numéro RPLS et le contingent d'appartenance.

La gestion en flux n'a pas modifié le nombre effectif d'attributions par contingent.

4.1.2.3 L'instruction des demandes et la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements

La CALEOL de la SEMVIT dispose d'un règlement intérieur validé par le conseil d'administration du 4 septembre 2020, modifiée par le conseil d'administration du 26 mars 2024.

Les deux règlements sont identiques, à l'exception du nom des deux membres suppléants de la CALEOL.

La composition et le rôle de celle-ci sont définis par l'article R. 441-9 du CCH.

Celui-ci dispose que la CALEOL est composée, avec voix délibérative, de :

- six membres issus du conseil d'administration dont un a la qualité de représentant des locataires ;
- le préfet ou son représentant ;
- le maire de la commune où les logements sont à attribuer ou son représentant ;
- le président de l'EPCI ou son représentant.

Au niveau de la composition de la CALEOL de la SEMVIT, les membres imposés par l'article R. 441 du CCH sont bien indiqués, à l'exception du représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique (avec voix consultative) prévu par le CCH.

A contrario, le règlement de la CALEOL prévoit que le président de la commission peut appeler à siéger, à titre consultatif « toute personne jugée compétente », alors que le CCH ne prévoit cette possibilité que pour le représentant des centres communaux d'action sociale ou un représentant du service chargé de l'action sanitaire et sociale du département du lieu d'implantation des logements.

L'article R. 441-9 du CCH prévoit que le règlement de la CALEOL doit être rendu public, ce qui est le cas pour celui de la CALEOL de la SEMVIT mis en ligne sur son site internet, mais également qu'il doit définir « les règles de quorum qui régissent ses délibérations ». En l'occurrence, le règlement se borne à indiquer que « la CALEOL peut valablement délibérer dès lors que ses membres sont présents ou représentés » sans préciser dans quelles proportions, la présence d'un seul membre de la commission suffisant d'après le règlement pour délibérer valablement.

Au surplus, le règlement ne précise pas qu'un bilan annuel des attributions doit être effectué devant la commission.

Concernant les critères d'attribution des logements, en complément des demandes s'inscrivant dans le cadre des conventions de réservations, la CALEOL de la SEMVIT reprend six des

12 critères de priorité définis dans l'article L. 441-1 en 2020⁶⁰ (personne en situation de handicap, logement insalubre, personnes rencontrant d'importantes difficultés économiques et sociales, personnes logées dans des logements de transition, etc.) mais certaines catégories de personnes qui devraient être prioritaires selon l'article L. 441-1 ne sont pas mentionnées :

- personnes victimes de violences au sein du couple, personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle ;
- personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution ;
- personnes victimes de traite d'être humain ou de proxénétisme ;
- personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ;
- personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- personnes menacées d'expulsion sans relogement.

Par ailleurs, le système de cotation mis en place par MRN depuis 2025 n'y est pas mentionné.

En complément des critères de priorité retenus, le règlement indique que la commission tiendra compte de trois autres critères : l'ancienneté de la demande, son motif et l'adéquation du logement à la demande (ressources du demandeur, taille du logement).

Le règlement indique également que dans le cas d'une situation d'urgence (cas non précisé), l'étude du dossier pourra faire de façon dématérialisée (dossier envoyé par courriel aux membres de la commission pour approbation) puis sera validé rétroactivement lors de la CALEOL suivante.

La CALEOL est aussi compétente pour l'examen triennal des conditions d'occupation des logements. Le règlement reprend le texte de l'article L. 442-5-2 du CCH.

Par ailleurs, la désignation nominative des membres de la commission dans son règlement intérieur implique la connaissance de leur identité par les demandeurs de logement social, ce qui pourrait amener des demandeurs à les contacter en amont de la CALEOL.

Comme s'y est engagée la SEMVIT dans sa réponse au rapport d'observations provisoires, la chambre recommande une mise à jour du règlement incluant :

- le bilan annuel à effectuer devant la commission ;
- l'ajout des critères de priorité dans l'attribution des logements non mentionnés à ce jour de façon à respecter l'article L. 441-1 du CCH ;
- le quorum à atteindre pour délibérer valablement ;
- la mention du système de cotation de la MRN.

⁶⁰ L'article L. 441-1 en vigueur depuis le 23 février 2022 fait mention d'un 13^{ème} critère de priorité : « Mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de vingt et un ans pris en charge avant leur majorité par le service de l'aide sociale à l'enfance, dans les conditions prévues à l'article L. 222-5 du code de l'action sociale et des familles, jusqu'à trois ans après le dernier jour de cette prise en charge. »

Recommandation régularité n° 2 : Mettre à jour le règlement intérieur de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements pour se conformer aux articles L. 441-1 et R. 441-9 du code de la construction et de l'habitation.

4.1.2.4 L'attribution par la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements

La CALEOL de mars 2025 a débuté par le bilan des attributions de la CALEOL précédente : trois acceptations, un refus du fait du quartier et trois dossiers en attente, les locataires en place étant partis tardivement, les attributaires n'avaient pas encore pu visiter les logements.

Cela pose question car il est fréquent que des dossiers soient encore en attente le mois suivant (visite tardive, rang 2 ou 3...) mais ceux-ci ne sont pas repris dans la CALEOL suivante. Les membres de la CALEOL n'ont donc pas systématiquement de retour sur les attributions prononcées.

La SEMVIT a indiqué que compte tenu du faible nombre d'attributions annuelles, elle ne disposait pas de logiciel de gestion de la CALEOL, ce qui limiterait sa capacité à assurer un suivi exhaustif des dossiers et à disposer de bilans complets et détaillés des attributions annuelles.

Toutefois, le président directeur général a précisé dans sa réponse au rapport d'observations provisoires que la production de ces synthèses était désormais facilitée avec l'évolution du SNE qui propose un module statistique permettant d'éditer le bilan des attributions mensuellement ou semestriellement dans le cadre de la gestion en flux.

Les membres de la CALEOL ne reçoivent avec leur convocation que le nombre de demandeurs et le type de logements à affecter.

En commission, les membres reçoivent un tableau complet comprenant toutes les informations sur le demandeur (nom, revenus, raisons de la demande, date de la demande, composition familiale). Il est à noter que la commission se prononce à partir des ressources actuelles des candidats, même si les ressources des deux années précédentes sont indiquées.

En revanche, les financements associés aux logements (PLAI, PLUS) qui déterminent les ressources maximales des demandeurs, ne sont pas indiqués dans le document de travail de la CALEOL. Si la SEMVIT a indiqué que les agents chargés de préparer les dossiers pour la CALEOL vérifiaient en amont l'adéquation des ressources avec le logement proposé, cette information devrait être mise à disposition des membres de la CALEOL pour qu'ils puissent vérifier cette bonne adéquation.

La CALEOL du 4 mars 2025 était la première à bénéficier du système de cotation des demandes mis en place par MRN. Le SNE fournit un calcul automatisé de la cotation, utilisée comme aide à la décision pour l'attribution d'un logement.

Toutefois, la SEMVIT ne connaît pas le détail de la cotation et les membres de la CALEOL ne peuvent pas savoir pourquoi une demande est davantage cotée qu'une autre.

Pour chaque attribution, un débat s'engage sur le « meilleur candidat ». Pour le parc non conventionné, la priorité est l'adéquation entre les ressources des candidats et le montant

du loyer. Pour les logements conventionnés, les raisons de la demande et la cotation entrent en ligne de compte dans le débat.

En conclusion, la CALEOL n'est pas une simple chambre d'enregistrement. Lorsque plusieurs candidats sont présentés pour un même logement, il y a un dialogue entre les membres pour aboutir à un consensus, même si les critères aboutissant au choix du « meilleur » candidat ne sont pas hiérarchisés et laissent place à une certaine subjectivité.

La SEMVIT pourrait envisager d'anonymiser les dossiers des demandeurs pour la CALEOL, ce qui pourrait éviter tout risque de discrimination ou favoritisme, sachant que le Trait est une petite commune et que les membres de la CALEOL peuvent y connaître du monde.

Concernant la présence des membres, le bilan des CALEOL 2024 montre une présence assidue des six membres élus du CA. Seule la CALEOL de mars 2024 s'est tenue avec uniquement deux membres. Aucune règle concernant le quorum n'étant inscrite dans le règlement, celle-ci a pu valablement se tenir, mais, comme indiqué précédemment, les règles de quorum devraient être précisées dans le règlement de la CALEOL.

4.1.2.5 Le bilan des attributions

Si la SEMVIT rend bien compte chaque année au CA du bilan des attributions, celui-ci est très succinct, il se résume au nombre d'attributions par commune et au nombre de mutations internes.

Il n'y a aucun retour concernant les suites des attributions (nombre et motifs des refus...). Une seule phrase précise (selon les années) le nombre de dossiers SYPLO, DALO ou Q1, l'origine éventuelle des nouveaux locataires (ville, parc social, parc privé).

Seule l'année 2024 a donné lieu à un bilan un peu plus précis, avec le nombre de dossiers présentés (175), de refus CALEOL (8) et de dossiers sans suite (101).

Il est à noter une variation entre le nombre d'attributions en 2021 présenté dans le bilan des CALEOL (48) et dans le bilan à mi-parcours de la CUS (44).

Tableau n° 13 : Bilans annuels des CALEOL

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<i>Attributions</i>	75	72	77	77	68	66
<i>dont logements conventionnés</i>	44	39	48	48	47	39
<i>dont logements non conventionnés</i>	31	33	29	29	21	27

Source : tableau de la CRC d'après les comptes-rendus des CA

La chambre a examiné les 11 bilans mensuels des CALEOL de 2024 pour avoir une vision plus précise du bilan des attributions. Cette synthèse ne concerne que les logements conventionnés, les chiffres sont donc différents du tableau ci-dessus.

Le résultat de cette synthèse est très partiel car les bilans des CALEOL, effectués le mois suivant leur tenue, indiquent pour beaucoup de dossiers qu'ils sont « en attente » (le plus souvent de la visite du logement) ou « sans réponse ».

Le pourcentage indiqué d'acceptation est donc sous-évalué puisque certains dossiers « en attente » vont se conclure par une acceptation et que certains demandeurs de rang 2 ou 3 vont pouvoir eux aussi accepter. Sur les bilans, il y a 44 % d'acceptation (25 sur 57) mais dans le bilan présenté au CA en février 2025, la SEMVIT indique que 39 attributions ont finalement eu lieu portant les acceptations à 68 %.

Néanmoins, en l'absence de retour sur la CALEOL au mois M + 2, il est impossible de déterminer plus précisément les pourcentages mensuels d'acceptation des attributions.

Quoi qu'il en soit, le taux de refus des demandeurs après attribution d'un logement étant important, la chambre invite la SEMVIT à échanger en amont de la commission d'attribution avec les demandeurs susceptibles d'être présentés en CALEOL, afin de savoir si le logement sur lequel on va les positionner pourrait leur convenir et de limiter ainsi le nombre de refus (refus du quartier proposé, logement trop cher, trop petit...).

À la demande de la chambre, la SEMVIT a fourni un tableau récapitulant l'ensemble des motifs de refus sur les deux dernières années qui n'appelle pas d'observation.

La chambre recommande à la SEMVIT à fournir à la CALEOL un suivi complet des dossiers (à deux mois au minimum et y compris pour les dossiers en rang 2 ou 3 en cas de refus du dossier placé en rang 1) ainsi qu'un bilan annuel au CA plus complet.

Recommandation performance n°3 : Fournir un bilan mensuel à deux mois au minimum des attributions à la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements et un bilan annuel complet au conseil d'administration.

4.1.2.6 L'examen triennal des conditions d'occupation des logements

L'article L. 442-5-2 du CCH définit les conditions dans lesquelles la CALEOL doit procéder à l'examen des conditions d'occupation des logements. Cet examen concerne les logements situés en zone « tendue », c'est-à-dire les zones A et B1. Dans le parc de la SEMVIT, seuls les deux immeubles de Grand-Couronne (programme « Pasteur » et « les Essarts ») sont concernés.

Toutefois, ces deux immeubles sont peu attractifs au regard de leur situation géographique et ont une vacance importante : programme « les Essarts », 41 % de vacance, programme « Pasteur », 13 %⁶¹. Leur inscription en zone tendue ne reflète pas leur faible attractivité.

La CALEOL de février 2025 a donc procédé à l'examen triennal d'occupation de ces logements selon l'article L. 442-5-2 qui précise les points à contrôler.

⁶¹ Programme « les Essarts », 25 logements occupés et 17 vacants (16 vacants techniques et 1 vacant commercial) ; programme « Pasteur » (3 vacants techniques). Les logements en « vacance technique » ne sont pas remis sur le marché faute de preneurs.

Le point relatif à la sous-occupation du logement pose question. En effet, selon l'article L. 621-2 du CCH, un logement est dit sous-occupé lorsque « *les locaux comportant un nombre de pièces habitables [...] non compris les cuisines, supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale* ».

Un logement T3 (trois pièces habitables) habité par une personne seule est donc sous-occupé. Or, les deux programmes de Grand-Couronne n'ont qu'un seul T2, beaucoup de T3 sont donc occupés par une personne seule. Toutefois, au regard de la typologie des logements disponibles, la SEMVIT considère que les logements ne sont pas sous-occupés.

Elle dispose de 14 logements T4 occupés par une personne seule et donc considérés comme sous-occupés. Si l'on applique les textes, la SEMVIT devrait donc contacter tous les locataires concernés par un logement sous-occupé pour leur proposer des T3.

En pratique, la demande étant faible sur ces deux programmes, la SEMVIT se contente de répondre aux demandes des locataires souhaitant un logement plus petit.

L'examen triennal de la CALEOL révèle un problème de fond : les logements de Grand-Couronne sont surdimensionnés par rapport à la demande locative.

Tableau n° 14 : Typologie des logements de la commune de Grand-Couronne

<i>Typologie</i>	T1	T2	T3	T4	T5	Total
<i>Programme Pasteur</i>	0	0	6	12	6	24
<i>Programme Les Essarts</i>	0	1	12	20	9	42

Source : tableau de la CRC, d'après la CALEOL du 4 février 2024

4.2 La gestion locative

4.2.1 Le profil des locataires

La réglementation, par l'intermédiaire de l'article L. 442-5 du CCH impose aux bailleurs sociaux de réaliser tous les deux ans l'enquête sur l'occupation du parc social (OPS). Les renseignements obtenus permettent notamment d'améliorer les connaissances locales sur l'occupation du parc locatif social et d'élaborer un rapport national transmis par le gouvernement au parlement.

La SEMVIT a réalisé son enquête OPS en 2020, 2022 et 2024. Avec 90 % de répondants, les résultats de l'enquête peuvent être considérés comme fiables et ne concernent que le parc conventionné.

Concernant la composition des foyers, la SEMVIT, à l'image du parc social seino-marin constate un vieillissement des locataires du parc ainsi qu'une augmentation du nombre de personnes vivant seules.

L'enquête conforte les remarques de la SEMVIT, qui dit manquer de petits logements, et témoigne de la nécessité de développer les logements accessibles aux personnes âgées ou handicapées pour tenir compte du vieillissement des locataires.

Les ressources des ménages ont été échelonnées proportionnellement aux plafonds à ne pas dépasser pour bénéficier d'un logement PLUS, le plafond⁶² le plus utilisé pour l'accession aux logements sociaux.

Sans surprise, 88 % des locataires ont des ressources inférieures à ce plafond et seuls 6 % sont au-dessus des 120 %, c'est-à-dire assujettis aux suppléments de loyers de solidarité (SLS)⁶³.

Au niveau de l'évolution des ressources, la proportion de ménages dont les ressources sont inférieures à 80 % des plafonds PLUS est stable à 75 %, et celle concernant les ménages dont les ressources sont au-dessus des plafonds également autour de 12 % (13,9 % en 2022).

Concernant l'activité des majeurs, un tiers des locataires a un emploi stable et la moitié sont sans emploi, mais, parmi ceux-ci, près de la moitié ont plus de 65 ans. Les chiffres sont stables sur 2020 – 2024.

4.2.2 La gestion des loyers et des impayés

4.2.2.1 Les loyers

Depuis 2019, l'augmentation des loyers des logements conventionnés et non conventionnés appliquée par la SEMVIT est identique à l'augmentation maximale réglementaire fixée à partir de l'indice de référence des loyers (IRL), soit une hausse de 3,5 % en 2024 et 3,26 % en 2025, excepté en 2025 pour le programme de « l'hôtel de Normandie » du fait d'un déficit d'attractivité.

Tableau n° 15 : Évolution de l'indice de référence des loyers appliqué par la SEMVIT

En €	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Évolution de l'IRL appliquée par la SEMVIT	1,25 %	1,53 %	0,66 %	0,42 %	3,60 %	3,50 %

Source : CRC, d'après les données de la SEMVIT

Outre l'IRL, l'augmentation des loyers est encadrée par l'existence d'un loyer plafond défini dans le cadre des conventions d'aides personnalisées au logement (APL), qui se calcule, pour les conventions conclues après le 1^{er} juillet 1996, par le produit de la surface utile

⁶² 23 201 € annuels pour une personne seule, 30 984 € pour deux personnes, 37 259 € pour trois personnes, 44 982 € pour quatre personnes, 52 915 € pour cinq personnes, 59 636 € pour six personnes et 6 652 € par personne supplémentaire.

⁶³ Un supplément de loyer de solidarité (SLS) appelé *surloyer* peut être réclamé au locataire lorsque le total des revenus des personnes qui habitent le logement dépassent d'au moins 20 % les revenus maximums à respecter pour l'attribution d'un logement social.

du logement, le prix au m² applicable à l'ensemble des logements de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier conventionné selon ses caractéristiques (localisation, date de construction) et le coefficient propre au logement selon sa taille et sa situation dans l'immeuble⁶⁴. Le prix au m² dépend notamment du loyer maximal de zone, plus élevé dans les zones tendues que dans les zones détendues.

La SEMVIT a indiqué que la fixation des loyers par rapport aux loyers plafonds était revue à l'occasion de la signature de nouvelles conventions mais que pour les logements occupés par les mêmes locataires depuis plusieurs années, les loyers n'avaient pas été revus par rapport aux loyers plafonds.

Les loyers appliqués par la SEMVIT représentent entre 71 et 99 % du loyer plafond pour une moyenne de 96 % du loyer plafond.

Une délibération a été passée en au CA du 12 octobre 2022 compte tenu de l'annonce du gel de l'IRL à 3,5 % au 1^{er} janvier 2024 afin de passer au loyer plafond les loyers de 12 résidences conventionnées considérées comme attractives commercialement lors de la remise en location.

Le loyer moyen appliqué par la SEMVIT est inférieur au loyer moyen appliqué par les SEM au niveau national, ce qui s'explique par sa localisation en zone détendue.

4.2.2.2 Les impayés⁶⁵

Les retards de paiement au 31 décembre représentaient fin 2022 11,1 % du quittance de la SEMVIT, contre 12,6 % pour la moyenne nationale⁶⁶.

Au 31 décembre 2024, le montant des créances sur les locataires présents s'élève à 168 821 € et celles sur les locataires partis à 279 654 € (dont 226 309 € - 80 % qui datent de plus d'un an) soit un total de 448 475 € (contre 484 517 € en 2023). Les créances de moins de neuf mois sur les locataires présents s'élèvent à 85 771 €.

Neuf locataires présents ou partis ont entre 13 000 et 23 000 € de dettes, ce qui correspond à plusieurs années de loyers impayés. Ces situations peuvent être liées à un événement familial (décès, perte d'allocation à la suite du départ d'enfants, divorce, perte d'emploi).

En 2022, les créances sur clients ont augmenté de 148 000 € (+ 30 %), en raison de la hausse des coûts de l'énergie qui ont conduit à d'importantes régularisations des charges locatives. Afin de contenir l'augmentation des charges, la SEMVIT repousse la date de mise en route des installations de chauffage lorsque cela est possible.

Dans le contexte de l'augmentation des charges liées au coût de l'énergie et dans une optique de maîtrise du montant des charges récupérables pour les locataires, une expérimentation a par ailleurs été menée sur le programme de « Pasteur » à Grand-Couronne, en concertation avec les locataires pour qu'ils assurent eux-mêmes le ménage des parties communes. Cette expérimentation de six mois en 2023 a été prolongée et est toujours en cours.

⁶⁴ Article D. 353-16 du CCH.

⁶⁵ Les données comparatives de cette partie sont issues du *DIS 2022*.

⁶⁶ Données *DIS 2022*.

Le gain total pour les locataires est estimé à 6 744 € sur 2024, soit 321 € en moyenne par foyer (sur les 21 présents).

La procédure précontentieuse en matière de gestion des impayés débute à compter de la constatation de la dette (après la date limite de paiement des loyers le 10 du mois) et se traduit par l'envoi d'une première lettre de relance ainsi qu'une prise de contact par téléphone et mail. Deux autres courriers automatiques sont générés par le logiciel de gestion locative avant la fin du mois pendant lequel a été constaté l'impayé.

Dans le même temps, la SEMVIT mobilise les agents de proximité pour s'assurer de la présence du locataire, prend attache avec les partenaires sociaux et envisage les possibilités de mutation. Les dettes sont analysées avec les ménages concernés lorsque ceux-ci l'acceptent mais cette situation est rare (environ deux à trois cas par an).

Une réunion de suivi et de prévention des impayés en fin de mois donne lieu à un relevé de décision indiquant les suites. En cas d'impayés supérieurs à trois mois, une lettre de mise en demeure est transmise au locataire et le bailleur doit par ailleurs informer la CAF pour non-paiement si le locataire bénéficie d'APL. Une commission des impayés interne à la SEMVIT décide du passage de dossiers en phase précontentieuse à la phase contentieuse au regard de l'ancienneté des impayés, du montant de la dette, de l'absence de contact avec le locataire.

Grâce à la procédure instaurée par la loi Bételle, qui permet au propriétaire de reprendre son bien dans un délai raisonnable lorsque le locataire a abandonné le logement, la SEMVIT a pu reprendre cinq logements depuis 2019.

Neuf expulsions ont été prononcées par un juge depuis 2019⁶⁷.

Les situations de relogement sont assez peu nombreuses car elles supposent l'accord du locataire. Seuls sept ménages ont été relogés depuis 2019.

Les créances ne sont que rarement recouvrées. Depuis 2019, environ 30 600 € ont été recouvrés dans neuf dossiers (dont seuls deux recouvrés en totalité) sur les 55 dossiers en phase contentieuse entre 2019 et 2024.

Le coût du recours aux huissiers est de 10 000 € par an en moyenne, pour un coût total d'environ 62 600 € de 2019 à 2024.

Les pertes sur créances irrécouvrables de loyers s'élèvent depuis 2019 à 380 009 €. En 2022, leur montant était de 75 330 €. Elles représentent 2 % du quittance d'après le DIS 2022, au-dessus de la moyenne nationale, de 0,9 %.

Toutefois, la révision récente fin 2024 de la procédure précontentieuse de recouvrement des loyers suite aux départs d'un locataire devrait permettre d'en améliorer le recouvrement et limiter les admissions en non-valeur.

⁶⁷ Quatre en 2019, une en 2020, trois en 2021 et une en 2024.

Tableau n° 16 : Créances admises en non-valeur

<i>Créances irrécouvrables (en €)</i>	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<i>Admises en non-valeur (654)</i>	46 936	48 567	68 719	51 555	66 623	44 573
<i>Créances éteintes</i>	-	-	29 261	23 775	-	-
Total	46 936	48 567	97 980	75 330	66 623	44 573

Source : tableau de la CRC d'après les comptes annuels

4.2.3 La mobilité des locataires et la vacance des logements

4.2.3.1 La rotation des locataires

Le nombre d'entrées annuel rapporté au nombre de logements détermine le taux d'entrée, de la même façon, le nombre de sorties rapporté au nombre de logements, donne le taux de sortie et la moyenne des deux représente le taux de rotation.

Si la SEMVIT tient des statistiques concernant son taux de rotation, elle n'analyse pas celui-ci et ne dispose pas des motifs de départ des locataires.

Le taux de rotation est plus élevé sur le parc non conventionné, ce qui est logique puisque les locataires, plus aisés que dans le parc social, sont plus facilement dans une démarche d'achat ou d'évolution locative (logement plus grand, individuel...).

S'il est compréhensible que le taux d'entrée et de sortie diffèrent légèrement (remise en état d'un logement, délai entre deux locations...), les différences sont très importantes (sorties supérieures aux entrées) sur plusieurs années.

La SEMVIT a expliqué ces différences par la démolition du programme « Worms » (45 logements démolis, dernières sorties des logements en 2021), une vacance technique qui augmente passant de 2 % en 2021 à 7 % en 2024 et des certains programmes conventionnés (rue Lyautey au Trait) qui ont subi depuis 2022 une recrudescence de vandalisme poussant des familles à partir.

Le taux de rotation des entrées du parc conventionné en 2023 est de 9,4 % pour la SEMVIT et de 8,1 % pour l'ensemble du parc social dans le département. Cet écart a été confirmé par la SEMVIT qui est consciente d'une mobilité accrue de ses locataires, à la fois à la suite de la crise sanitaire (choix de quitter un appartement du parc social pour un logement individuel du parc privé) et à cause du vandalisme évoqué précédemment.

Tableau n° 17 : Taux de rotation du parc de logements

<i>Année</i>	Nombre total de logements conventionnés	Nombre d'entrées	Nombre de sorties	Taux de rotation en % (C*)	Nombre total de logements non conventionnés	Nombre d'entrées	Nombre de sorties	Taux de rotation en % (NC*)	Taux de rotation global en %
2019	529	44	65	10,3	165	31	30	18,5	12,2
2020	501	39	42	8,1	193	33	25	15,0	10,0
2021	500	47	56	10,3	193	25	25	13,0	11,0
2022	500	48	65	11,3	193	29	24	13,7	12,0
2023	499	47	48	9,5	193	21	25	11,9	10,2
2024	454	39	41	8,8	193	27	21	12,4	9,9

Source : tableau de la CRC d'après les chiffres de la SEMVIT

Nota : *C : conventionné – NC : non conventionné

4.2.3.2 La vacance des logements

Conséquence⁶⁸ d'un taux de rotation important, les chiffres de la vacance sont élevés à la SEMVIT. Ils sont amplifiés par la vacance organisée du programme « Worms » (opération de démolition/reconstruction) jusqu'au 3^{ème} trimestre 2023 (45 logements en « vacance organisée ») et sa cession à l'EPFN pour démolition.

De façon beaucoup plus structurelle, les deux programmes de Grand-Couronne ne sont pas attractifs et les logements libérés nécessitant une remise en état avant relocation sont laissés en « vacance technique » faute de candidats pour une location.

En 2022, sur le logement conventionné, le taux de vacance est de 7,3 % (33 logements hors programme « Worms ») alors que la moyenne nationale pour les SEM⁶⁹ est de 4,8 % et sur l'ensemble du parc de la SEMVIT, le taux est de 6,8 % (44 logements, toujours hors programme « Worms ») alors qu'il est de 3,3 % dans les entreprises publiques locales immobilières en 2022.

En 2024, sur l'ensemble du parc, le taux est de 7,3 %, 47 logements vacants, avec plus de quarante logements en « vacance technique » (34 dans le secteur conventionné et neuf dans le non-conventionné) faute de preneurs.

La vacance technique des logements non-conventionnés (9 logements en 2024) provient pour partie des logements de l'Hôtel Normandie et une pour une autre partie les logements du centre administratif (à la suite du départ de la gendarmerie, huit logements ont été rendus à la SEMVIT fin 2023) dont le dernier logement vacant est en cours d'attribution.

Les 14 logements conventionnés en « vacance technique » (hors commune de Grand-Couronne) sont situés dans le quartier « Gavendest » au Trait. Ce quartier a connu une forte vague d'incivilité en 2023 avec des incendies, des dégradations de cages d'escalier et de l'espace public. Cette vague d'incivilité a conduit de nombreux locataires à déménager entraînant une hausse de la vacance. Suivant le rythme du règlement des dossiers assurantiels et de la remise en état des logements, la vacance technique dans ce quartier tend à baisser.

Ce taux élevé de vacance entraîne un manque à gagner en termes de loyers et de charges récupérables. À ce stade, les pertes inhérentes restent encore à chiffrer.

4.2.4 **Les enquêtes de satisfaction**

La SEMVIT mène une enquête de satisfaction triennale, les deux dernières datant de 2020 et 2023.

Les taux de réponse représentent 47 % en 2020 et 44 % en 2023 (266 réponses sur 610 logements).

Les taux de satisfaction sont tous en baisse en 2023, d'en moyenne 11 points par item (à l'exception des interventions techniques dans le logement qui sont stables).

⁶⁸ Ou cause, une offre importante de logements disponibles peut pousser à un changement de logement.

⁶⁹ Données DIS 2022.

Néanmoins, les chiffres de satisfaction de l'enquête menée auprès des locataires de la SEMVIT sont conformes à ceux recueillis par l'agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) lors de son enquête annuelle 2023 auprès des locataires du parc social, sauf au niveau du suivi des demandes, où les locataires de la SEMVIT sont satisfaits à 54 % lorsque ceux de l'enquête ANCOLS le sont à 65 %.

Le plan d'actions envisagé à la suite de l'enquête est très succinct (formaliser l'exploitation des résultats de l'enquête afin d'améliorer les prestations de la SEMVIT et celles des entreprises qui interviennent dans les logements, sensibiliser les locataires et fiabiliser leurs coordonnées de contact, contacter la police municipale et la gendarmerie par rapport aux incivilités) et mentionne des actions dont la portée opérationnelle n'est pas détaillée (par exemple, travaux de remise en état des menuiseries, sans autre précision).

En réponse au rapport d'observations provisoires, le président directeur général a précisé qu'un suivi des réclamations a été mis en place tous les quinze jours pour en fluidifier le traitement et améliorer la réponse apportée.

Par ailleurs, il a indiqué qu'une convention de partenariat relative à la tranquillité publique et à la prévention des troubles de jouissance a été signée le 7 février 2024⁷⁰ sur l'ensemble de la Seine-Maritime.

La SEMVIT a fourni un élément de contexte pouvant expliquer cette baisse de satisfaction, il s'agit de la fin de la gestion des réparations en régie⁷¹. En effet, la SEMVIT a passé des marchés à bons de commande pour les réparations locatives, ce qui implique pour le locataire de définir précisément l'intervention souhaitée et une attente plus importante avant le passage du prestataire.

Dans la CUS, la SEMVIT n'a pas mentionné d'engagements ni d'objectifs sur le service rendu aux locataires (hors ratio sur le nombre de logements accessibles aux personnes mobilité réduite, qui n'a pas été atteint).

La chambre invite la SEMVIT à définir un indicateur de la satisfaction des locataires pour la prochaine CUS ou l'objectif de l'obtention d'une certification ou d'un label (peut-être par l'intermédiaire de HACT France) pour améliorer le service rendu, fidéliser les locataires et commercialiser plus facilement les logements.

⁷⁰ Par l'État (préfecture, tribunal judiciaire et police) et les organismes de logement social.

⁷¹ Passage de trois agents en ETP en 2021 à 1,2 ETP à partir de 2022.

ANNEXES

Annexe n° 1 : Répartition du capital de la SEMVIT.....	61
Annexe n° 2 : Bilan CALEOL 2024, logements conventionnés.....	62
Annexe n° 3 : Glossaire.....	63

Annexe n° 1 : Répartition du capital de la SEMVIT

<i>Actionnaires</i>	Capital		Nombre d'actions	Sièges d'administrateurs
	%	€		
Collectivités	70,97	6 905 169	4 401	7
<i>Commune du Trait</i>	66,86	6 505 074	4 146	6
<i>Métropole Rouen Normandie</i>	4,11	400 095	255	1
Autres actionnaires	29,03	2 824 470	1 800	5
<i>Caisse auxiliaire d'aide à la construction de la Ville du Trait</i>	16,40	1 595 673	1 017	1
<i>Caisse d'Épargne et de Prévoyance Normandie</i>	2,90	282 420	180	1
<i>Flexi France</i>	0,65	62 760	40	1
<i>Patrick Simon</i>	0,63	61 191	39	1
<i>Les Papillons blancs</i>	0,16	15 690	10	1
<i>Autres actionnaires privés</i>	8,29	806 466	514	
Total	100	9 729 369	6 201	12

Source : tableau de la CRC, d'après le PV du conseil d'administration du 9 janvier 2025

Annexe n° 2 : Bilan CALEOL 2024, logements conventionnés

<i>Date</i>	janv	févr	mars	avr	mai	juin	août	sept	oct	nov	déc	Total
<i>Nombre de dossiers</i>	17	12	7	6	4	3	9	11	12	4	12	97
<i>Attribués</i>	10	7	6	4	2	2	5	5	6	3	7	57
<i>Refus CALEOL</i>	1						2	4			2	9
<i>Rang 2 ou 3</i>	6	5	1	2	1		2	1		1	3	22
<i>Non précisé</i>					1			1				2
<i>Accepte</i>	6	4	2	2	1	1		2	3	2	2	25
<i>En attente</i>	2	1	0				4	3	1		2	13
<i>Sans réponse</i>	1	1	4	1				1			2	10
<i>Refus logement trop cher</i>	1		0						1			2
<i>Refus quartier</i>		1	0					1				2
<i>Refus souhaite pavillon</i>				1								1
<i>Refus logement trop petit</i>					1	1				1		3
<i>Refus logé ailleurs</i>									1		1	2
<i>Refus sans motif</i>							1					1
<i>Pourcentage acceptation/attributions</i>	60	57	33	50	50	50	0	40	50	67	29	44

Source : tableau de la CRC d'après bilans mensuels des CALEOL

Annexe n° 3 : Glossaire

Sigle	Intitulé
APL	Aide personnalisée au logement
ANCOLS	Agence nationale de contrôle du logement social
BEA	Bail emphytéotique administratif
CA	Conseil d'administration
CAO	Commission d'appel d'offres
CALEOL	Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements
CCAS	Centre communal d'action sociale
CCH	Code de la construction et de l'habitation
CGCT	Code général des collectivités territoriales
CUS	Convention d'utilité sociale
DDTM	Direction départementale des territoires et de la mer
DIS	Dossier individuel de situation
DPE	Diagnostic de performance énergétique
EPCI	Établissement public de coopération intercommunale
EPFN	Établissement public foncier de Normandie
EPL	Entreprise publique locale
HACT France	Habitat aménagement et coopération des territoires
HLM	Habitation à loyer modéré
IRL	Indice de référence des loyers
Loi ELAN	Loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
MRN	Métropole Rouen Normandie
PLAI	Prêt locatif aidé d'intégration
PLH	Programme local de l'habitat
PLS	Prêt locatif social
PLUS	Prêt locatif à usage social
PPGDID	Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur
PSLA	Prêt social location-accession
PSP	Plan stratégique de patrimoine
PVD	Petites villes de demain
QPV	Quartier prioritaire de la politique de la ville

Sigle	Intitulé
RLS	Réduction de loyer de solidarité
SEM	Société d'économie mixte
SEMVIT	Société d'économie mixte de la ville de Trait
SYPLO	Système priorité logement
VEFA	Vente en l'état futur d'achèvement



« La Société a le droit de demander compte à tout agent public de son administration »
Article 15 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen

Chambre régionale des comptes Normandie

21 rue Bouquet

CS 11110

76174 ROUEN Cedex

Tél. : 02 35 07 92 00

www.ccomptes.fr/fr/crc-normandie