



RAPPORT D'OBSERVATIONS DÉFINITIVES

SEM DE RÉNOVATION ET
DE CONSTRUCTION DE
CRETEIL
(94)

Exercices 2007 et suivants

Observations définitives

SOMMAIRE

SYNTHESE	4
OBSERVATIONS	6
1. RAPPEL DE LA PROCÉDURE	6
2. PRÉSENTATION DE CRÉTEIL-HABITAT-SEMIC ET DE SES PRINCIPAUX SERVICES	6
2.1. Évolution de la vie sociale de l'entreprise.....	7
2.2. Les précédents contrôles de la chambre et de la mission interministérielle d'inspection du logement social (<i>Miilos</i>), ont mis en lumière des risques juridiques et de conflit d'intérêt	7
2.2.1. Le précédent rapport de la chambre a relevé des risques de conflits d'intérêts.....	7
2.2.2. Le rapport de la <i>Miilos</i> de novembre 2011 a attiré l'attention sur des risques juridiques	8
3. UNE SITUATION FINANCIÈRE POSITIVE RÉSULTANT D'OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT EN VOIE D'ACHÈVEMENT ET DE L'ACTIVITÉ DE GESTION LOCATIVE.....	8
3.1. <i>Créteil-Habitat-SEMIC</i> mène ponctuellement des opérations d'aménagement confiées par la ville de Créteil qui sont positives pour ses finances	9
3.2. <i>Créteil-Habitat-SEMIC</i> mène aussi des opérations de constructions neuves ou de réhabilitation lourde pour son compte, de maîtrise d'œuvre et assistance à maîtrise d'ouvrage ainsi que de mandataire pour des tiers	10
3.3. Les autres recettes	10
3.4. L'évolution du passif du bilan de <i>Créteil-Habitat-SEMIC</i> fait apparaître des capitaux propres stables et importants, des dettes d'exploitation et financières en hausse et des provisions fluctuantes	11
3.5. L'actif du bilan est caractérisé par la part importante des immeubles de rapport, le faible poids des créances et une trésorerie en augmentation.....	12
3.6. Les dépenses de fonctionnement représentent une faible part du montant total des dépenses.....	13
4. L'ORGANISATION DU SERVICE FINANCES-COMPTABILITÉ DE CRÉTEIL-HABITAT-SEMIC PEUT ÊTRE AMÉLIORÉE	14
4.1. Le service <i>Finances-Comptabilité</i> recourt ponctuellement à des cabinets d'expertise comptable ainsi que des analyses financières réalisées par la Fédération des <i>Établissements publics locaux (EPL)</i>	14
4.2. Le traitement informatique de la dépense s'appuie sur cinq logiciels comptables distincts	14
4.3. Le traitement comptable des dépenses est hétérogène	15
4.4. Le circuit informatique de la dépense est également hétérogène selon les natures de dépenses	15
4.5. <i>Créteil-Habitat-SEMIC</i> n'a pas une parfaite maîtrise de ses délais de paiement.....	16
5. L'ACTIVITÉ D'AMÉNAGEMENT DE CRÉTEIL-HABITAT-SEMIC ÉVOLUE DEPUIS LA FIN PRÉVISIBLE DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT.....	17
5.1. Les opérations d'aménagement, cœur de métier de <i>Créteil-Habitat-SEMIC</i> , sont en voie d'extinction et deux opérations demeurent déficitaires.....	17
5.2. Les perspectives de l'activité d'aménageur de <i>Créteil-Habitat-SEMIC</i>	18
6. L'ACTIVITÉ DE GESTION LOCATIVE	18
6.1. Le programme de rachat des logements d' <i>Icade</i> par l'OPH a considérablement augmenté le volume de logements gérés par <i>Créteil-Habitat-SEMIC</i>	18
6.2. L'organisation interne de <i>Créteil-Habitat</i> est marquée par des chevauchements des compétences et d'organigrammes	19

6.3. Le mandat de gérance du patrimoine de l’OPH confié à <i>Créteil-Habitat-SEMIC</i>	20
6.3.1. Les modalités de passation de l’appel d’offres ont été difficiles à établir et l’examen de gestion a fait apparaître quelques fragilités juridiques.....	20
6.3.2. Le mandat de gestion du patrimoine de l’OPH couvre tous les champs d’activités liés à la détention d’un patrimoine immobilier.....	21
6.4. La gestion locative par <i>Créteil-Habitat-SEMIC</i>	22
6.4.1. <i>Créteil-Habitat-SEMIC</i> est un bailleur social	22
6.4.2. L’organisation du service de la gestion locative est essentiellement sectorielle	22
6.4.3. Les indicateurs de suivi de la gestion locative sont tous positifs	23
7. LA MISSION DE GESTION DES RESSOURCES HUMAINES (GRH) GLOBALEMENT BIEN MENÉE S’INSCRIT DANS UNE DÉMARCHE D’AMÉLIORATION CONTINUE	24
7.1. Un service des ressources humaines relativement bien doté et assurant l’ensemble des missions de GRH ..	24
7.2. Des effectifs stables qui bénéficient de rémunérations conformes aux conventions collectives.....	24
7.3. Un taux d’absentéisme des gardiens relativement élevé	25
8. LE PROJET DE FUSION ENTRE <i>CRÉTEIL-HABITAT-SEMIC</i> ET L’OPH DEVAIT RÉSOUDRE DES DIFFICULTÉS CONNUES DE LONGUE DATE	25
ANNEXES	27
Annexe n° 1 : Présentation de <i>Créteil-Habitat-SEMIC</i>	27
Annexe n° 2 : Capital depuis 2007.....	27
Annexe n° 3 : Détention du Capital de <i>Créteil-Habitat-SEMIC</i> par les actionnaires au cours de la période 2007-2012	27
Annexe n° 4 : Délai date d’émission de la facture et date de paiement sur un échantillon de 80 % des factures payées en 2012	27
Annexe n° 5 : Délais de paiements des factures établis par <i>Créteil-Habitat-SEMIC</i>	28
Annexe n° 6 : Les dépenses de fonctionnement de <i>Créteil-Habitat-SEMIC</i> de 2007 à 2012	28
Annexe n° 7 : Les dépenses de personnel	28
Annexe n° 8 : Les provisions pour risques et litiges	29
Annexe n° 9 : Comptes de résultat simplifiés des exercices 2007 à 2012.....	29
Annexe n° 10 : Résultats par opération d’aménagement concédée au 31 décembre 2012.....	30
Annexe n° 11 : Progression du montant afférent à la maîtrise d’œuvre et à l’assistance à maîtrise d’ouvrage assurées par <i>Créteil-Habitat-SEMIC</i> , de 2007 à 2012 (en M€)	30
Annexe n° 12 : Évolution de la marge brute de l’activité de gestion locative de 2007 à 2012	30
Annexe n° 13 : Progression des productions diverses de 2007 à 2012	30
Annexe n° 14 : Passif du Bilan de <i>Créteil-Habitat-SEMIC</i>	31
Annexe n° 15 : Répartition des dettes financières à court et long terme	32
Annexe n° 16 : Évolution du capital restant dû.....	32
Annexe n° 17 : Actif net du bilan de <i>Créteil-Habitat-SEMIC</i>	33
Annexe n° 18 : Bilan fonctionnel.....	34
Annexe n° 19 : Nombre de logements bloqués par réservataire.....	35
Annexe n° 20 : Plafond de ressources des attributaires.....	35
Annexe n° 21 : Taux de rotation du parc et impayés	35
GLOSSAIRE DES SIGLES	36

SYNTHÈSE

La société *Créteil-Habitat-SEMIC* dénommée *Sémic* jusqu'en 2010, est depuis sa constitution, en 1966 une société anonyme d'économie mixte (Sem) d'aménagement, de construction et de rénovation urbaine, dont le siège social se trouve à l'hôtel de ville de Créteil (Val-de-Marne).

À la suite de plusieurs opérations d'absorption, *Créteil-Habitat-SEMIC* a fusionné successivement avec la *Société d'économie mixte d'aménagement et d'équipement de Créteil (Sémaec)* et la *Société anonyme immobilière d'économie mixte (Saiem)*, avant d'envisager depuis 2012 une fusion avec l'office public de l'habitat (OPH) de Créteil qui constitue avec *Créteil-Habitat-SEMIC* le groupe *Créteil-Habitat*.

Créteil-Habitat-SEMIC, dont le capital social, détenu à 52 % par la ville de Créteil, est de 5,9 millions d'euros, conduit de nombreuses missions pour la ville, notamment dans le cadre d'un traité de concession conclu le 26 décembre 2001 dans la rénovation et la réhabilitation urbaine, et en étant candidate pour disposer de fonds publics dédiés au grand projet de ville (GPV). La société réalise également des équipements pour la ville ou pour la communauté d'agglomération et exécute, en outre, des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage. Enfin, elle commercialise des logements issus de son propre parc locatif ou de celui de l'OPH dont elle assume la responsabilité de la gestion.

L'activité d'aménagement et la gestion locative sont les deux cœurs de métiers de la société *Créteil-Habitat-SEMIC*. Toutefois, la plupart des opérations d'aménagement encore en cours de réalisation ont vocation à être achevées d'ici 2016. Dans le même temps, l'activité de gestion locative et son poids dans la constitution du résultat financier positif de *Créteil-Habitat-SEMIC* sont en hausse, en raison notamment de l'acquisition par l'OPH de plus de 2 500 logements cédés par le groupe *Icade*, filiale de la Caisse des dépôts et consignations, en 2010. En effet, ces nouveaux logements ont été inclus dans le mandat de gestion locative confié après un appel d'offres à *Créteil-Habitat-SEMIC*, par l'OPH, pour la gestion de la totalité de son parc locatif. Cette opération a donc fait considérablement croître le périmètre du parc locatif géré par *Créteil-Habitat-SEMIC*.

Certaines fragilités peuvent être relevées dans les modalités de passation de l'appel d'offres de l'OPH pour confier le mandat de gestion de son parc locatif à la société. Elles font courir des risques juridiques. En effet, au moment où le conseil d'administration de l'OPH a validé le choix de l'unique candidat (*Créteil-Habitat-SEMIC*), le directeur général de l'OPH, qui a signé le contrat de mandat de gestion, était directeur des finances de *Créteil-Habitat-SEMIC*. Le fait que *Créteil-Habitat-SEMIC* ait indiqué avoir déjà répondu à la *Miilos* sur ce sujet et avoir adressé à la préfecture le procès-verbal de la séance du Conseil d'administration réattribuant le mandat de gérance, ne fait pas obstacle à ce que la chambre en fasse mention.

L'encadrement supérieur de *Créteil-Habitat-SEMIC* a été longtemps marqué par un cumul de fonctions de ses différents directeurs au sein du groupe. Ainsi, le directeur général de *Créteil-Habitat-SEMIC* a autrefois été directeur général des quatre sociétés. Après l'absorption de la *Sémaec* et de la *Saiem*, celui-ci continuait d'occuper concomitamment les fonctions de directeur de l'aménagement et du développement au sein de *Créteil-Habitat-SEMIC*. Dans le même temps, la situation administrative de l'ancien directeur général adjoint chargé de la gestion locative le mettait en position d'assumer une autre fonction, depuis sa désignation initiale en 2011 comme directeur général de l'OPH, jusqu'à son départ de la société en mars 2013.

Cette situation, qui illustre la très grande proximité entre les deux entités qui constituent *Créteil-Habitat*, se traduit dans leur objet social commun et dans la gestion commune des ressources humaines des agents de l'OPH et de *Créteil-Habitat-SEMIC*. En effet, cette dernière assure, dans le périmètre du mandat de gestion confié par l'OPH, toutes les tâches administratives relatives au recrutement et au déroulement de carrière des agents de l'OPH.

La reconstitution des éléments financiers et comptables de *Créteil-Habitat-SEMIC* s'est heurtée à des difficultés matérielles. Au cours du présent examen de gestion, il n'a pas été possible de déterminer la part respective des différentes activités de *Créteil-Habitat-SEMIC* dans la constitution du résultat financier pour les exercices examinés.

OBSERVATIONS

1. RAPPEL DE LA PROCÉDURE

En exécution du programme annuel de la chambre, il a été procédé à la vérification des comptes pour les exercices 2007 et suivants, et à l'examen de la gestion de la société *Créteil-Habitat-SEMIC*, conformément aux articles L. 211-4 et R. 211-2 du code des juridictions financières (CJF).

Conformément aux termes de l'article R. 241-2 du CJF, le contrôle a été ouvert par lettre du 15 octobre 2012, adressée à M. Laurent Cathala, maire de Créteil, président de *Créteil-Habitat-SEMIC*, et à M. Hervé Nabet, directeur général sur toute la période, qui en ont accusé réception le 16 octobre 2012.

L'entretien préalable de fin de contrôle prévu à l'article L. 243-2 du CJF, s'est déroulé le 1^{er} mars 2013, en présence de MM. Cathala et Nabet.

Dans sa séance du 21 juin 2013, la chambre a arrêté les observations provisoires, transmises à *Créteil-Habitat-SEMIC* le 25 novembre 2013, qui a demandé un délai pour formuler ses réponses par courrier du 5 décembre 2013. Par ailleurs, des extraits du rapport d'observations provisoires ont été adressés à la directrice générale de la société *Créteil-Habitat-OPH* et au président de la société *Icade*. Comme *Créteil-Habitat-SEMIC*, *Créteil-Habitat-OPH* a demandé un délai pour formuler ses réponses par courrier du 5 décembre 2013.

Le président de la chambre a accordé à *Créteil-Habitat-SEMIC* et à *Créteil-Habitat-OPH* un délai de réponse par courrier du 6 janvier 2014.

Les réponses de *Créteil-Habitat-SEMIC* et de *Créteil-Habitat-OPH* sont parvenues à la chambre le 27 février 2014.

Lors de sa séance du 5 mai 2014, la chambre, après avoir examiné les réponses, a arrêté les observations définitives ci-après.

2. PRÉSENTATION DE CRÉTEIL-HABITAT-SEMIC ET DE SES PRINCIPAUX SERVICES

La société *Créteil-Habitat-SEMIC* est, depuis sa constitution en 1966, une Société d'Économie Mixte de Construction et de Rénovation Urbaine de la Ville de Créteil (Val-de-Marne) dont le siège social⁽¹⁾ se trouve à l'hôtel de ville. Avant juin 2010, sa dénomination complète était « *Société d'Économie Mixte de Construction et de Rénovation Urbaine de la Ville de Créteil* », pour devenir à cette date *Créteil-Habitat-SEMIC*.

Son activité, essentiellement axée sur la construction et la gestion d'immeubles collectifs à usage d'habitation pour son compte et pour le compte de l'OPH de Créteil, porte également sur une mission d'aménagement confiée par la Ville de Créteil par traités de concession successifs. *Créteil-Habitat-SEMIC* n'a développé ses activités que sur le territoire de la commune de Créteil.

À la fin de 2011, *Créteil-Habitat-SEMIC* gérait 8 319 logements locatifs sociaux (dont 4 527 appartenant à l'OPH de Créteil), ainsi qu'une résidence sociale de 96 équivalents logements.

⁽¹⁾ Cf. tableau n° 1, en annexe.

2.1. Évolution de la vie sociale de l'entreprise

Créteil-Habitat-SEMIC a absorbé deux autres sociétés d'économie mixte : la *Saiem* dédiée à la gestion d'immeubles collectifs à usage d'habitation (fusion le 31 décembre 2005) et la *Sémaec*, chargée essentiellement d'une mission d'aménageur et dans une moindre mesure de la réalisation d'équipements publics, absorbée le 30 septembre 2006.

Cette dernière fusion a permis à *Créteil-Habitat-SEMIC* de disposer d'une double fonction : aménageur et bailleur social, sa fonction initiale. À l'époque, la *Sémaec* achevait l'opération du *Nouveau Créteil* et avait saturé son périmètre d'intervention. Après l'absorption, il devenait alors utile pour *Créteil-Habitat-SEMIC* de reprendre les missions résiduelles d'aménageur de cette dernière société, tout en conservant sa fonction de base de bailleur social.

Dès 1993, *Créteil-Habitat-SEMIC* (alors *Sémic*) et l'OPH de Créteil avec les précédentes entités *Saiem* et *Sémaec*, ont constitué le groupe *Créteil-Habitat*, afin de rapprocher quatre organismes gestionnaires de logements sociaux. La dénomination sociale *Créteil-Habitat-SEMIC* n'est intervenue qu'en 2010.

Outre son propre parc de logements, la société *Créteil-Habitat-SEMIC* gère le patrimoine de l'OPH dans le cadre d'un mandat de gérance. La commune de Créteil détient à elle seule 51,65 % du capital social, dont le montant est resté inchangé depuis 2007, et qui est divisé en 392 397 actions de 15 € chacune. Avec la Caisse des dépôts et consignations, la part de capital détenue par des actionnaires publics s'élève à 78 %⁽²⁾.

2.2. Les précédents contrôles de la chambre et de la mission interministérielle d'inspection du logement social (*Miilos*), ont mis en lumière des risques juridiques et de conflit d'intérêt

Créteil-Habitat-SEMIC a fait l'objet d'un précédent rapport d'observations définitives de la chambre du 15 mai 2007, ainsi que de deux rapports de la *Miilos*, en 2006 et en novembre 2011.

2.2.1. Le précédent rapport de la chambre a relevé des risques de conflits d'intérêts

Le rapport de 2007 attirait essentiellement l'attention sur la situation financière de *Créteil-Habitat-SEMIC* et les aides financières que lui allouait la commune de Créteil.

En effet, une situation financière tendue avait donné lieu à un premier plan de redressement entre 1993 et 1997, puis à un second plan de redressement entre 2001 et 2005, qui avaient effectivement permis de rétablir l'équilibre financier de la société et de faciliter l'absorption de la *Saiem* puis de la *Sémaec*.

Concernant les liens organiques entre *Créteil-Habitat-SEMIC* et les autres entités de *Créteil-Habitat*, dès 2006, la chambre relevait une absence de mise en concurrence pour l'attribution de prestations réalisées par la *Sémaec*, pour le compte de *Créteil-Habitat-SEMIC* et détaillées dans une convention de mandat, équivalente à celle qui liait par ailleurs la *Sémaec* et l'OPH.

⁽²⁾ Cf. tableaux n^{os} 2 et 3, en annexe.

La chambre qui soulignait ainsi des risques de conflits d'intérêts ayant existé au sein de *Créteil-Habitat*, avait considéré qu'il avait été mis fin à cette situation avec la restructuration du groupe *Créteil-Habitat*, l'absorption de la *Saiem* et de la *Sémaec*, et en tenant compte que *Créteil-Habitat-SEMIC* et l'OPH disposaient chacun de son propre directeur général.

Enfin, une recommandation relative à la mise en place d'une comptabilité analytique n'avait pas été suivie d'effets.

2.2.2. Le rapport de la *Miilos* de novembre 2011 a attiré l'attention sur des risques juridiques

Ce rapport a relevé des éléments positifs dans la gestion, par *Créteil-Habitat-SEMIC*, de son parc social locatif, caractérisé par un taux de vacance et de rotation peu élevés et un profil des locataires proche des moyennes régionales.

Parmi les points faibles, la *Miilos* avait noté en 2011 que la commission d'attribution de *Créteil-Habitat-SEMIC* manquait d'indépendance, notamment en raison du rôle prépondérant du service du logement de la ville dans la gestion de la demande de logements et des attributions. Pour pallier cette défaillance, la SEM indique avoir modifié les règlements intérieurs des deux Commissions *Créteil-Habitat-SEMIC* et *Créteil Habitat OPH*, afin de mieux respecter la législation en la matière.

D'autres points faibles relevés portaient sur la fragilité de la situation financière, à la suite de deux plans de redressement de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS), et sur le manque de visibilité concernant l'avenir de la société *Créteil-Habitat-SEMIC* du fait de l'absence d'analyse prévisionnelle distinguant la part des deux activités dans le résultat comptable.

Les anomalies ou irrégularités soulignées par la *Miilos* concernaient les modalités de hausse des loyers opérées en 2011 ainsi que le mode de fonctionnement de *Créteil-Habitat*. Les difficultés juridiques relevées par la chambre régionale des comptes dans son rapport de 2007 persistaient, qu'il s'agisse du cumul des responsabilités, du chevauchement des organigrammes de l'OPH et de *Créteil-Habitat-SEMIC* au sein de *Créteil-Habitat*, du risque de conflit d'intérêts et de la mauvaise application des règles de la commande publique.

Dans sa réponse, *Créteil-Habitat-SEMIC* a précisé que le chevauchement des organigrammes de *Créteil-Habitat-SEMIC* et *Créteil-Habitat-OPH* n'existe plus à ce jour, mais elle n'a pas apporté d'indications sur les autres faiblesses relevées.

3. UNE SITUATION FINANCIÈRE POSITIVE RÉSULTANT D'OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT EN VOIE D'ACHÈVEMENT ET DE L'ACTIVITÉ DE GESTION LOCATIVE

Sur les exercices 2007 à 2012, l'analyse des comptes de résultat de *Créteil-Habitat-SEMIC* a mis en lumière que la société dégage un résultat positif⁽³⁾, oscillant entre 0,2 M€⁽⁴⁾ en 2007 et 2,2 M€ en 2012, avec une nette hausse depuis 2010.

⁽³⁾ Cf. tableau n° 9, en annexe.

⁽⁴⁾ M€ : millions d'euros.

Les recettes de la société *Créteil-Habitat-SEMIC* sont issues des opérations d'aménagement concédées par la ville de Créteil, des opérations de constructions neuves et de réhabilitations lourdes, des honoraires afférents à la maîtrise d'œuvre et à la maîtrise d'ouvrage assurées par la société, des missions de mandat, des productions diverses, de l'activité de gérance locative et de la vente de logements. Mais la contribution respective de chacune des activités de *Créteil-Habitat-SEMIC* dans la formation de son résultat comptable reste difficile à établir pour les exercices examinés. À ce sujet, dans le dernier rapport définitif de la *Miilos*, l'analyse financière et la formalisation de la contribution de chacune des activités de *Créteil-Habitat-SEMIC* dans la formation de son résultat comptable concernaient les exercices 2005 à 2009. Il n'a pas été possible de reconstituer en collaboration avec *Créteil-Habitat-SEMIC* une analyse comparable pour les exercices suivants, en dépit des demandes de la chambre.

Lors du précédent examen de gestion, la chambre avait pris « acte de l'engagement de *Créteil-Habitat-SEMIC* de mettre en place une comptabilité analytique par domaine d'activité (aménagement urbain et gestion locative) pour mieux appréhender les coûts et les facturations de ses différentes missions ».

Mais, six ans après ce rapport, *Créteil-Habitat-SEMIC* reste dépourvue d'outils précis et efficaces de pilotage financier et comptable de ses activités hétérogènes.

Or, les sociétés d'économie mixte locales, titulaires de concessions d'aménagement, doivent appliquer le règlement n° 99-05 du 23 juin 1999 relatif au traitement comptable des concessions d'aménagement (comptabilisation concession par concession). Celles intervenant dans le domaine du logement social sont également soumises à des obligations comptables particulières fixées par le Comité de la réglementation comptable. Elles doivent notamment établir deux comptabilités distinctes, l'une pour leur activité locative sociale et l'autre pour leurs autres activités (article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitat (CCH)).

Il conviendrait que la société mette rapidement en œuvre ces dispositifs.

3.1. *Créteil-Habitat-SEMIC* mène ponctuellement des opérations d'aménagement confiées par la ville de Créteil qui sont positives pour ses finances

En 2012, *Créteil-Habitat-SEMIC* conduisait neuf opérations d'aménagement concédées, en cours d'exécution, prévues ou à l'étude. Leurs résultats étaient contrastés, quatre opérations étant déficitaires et cinq excédentaires.

S'agissant des concessions de la zone d'aménagement concerté (Zac) du *Mail des Mèches*, de la *Zac des Côteaux des Sarrazins* et de la *Zac du Centre Ancien*, elles se terminent fin 2016, celle de *La Pointe du Lac* s'achève fin 2022 et la concession de la *Zac Europarc* a été prolongée jusqu'en 2029. S'agissant des opérations de requalification dans les quartiers du Palais et de l'Échat sont bien avancées (avec un taux de progression de 85,9 %⁽⁵⁾). En définitive, seul le programme de rénovation urbaine (PRU) du *Mont Mesly*, constitue une nouvelle opération, avec un taux d'avancement de 2,33 %. Il en résulte que la majorité des opérations d'aménagement réalisées par *Créteil-Habitat-SEMIC* sont en voie d'achèvement.

Au final, le résultat global de ces opérations, hors celle du PRU du *Mont Mesly*, est positif. Le résultat global, constitué du solde négatif de - 13,5 M€ des opérations d'aménagement déficitaires, du solde positif de 24,6 M€ des opérations d'aménagement excédentaires s'élève à 11,1 M€ (hors TVA).

Avec ce résultat positif, la ville de Créteil ne devrait pas prendre en charge de déficits générés par les opérations d'aménagement confiées à *Créteil-Habitat-SEMIC*.

⁽⁵⁾ Cf. tableau n° 10, en annexe.

3.2. Créteil-Habitat-SEMIC mène aussi des opérations de constructions neuves ou de réhabilitation lourde pour son compte, de maîtrise d'œuvre et assistance à maîtrise d'ouvrage ainsi que de mandataire pour des tiers

En préambule, il n'a pas été possible d'identifier la nature exacte des travaux de maîtrise d'œuvre et d'assistance à maîtrise d'ouvrage assurées par *Créteil-Habitat-SEMIC* ni de rattacher ces prestations à une activité précise de la société.

Pour son propre compte, *Créteil-Habitat-SEMIC* réalise des constructions neuves (situées dans les Zac de *La Pointe du Lac*, la Zac de l'*extension des Sarrazins*, et à *Savar Mesly*).

De 2007 à 2012, les rémunérations liées à la maîtrise d'œuvre et à l'assistance à maîtrise d'ouvrage ont diminué de 1,2 M€, pour atteindre 1,4 M€ en 2011⁽⁶⁾ en raison de la fin de la prestation relative aux concessions d'aménagement dites de *deuxième tranche*.

À compter de 2009, l'activité de prestation de service de la société ne concerne plus que des travaux d'assistance à maîtrise d'ouvrage, *Créteil-Habitat-SEMIC* n'assurant plus de missions de maîtrise d'œuvre.

La société réalise des missions en qualité de mandataire pour le compte d'autres administrations ou organismes privés, comme en 2011, pour la communauté d'agglomération de *La Plaine Centrale du Val-de-Marne*, avec la construction d'une médiathèque dans le quartier du *Mont Mesly*, pour le compte de la ville de Créteil, avec une étude de faisabilité pour accroître la production d'énergies renouvelables sur le réseau de chauffage de la ville de Créteil, et pour le compte de l'OPH, avec la réhabilitation des 270 logements de la place de l'Abbaye, la réhabilitation des ex-logements *Icade* au *Mont Mesly* et la réhabilitation d'une résidence pour personnes âgées dans la *Rue des écoles*.

De 2009 à 2012, les honoraires perçus par *Créteil-Habitat-SEMIC* et générés par les opérations de constructions neuves et de réhabilitations lourdes s'élèvent respectivement à 1,4 M€ et 0,1 M€.

3.3. Les autres recettes

La société dégage un résultat de gérance locative, qui est passé de 8,1 M€ en 2007 à 11 M€ en 2012⁽⁷⁾, alors que le chiffre d'affaires de cette activité est passé de 17,4 M€ à 20 M€.

Les *productions diverses*⁽⁸⁾, qui concernent les immeubles de rapport immobilisés, les honoraires versés par l'OPH à *Créteil-Habitat-SEMIC* dans le cadre du mandat de gestion et les *produits des activités annexes et pour d'autres comptes* et des *produits des activités annexes* ont crû de 1,5 M€ en 2007 à 3,7 M€ en 2012.

Les recettes des immeubles de rapport connaissent une augmentation liée aux nouvelles constructions réalisées par *Créteil-Habitat-SEMIC*. De 2009 à 2010, ces recettes des immeubles de rapport ont augmenté de 0,8 M€, en raison notamment des immobilisations nouvelles de *la Pointe du Lac* et du *Chemin du Mesly*.

⁽⁶⁾ Cf. tableau n° 11, en annexe.

⁽⁷⁾ Cf. tableau n° 12, en annexe.

⁽⁸⁾ Cf. tableau n° 13 en annexe.

Par ailleurs, l'augmentation des productions immobilisées dans le cadre du mandat de gestion résulte de l'acquisition par l'OPH, en 2010, de 2 586 logements appartenant à la société *Icade*, sur le territoire de la commune de Créteil. Conformément au mandat de gestion du patrimoine de l'OPH, la hausse du volume du parc locatif géré par *Créteil-Habitat-SEMIC* augmente de fait la rémunération versée par l'OPH dans le cadre de ce mandat (+ 1,3 M€ de 2009 à 2010).

Les *produits des activités annexes* connaissent également une hausse qui provient principalement de l'augmentation des honoraires facturés aux syndicats, qui passent de 144 873 € à 465 668 €, soit une augmentation de 0,3 M€. Ils correspondent également aux commissions de ventes de logements facturées à l'OPH, aux refacturations diverses aux locataires, aux remboursements d'assurances sur les sinistres, aux commissions sur ventes et aux travaux en régie.

Enfin, *Créteil-Habitat-SEMIC* utilise les ventes de logements pour abonder le résultat exceptionnel et, *in fine*, équilibrer son résultat final. Le poste *produit des cessions d'éléments d'actifs*, figurant dans les produits exceptionnels des comptes de résultat, correspond au produit des ventes des logements aux locataires, conformément à la décision du conseil d'administration.

À partir de 2007, le résultat de la société aurait été négatif sans les plus-values réalisées lors de la vente de logements, qui s'élèvent à 0,3 M€ en 2007, 1,3 M€ en 2008, 1,3 M€ en 2009, 1,5 M€ en 2010 et 2,2 M€ en 2011.

3.4. L'évolution du passif du bilan de *Créteil-Habitat-SEMIC* fait apparaître des capitaux propres stables et importants, des dettes d'exploitation et financières en hausse et des provisions fluctuantes

Le passif de *Créteil-Habitat-SEMIC* est passé de 253,6 M€ en 2007 à 336,9 M€ en 2012, soit une augmentation de 32,8 %. Les dettes financières représentent, au cours de la période examinée, plus de 50 % du passif (52,3 % en 2007 et 51,6 % en 2012) contre moins de 30 % pour les fonds propres (29,9 % en 2007 et 29,6 % en 2012)⁽⁹⁾.

L'augmentation des fonds propres entre 2007 (75,9 M€) et 2012 (99,7 M€) s'explique par une hausse nette des résultats de l'exercice et surtout des subventions d'investissement qui sont passées, au cours de cette période, de 14,4 M€ à 32,6 M€, du fait des aides obtenues sur les nouvelles opérations (*Chemin de Mesly*, *Pointe du Lac* et *Extension des Sarrazins*). Ces subventions proviennent majoritairement, au 31 décembre 2011, du département (11,8 M€), de l'État (8,9 M€), de la région (6,1 M€), de la participation d'employeurs à l'effort de construction (3,6 M€), de la commune (3 M€) et de la communauté d'agglomération de *La Plaine Centrale du Val-de-Marne* (2,9 M€).

De 2007 à 2012, le capital social de la société *Créteil-Habitat-SEMIC*, qui s'élève à 5,9 M€, est divisé en 392 397 actions de 15 € chacune. Il est détenu à 51,65 % par la ville de Créteil, 26,39 % par la Caisse des dépôts et consignations, 15,34 % par le *Cil Logéo* et, pour le solde, par divers autres actionnaires⁽¹⁰⁾.

⁽⁹⁾ Cf. tableau n° 14, en annexe.

⁽¹⁰⁾ Source : *Rapport définitif d'inspection n° 2010-136 concernant le contrôle de l'organisme Créteil-Habitat-SEMIC*, *Milos*.

Après la fusion, en 2006, de l'ancienne *Sémic* et de la *Saiem*, une prime de fusion de 65,3 M€ a été calculée par un cabinet d'experts comptables⁽¹¹⁾ et a ainsi porté le montant du capital et des réserves à 75,5 M€.

Un report à nouveau négatif a été généré lors de la fusion par voie d'absorption de la *Saiem* par l'ancienne *Sémic* et la mise en œuvre de nouvelles normes comptables. Ces changements d'imputation comptable se sont traduits par une dotation aux amortissements beaucoup plus forte de 11,9 M€. Si ce report à nouveau s'améliore chaque année grâce aux résultats positifs enregistrés, il reste cependant très négatif sur toute la période étudiée et s'élève à - 12,5 M€ en 2011 et - 10,6 M€ en 2012.

Le poste *autres dettes d'exploitation* est passé de 2,6 M€ en 2009 à 10,1 M€ en 2010. Cette augmentation s'explique par la montée en puissance des dépenses du mandat de la *Maison des Langues* pour le compte de la ville, qui s'élèvent à 7,4 M€.

En 2011, 79 % des emprunts de *Créteil-Habitat-SEMIC* avaient une durée supérieure à un an⁽¹²⁾ et servaient à financer majoritairement les opérations de construction de logements (166 M€) et dans une moindre mesure, les opérations d'aménagement concédées⁽¹³⁾. Pour la période examinée, ces emprunts représentaient, en moyenne, 175 % des fonds propres.

Au 1^{er} janvier 2011, l'encours de la dette restant due, d'un montant de 155,5 M€, était composé d'emprunts non garantis pour 29,5 M€ (soit 19 %), d'emprunts garantis par la ville pour 92,3 M€ (soit 59,4 %), d'emprunts garantis par le département du Val-de-Marne pour 4,7 M€ (soit 3 %), et d'emprunts garantis par la communauté d'agglomération de *La Plaine centrale du Val-de-Marne* pour 28,9 M€ (soit 18,6 %)⁽¹⁴⁾.

La majorité des emprunts non garantis étaient à taux fixe tandis que ceux garantis avaient un taux indexé au livret A. Les emprunts dont les taux étaient adossés à l'Euribor représentaient 6 M€, soit 4 % du capital restant dû⁽¹⁵⁾.

Les taux d'intérêts des emprunts de *Créteil-Habitat-SEMIC* étant relativement stables, la diminution prévue du capital restant dû entre 2013 et 2017 est régulière, avec - 6 à - 8 points chaque année⁽¹⁶⁾.

3.5. L'actif du bilan est caractérisé par la part importante des immeubles de rapport, le faible poids des créances et une trésorerie en augmentation

L'actif du bilan est caractérisé par la part importante des immeubles de rapport qui représentent près de la moitié de l'actif total, le faible poids des créances (5 %) et le niveau de la trésorerie (14 %)⁽¹⁷⁾.

⁽¹¹⁾ L'écart entre le montant de la prime de fusion calculée par le cabinet d'experts comptables (65,3 M€) et celui inscrit au bilan (67,9 M€) correspond à une réserve légale de 2,6 M€.

⁽¹²⁾ Cf. tableau n° 15, en annexe.

⁽¹³⁾ Source : *État récapitulatif des dettes à long et moyen terme au 31 décembre-2011, Créteil-Habitat-SEMIC*.

⁽¹⁴⁾ Source : *Emprunts garantis par la ville de Créteil au 31 décembre 2011*.

⁽¹⁵⁾ Source : *Emprunts garantis par la ville de Créteil au 31 décembre 2011*.

⁽¹⁶⁾ Cf. tableau n° 16, en annexe.

⁽¹⁷⁾ Cf. tableau n° 18, en annexe.

Avec 173 M€ en 2012, les immeubles de rapport représentent 51,4 % de l'actif de *Créteil-Habitat-SEMIC*, contre 144 M€ et 56,9 % en 2007⁽¹⁸⁾. De 2009 à 2010, ils ont augmenté de 11 M€, en raison notamment des immobilisations nouvelles de *La Pointe du Lac* et du *Chemin du Mesly*, puis de 9,8 M€ de 2010 à 2011, avec la construction d'un foyer d'accueil médicalisé pour autistes, des *Jardins de Mesly* et de *l'extension des Sarrazins*.

Le poste *créances diverses* a connu une importante augmentation et est passé de 1,9 M€ à 14,4 M€ entre 2007 à 2012. En particulier, de 2009 à 2010, les créances diverses sont passées de 5,7 M€ à 12 M€, en raison du coût des travaux réalisés sur l'opération de mandat de la *Maison des Langues*.

Dans sa réponse, *Créteil-Habitat-SEMIC* rappelle l'existence du pendant de ces créances au passif du bilan en dettes diverses concernant également le mandat de la *Maison des langues*.

Les ressources à court terme générées par le cycle d'exploitation sont en baisse et elles sont passées de 14,5 M€ en 2007 à 12 M€ en 2012, alors que le fonds de roulement a connu une forte progression au cours de cette période pour atteindre 22,5 % en 2012. De même, la trésorerie a augmenté de plus de 15 M€ pour atteindre 34,4 M€ en 2012 contre 19,2 M€ en 2007.

3.6. Les dépenses de fonctionnement représentent une faible part du montant total des dépenses

La chambre ne relève pas de dépenses de fonctionnement importantes qui ne seraient pas strictement liées à l'activité de *Créteil-Habitat-SEMIC*. Le recours à des prestataires externes reste limité et les montants en jeu peu significatifs, la société internalisant la majorité de ses services.

Les dépenses de fonctionnement ont diminué de 0,6 M€ de 2007 à 2008 puis augmenté de plus d'un tiers pour s'élever à 8,1 M€ en 2011 et 7,6 M€ en 2012. Cette hausse s'explique principalement par des dépenses de personnel en progression de 25 % et les fluctuations des provisions comptables constituées⁽¹⁹⁾.

Les dépenses de personnel s'élevaient à 5,3 M€ en 2012 et représentaient près de 70 % des dépenses de fonctionnement. Elles ont augmenté de plus d'un quart⁽²⁰⁾ de 2007 à 2012, en raison notamment d'un glissement vieillesse-technicité (GVT) positif, avec 75 agents de maîtrise et cadres qui représentaient 55 % des effectifs, soit une hausse de 10 points depuis 2007.

Enfin, le coût des arrêts maladie des gardiens que *Créteil-Habitat-SEMIC* doit remplacer explique en partie l'augmentation de la masse salariale. En effet, les gardiens ont cumulé 1 053 jours d'arrêt, ce qui représente un coût moyen d'environ 70 000 € en 2011.

Les autres dépenses de fonctionnement se sont élevées à 1,1 M€ en 2012, les trois postes les plus coûteux concernant les honoraires pour 230 063 €, les achats pour 151 597 € et l'entretien des matériels pour 222 287 €.

⁽¹⁸⁾ Cf. tableau n° 17, en annexe.

⁽¹⁹⁾ Cf. tableau n° 6, en annexe.

⁽²⁰⁾ Cf. tableau n° 7, en annexe.

4. L'ORGANISATION DU SERVICE FINANCES-COMPTABILITÉ DE CRÉTEIL-HABITAT-SEMIC PEUT ÊTRE AMÉLIORÉE

4.1. Le service *Finances-Comptabilité* recourt ponctuellement à des cabinets d'expertise comptable ainsi que des analyses financières réalisées par la Fédération des Établissements publics locaux (EPL)

Le service *Finances-Comptabilité*, est découpé en trois pôles et placé sous la responsabilité d'une directrice et d'un chef comptable qui pilote plus spécifiquement une équipe de six comptables.

Pendant la période examinée, trois commissaires aux comptes se sont succédé : le premier pour la certification des comptes des exercices 2007 à 2010, le deuxième pour les seuls comptes de l'année 2011 et le troisième pour ceux de 2012. Ces successions s'expliquent par le fait que le premier commissaire aux comptes, détenant un mandat à titre personnel, est parti à la retraite en juin 2011. Le second, son suppléant, a pris la suite seulement pour la durée résiduelle du mandat. Le troisième a été désigné à la suite d'un appel d'offres.

De 2007 à 2011, les commissaires aux comptes ont validé la comptabilité de *Créteil-Habitat-SEMIC* sans réserve et leurs rapports généraux n'ont pas indiqué d'irrégularités dans la comptabilité.

En outre, de 2007 à 2012, *Créteil-Habitat-SEMIC* a eu recours à deux cabinets d'expertise comptable : l'un pour l'étude d'impact *a posteriori* de la fusion absorption de la *Sémaec* et de l'ancienne *Sémic* et l'autre pour l'étude de faisabilité du rapprochement OPH - *Créteil-Habitat-SEMIC*.

Enfin, la *Fédération des EPL* élabore les outils de diagnostics financiers de *Créteil-Habitat-SEMIC*, dispensant cette dernière de réaliser des analyses financières. Elle réalise ainsi annuellement l'analyse financière de *Créteil-Habitat-SEMIC*, dans un document appelé *Dispositif d'autocontrôle, Dossier individuel de situation*, en échange d'une cotisation annuelle s'élevant en 2011 à 12 620 €.

4.2. Le traitement informatique de la dépense s'appuie sur cinq logiciels comptables distincts

Créteil-Habitat-SEMIC dispose de cinq logiciels de gestion comptable : un logiciel de comptabilité générale (*Agresso*) auquel sont adossés quatre logiciels de comptabilité auxiliaire qui déversent leurs données dans *Agresso*, *Ulis*, pour la gestion locative, *Osmose*, pour la paye, *FDESS*, pour les prévisions des travaux d'aménagement et *Kristina*, pour la gestion des copropriétés.

L'application *Ulis* permet à *Créteil-Habitat-SEMIC* de tenir une comptabilité d'engagement. Elle rapatrie des données venant des autres outils informatiques, mais cela nécessite une opération manuelle.

Plusieurs tentatives d'informatiser la partie aménagement d'*Ulis* ont été effectuées, mais sans succès. De ce fait, chaque chargé d'opération gère les données financières dans un outil *ad hoc* sur *Excel*, puis le service comptable saisit les factures et leur règlement dans la comptabilité tenue dans *Agresso*.

Une fois par semaine ou en cas de besoin, le service comptable procède à l'exportation des données stockées dans *Ulis* vers *Agresso*, qui reçoit les données des autres logiciels, ce qui permet l'agrégation de tous les comptes ainsi que l'extraction des données comptables et financières.

Créteil-Habitat-SEMIC a souhaité intégrer à l'avenir la gestion des dépenses d'aménagement et de copropriété dans un système comptable unique entièrement automatisé. Dans cette perspective elle a étudié la meilleure alternative : soit changer de logiciel, soit faire évoluer la version d'*Ulis* pour intégrer la gestion des copropriétés et de nouveaux modules. Aujourd'hui, c'est cette seconde solution qui a été retenue.

4.3. Le traitement comptable des dépenses est hétérogène

Les dépenses d'entretien de la gestion locative sont engagées au plan comptable, tandis que, pour des raisons historiques, les dépenses liées aux abonnements, aux travaux d'aménagement et au fonctionnement de *Créteil-Habitat-SEMIC* ne le sont pas.

Les dépenses relatives aux abonnements concernent les frais afférents aux contrats d'électricité, d'eau et de câblage des immeubles ainsi qu'aux contrats de maintenance, aux contrats avec les sociétés d'entretien ou à ceux relatifs au chauffage. Ces dépenses récurrentes correspondent aux *charges récupérables auprès des locataires*.

L'absence d'engagement des dépenses liées aux abonnements, à l'activité d'aménagement et au fonctionnement propre de *Créteil-Habitat-SEMIC* est palliée par des opérations de mutualisation, de transferts et d'ajustements des crédits, ce qui complexifie la gestion des crédits alloués.

De même, les dépenses relatives aux travaux d'aménagement de *Créteil-Habitat-SEMIC* (hors dépenses de personnel) sont engagées par marchés et ordres de service et elles ne sont pas suivies par le service comptable mais par le service développement. Ces dépenses d'aménagement ne font l'objet ni de suivi des engagements ni de suivi des dépenses, mais seulement d'un point annuel, réalisé entre le service comptable et le service développement pour la fin d'année, en février de l'année suivante. *A contrario*, les dépenses de fonctionnement sont suivies par le service comptable.

4.4. Le circuit informatique de la dépense est également hétérogène selon les natures de dépenses

Créteil-Habitat-SEMIC a mis en place trois circuits informatiques différents de la dépense en fonction du secteur d'activité concerné : le circuit relatif aux dépenses d'entretien de la gestion locative, le circuit relatif aux dépenses récurrentes des contrats d'abonnements (fonctionnement) qui n'est pas entièrement dématérialisé, et le circuit des dépenses non engagées qui ne dispose pas du même degré de sécurisation que celui afférent aux dépenses engagées, entièrement dématérialisé.

Le circuit relatif aux dépenses d'entretien de la gestion locative passe par *Ulis* puis par *Agresso*. Les dépenses d'aménagement et de fonctionnement ne passent pas par le logiciel de comptabilité auxiliaire *Ulis*, mais directement dans *Agresso*.

Créteil-Habitat-SEMIC a opté pour la sécurisation et la maîtrise des dépenses d'entretien de la gestion locative. Elle a mis en place un système de traitement automatisé des factures, pour sécuriser et rendre fiables les opérations auparavant saisies manuellement. L'examen de gestion a permis d'établir, à partir de la liste de factures traitées dans *Ulis* en 2012, soit 3 089 factures d'un montant total de 2 165 600,18 €, que l'ensemble des factures payées ont fait l'objet d'un *bon à payer* et d'un visa de contrôle de service fait, avec la preuve que ces factures ont suivi un processus de validation fiable.

Mais, les circuits afférents aux autres dépenses ne permettent pas une sécurisation homogène des données, avec trois circuits de la dépense.

Pour les dépenses d'abonnement, d'aménagement et de fonctionnement de *Créteil-Habitat-SEMIC*, les visas et bons à payer manuels peuvent être imputés sans examen effectif de la facture.

La société aurait intérêt à évoluer vers un système de traitement automatisé qui concernerait l'ensemble des dépenses. Toutefois, des contraintes techniques existent : le logiciel *Ulis* devrait perdurer jusqu'au 31 décembre 2015. Il sera remplacé par une version plus récente d'*Ulis* qui pourrait *a priori*, permettre d'étendre le processus d'identification par scan des factures à l'ensemble des dépenses.

Contrairement aux factures d'entretien de la gestion locative, celles liées aux abonnements, à l'aménagement et au fonctionnement ne font l'objet ni d'un engagement, ni d'un bon de commande automatique et le circuit suivi n'est pas entièrement dématérialisé.

Une unification du traitement informatique des dépenses, pourrait être effectuée à l'occasion de l'évolution du logiciel *Ulis* ou de son remplacement en 2015.

4.5. Créteil-Habitat-SEMIC n'a pas une parfaite maîtrise de ses délais de paiement

La chambre a procédé à un calcul du délai de paiement⁽²¹⁾ de 3 089 factures traitées automatiquement dans *Ulis* en 2012, qui représentent 80 % du nombre total de factures⁽²²⁾, pour un montant total de 2 165 600,18 €. La méthode employée n'a pas vocation à distinguer les factures soumises ou non à validation préalable d'un maître d'œuvre.

31 % des factures (pour un montant de 1 057 426,88 €, soit 49 % du montant de l'échantillon de factures étudié) sont réglées dans un délai de paiement strictement supérieur à 60 jours. Sur 603 factures en instance de paiement au 12 décembre 2012, 122 dataient de plus de 60 jours, soit 20 % des factures. Ces délais s'expliquent par des contraintes de procédures (le fait que le service comptable établit en moyenne 2 virements fournisseurs par mois) et des contraintes humaines (le service comptable reste dépendant de la validation des responsables de secteur des différentes prestations de services effectuées sur les résidences du patrimoine de *Créteil-Habitat-SEMIC*).

A contrario, les rapports d'activité de *Créteil-Habitat-SEMIC* présentent des résultats de délais de paiement des factures satisfaisants⁽²³⁾. Bien que l'échantillon retenu ne soit pas le même (3 961 409 € pour *Créteil-Habitat-SEMIC* contre 2 165 600 € pour la chambre), celle-ci indique que la totalité des factures sont payées dans un délai inférieur ou égal à 45 jours, alors que l'échantillon étudié par la chambre met en évidence que seulement 24 % du montant des factures étudiées est payé dans un délai inférieur ou égal à 45 jours à partir de la date d'émission de la facture.

Le fait que *Créteil-Habitat-SEMIC* n'ait pas été conduite à payer des intérêts moratoires ne signifie pas, pour autant, qu'elle respecte les délais. La société semble considérer qu'en l'absence de réactions des fournisseurs, ces délais ne constituent pas un enjeu.

⁽²¹⁾ Le délai de paiement calculé correspond au délai compris entre la date d'émission de la facture et la date de paiement de la facture.

⁽²²⁾ Cf. tableau n° 4, en annexe.

⁽²³⁾ Cf. tableau n° 5, en annexe.

5. L'ACTIVITÉ D'AMÉNAGEMENT DE CRÉTEIL-HABITAT-SEMIC ÉVOLUE DEPUIS LA FIN PRÉVISIBLE DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

5.1. Les opérations d'aménagement, cœur de métier de Créteil-Habitat-SEMIC, sont en voie d'extinction et deux opérations demeurent déficitaires

La Zac de La Pointe du Lac

Cette Zac est essentiellement une opération de construction de logements assortie d'équipements tels que la *Maison de l'Enfance* et la *Maison des Autistes*. Elle a été affectée par les évolutions économiques ayant pesé sur ce programme ou ayant conduit à des reports de vente.

C'est l'avant-dernière opération d'aménagement de Créteil et elle incluait la création d'une *Maison de l'Enfance* justifiant une intervention accrue de la ville de Créteil pour assurer l'équilibre financier de l'opération.

La *Maison de l'Enfance* a ainsi donné lieu à un emprunt souscrit par la ville et remboursé par *Créteil-Habitat-SEMIC*. Cet emprunt est adossé à une *convention relative à la création de la Maison de l'Enfance*.

Finalement, la Zac de *La Pointe du Lac* ne présentait pas de risque juridique ou opérationnel particulier. À la fin de l'année 2012, son résultat s'élevait à 1,4 M€.

La Zac Europarc

Cette Zac a connu quelques difficultés qui ont conduit *Créteil-Habitat-SEMIC* à modifier le périmètre initial, afin d'augmenter celui de la Zac *des Sarrazins* avec 700 à 800 logements supplémentaires.

L'opération avait pour objet la création d'une zone d'activités mixte avec bureaux et commerces. En effet, la ville tenait à accompagner le logement par la création de sociétés et le développement de l'emploi.

Le mode de financement prévisionnel a été bouleversé par le contexte économique de crise. Des rapports compliqués avec le promoteur, dans le cadre d'une tentative de renégociation des conditions de vente, ont conduit *Créteil-Habitat-SEMIC* à porter elle-même le projet, après un avenant à la convention du fait du retrait du promoteur.

Le bilan financier, auparavant présenté comme déficitaire avec un résultat prévisionnel négatif d'environ 8 M€, s'élevait en 2012 à 1,4 M€. Ce retour à l'équilibre a été permis par la décision de prolonger cette Zac jusqu'au 31 décembre 2029 et par la réalisation directement par *Créteil-Habitat-SEMIC* du lot de bureaux n° 6. Ce bilan sera conforté par la valeur des bureaux et locaux d'activité dont *Créteil-Habitat-SEMIC* est propriétaire, estimés par France Domaine à environ 4 M€.

En outre, la dernière livraison de lots incluant 50 % de locatif social sur l'extension de la Zac *des Sarrazins* confirme les prévisions pour cette extension qui doit être fortement bénéficiaire, avec un excédent prévu de l'ordre de 15 M€. Au demeurant, la ville a déjà bénéficié d'un premier versement de 2,5 M€ fin 2012 sur l'excédent prévisionnel de la Zac de *la Source*.

La Zac Centre Ancien

Cette Zac illustre la volonté de ville de Créteil de réhabiliter son centre pour y développer des activités.

Le financement prévisionnel est déficitaire d'emblée et pour le périmètre *Rue des Écoles*, le déficit s'explique par le coût de la démolition et du désamiantage. En outre, les logements du même ensemble ont été vendus pour des sommes modiques en 1993 et les montants des loyers restent très modestes avec 122 000 € environ.

Ce déficit constaté sera couvert en partie par la valeur de cet immeuble lorsqu'il sera remis à la ville, en 2016, à la clôture de la Zac.

5.2. Les perspectives de l'activité d'aménageur de Créteil-Habitat-SEMIC

L'année 2016 devrait voir la clôture de la plupart des Zac dont *Créteil-Habitat-SEMIC* a la charge et les perspectives de continuité de cette activité d'aménageur ne sont pas assurées.

En effet, *Créteil-Habitat-SEMIC* envisage à terme de plus exercer que le métier de bailleur social et la société a d'ailleurs fermé tout le bureau technique des études techniques et de voies et réseaux de distribution (VRD), à l'occasion de départs à la retraite non remplacés.

L'idée est de centrer l'activité sur la gestion locative, avec l'espoir de réaliser des projets locatifs sociaux sur le *Mont-Mesly*, tout en restant à l'affut d'opportunités d'achat. À cet égard, *Créteil-Habitat-SEMIC* a été contactée par d'autres sociétés qui souhaitent vendre des logements à Créteil.

6. L'ACTIVITÉ DE GESTION LOCATIVE

Avant 2006, la *Saiem* était, comme l'ancienne *Sémic*, bailleur social et la *Sémaec* assurait la gestion des autres sociétés du groupe. Après l'absorption de la *Sémaec* par la *Sémic* de l'époque, cette dernière a repris la gestion de l'OPH et s'est vu confier la gestion locative du patrimoine de l'OPH, *alter ego* de la *Sémic*, au sein de l'entité *Créteil-Habitat*.

6.1. Le programme de rachat des logements d'Icade par l'OPH a considérablement augmenté le volume de logements gérés par Créteil-Habitat-SEMIC

Le groupe *Icade*, filiale de la Caisse des dépôts et consignations, a décidé de mettre en vente le patrimoine déconventionné de logements dont il restait propriétaire en Île-de-France, soit environ 33 000 appartements dont 2 802 logements construits dans les années 60 sur le territoire de la commune de Créteil.

Un préalable à cette opération d'envergure avait consisté en la cession par *Icade*, dès 2008, de 270 logements à l'OPH de Créteil.

Créteil-Habitat étant l'outil de planification urbaine de la ville, dès que le projet de cession du patrimoine *Icade* a été connu, *Créteil-Habitat-SEMIC* et l'OPH ont commencé à étudier les modalités optimales d'acquisition de ces logements et locaux commerciaux.

Grâce à cette acquisition, la ville de Créteil devait se doter de tous les leviers nécessaires pour pouvoir imposer les réhabilitations dont ce patrimoine vieillissant avait besoin, au travers notamment d'un re-conventionnement avec l'État et de l'appui des programmes de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (*Anru*).

Pour *Créteil-Habitat-SEMIC*, deux options concurrentes étaient envisageables. La première consistait en une acquisition dans le cadre de la concession du grand projet de ville (GPV) qui aurait dispensé *Créteil-Habitat-SEMIC* de s'acquitter des droits de mutation et d'enregistrement estimés à 7 M€ et aurait permis de relancer le processus GPV mis en sommeil depuis quelques années.

La seconde option aurait été l'acquisition de ce patrimoine par *Créteil-Habitat-SEMIC* en sa qualité de bailleur social, hypothèse dans laquelle les droits de mutation et d'enregistrement étaient dus.

Le principe de cette acquisition par *Créteil-Habitat-SEMIC* a été approuvé par son conseil d'administration, mais aucune de ces hypothèses n'a été retenue.

In fine, il a été proposé qu'au sein du groupe *Créteil-Habitat*, ce soit l'OPH qui, exempté des frais de mutation, se porte acquéreur de l'intégralité des logements vendus par *Icade*. Ceci a été acté au cours du conseil d'administration du 18 février 2010 et réalisé le 1^{er} juin 2010 pour 2 526 logements et le 26 octobre 2010 pour 60 logements.

6.2. L'organisation interne de *Créteil-Habitat* est marquée par des chevauchements des compétences et d'organigrammes

Le directeur général de *Créteil-Habitat-SEMIC* est rémunéré à ce titre et non en tant que mandataire social. Lors de sa nomination au poste de directeur général de *Créteil-Habitat-SEMIC*, les prérogatives de celui-ci, précédemment à la tête de la *Sémaec*, de la *Saiem* et de la *Sémic* de l'époque, n'ont pas été modifiées, dans la limite des fusions opérées. Il a été reconduit dans ses fonctions en 2008 et, en l'absence de recrutement satisfaisant, il a été tenu d'occuper également à partir de fin août 2011, les fonctions de directeur du développement urbain et de l'activité d'aménagement de *Créteil-Habitat-SEMIC*. Un nouveau recrutement a eu lieu à partir du 2 janvier 2014 pour assurer cette fonction.

De son côté, l'OPH a l'obligation statutaire d'avoir un directeur général qui, seul, a compétence pour signer des actes. Celui-ci, nommé directeur général en 2010⁽²⁴⁾ par le conseil d'administration de l'OPH, continuait d'exercer au sein de *Créteil-Habitat-SEMIC* les fonctions de directeur général adjoint⁽²⁵⁾ chargé de la gestion locative. Il succédait à ce poste, à un cadre, qui occupait également les fonctions de directeur général de l'OPH et de directeur financier de *Créteil-Habitat-SEMIC* jusqu'au 15 mars 2013.

Le recours au directeur général adjoint de *Créteil-Habitat-SEMIC* pour occuper le poste de directeur de l'OPH a été une solution d'attente en l'absence de candidats potentiels et/ ou qualifiés pour occuper ce poste. Le conseil d'administration de Créteil Habitat OPH, dans sa séance du 27 février 2013, a nommé une nouvelle directrice générale. Cette dernière n'exerce aucune fonction au sein de *Créteil-Habitat-SEMIC*.

⁽²⁴⁾ Le directeur général dispose d'une rémunération unique : il est rémunéré en qualité de salarié de l'OPH.

⁽²⁵⁾ Or, la note de la délégation générale de l'administration et de la fonction publique (DGAFP) du 3 octobre 2012 n° SE1/12-196 rappelle qu'il ressort des modalités d'application de la réglementation relative au cumul d'activités des agents publics et plus particulièrement des directeurs généraux d'OPH que : « le cumul des fonctions de directeur général d'un OPH, qui ne sont pas a priori des fonctions impliquant un service à temps non complet, et celles de directeur dans une SA d'HLM ou dans une Sem d'HLM, n'entre pas dans le champ des dérogations au principe du non-cumul prévu par le législateur » (p. 4).

6.3. Le mandat de gérance du patrimoine de l'OPH confié à Créteil-Habitat-SEMIC

Dans le cadre du groupe *Créteil-Habitat* constitué par la *Saiem*, l'ancienne *Sémic*, la *Sémaec* et l'OPH, la *Sémaec* assurait la gestion de l'office. Une convention d'administration et de gestion locative avait été signée, le 10 février 1993, pour une durée d'un an et renouvelable par tacite reconduction.

Après la fusion réalisée en 2006 entre la *Sémaec* et l'ancienne *Sémic*, la gestion du patrimoine d'office a été reprise par *Créteil-Habitat-SEMIC*. La convention a été dénoncée, une consultation destinée au recrutement d'un gestionnaire organisée et un « contrat de gestion du patrimoine et d'administration » signé le 30 octobre 2006 entre l'office et *Créteil-Habitat-SEMIC* pour une durée de cinq ans.

Une nouvelle consultation a été décidée en 2010 en raison de l'accroissement significatif du parc de logements de l'OPH.

6.3.1. Les modalités de passation de l'appel d'offres ont été difficiles à établir et l'examen de gestion a fait apparaître quelques fragilités juridiques

La commission d'appel d'offres créée depuis 2006 au sein de l'OPH a lancé une consultation au niveau européen pour ce mandat de gérance du patrimoine et d'administration.

La chambre n'a pu déterminer quelle autorité, au sein de l'OPH, a préparé la procédure de passation et a organisé toutes les étapes de la publicité de l'appel d'offres ouvert et de la mise en concurrence. Il n'a pas été possible de déterminer de manière incontestable l'auteur, au sein de l'OPH, du cahier des charges et de toutes les pièces afférentes au marché.

La publicité de cet appel d'offres ouvert a été assurée au moyen d'un avis de marché sur le site internet des communautés européennes et d'une publication au bulletin officiel des annonces de marchés publics (BOAMP) en mars 2010. Le règlement de consultation de l'appel d'offres propose d'informer les candidats, soit au moyen d'un site internet, soit au moyen d'un numéro de téléphone qui est celui de la secrétaire du service *marchés, assurances et sinistres* de *Créteil-Habitat-SEMIC*.

Le rapport à la préfecture relatif à cet appel d'offres fait apparaître qu'en dépit de neuf dossiers de candidatures retirés, l'appel d'offres n'a suscité que deux offres déposées dans les délais impartis : *Créteil-Habitat-SEMIC*, précédent mandataire et une société sise à Grenoble, et dont le dossier comportait d'importantes lacunes, puisqu'il y manquait tous les documents demandés à l'article 3 du règlement de la de consultation, à savoir :

- les documents relatifs à sa candidature, tels que la lettre de candidature, l'attestation sur l'honneur par laquelle le candidat déclare être en règle au regard de dispositions du code du travail ;
- les documents justifiant ses capacités et garanties techniques, professionnelles et financières : actes constitutifs et statuts du candidat, liste des activités similaires et de complexité équivalente, notamment dans le logement social effectuées les trois dernières années, ou certificats d'identité professionnelle ou équivalent, chiffre d'affaires global du candidat pour les trois derniers exercices, liste des moyens techniques du candidat pour l'année en cours ou effectif moyen annuel du candidat pour chacune des trois dernières années.

L'absence de tous ces documents pour le second candidat n'a pas permis d'étudier son offre et de valider ses capacités et garanties professionnelles, techniques et financières, notamment, sa constitution juridique conforme au code de la construction et de l'habitat (CCH), notamment l'article D. 442.22.

De plus, l'ouverture des offres a fait apparaître une différence considérable, en termes de prix, entre l'offre déposée par *Créteil-Habitat-SEMIC* (2 437 652 € HT par an) et celle de cette société qui s'élevait à 5 091 607 € HT par an.

Malgré le nombre particulièrement faible des candidats ayant soumissionné et l'écart du simple au double des offres, l'OPH et *Créteil-Habitat-SEMIC* ont conclu, le 19 avril 2010, pour cinq ans, un nouveau mandat de gérance du patrimoine et d'administration. Ce contrat a été signé par le directeur général de l'OPH, par ailleurs directeur financier de *Créteil-Habitat-SEMIC*.

6.3.2. Le mandat de gestion du patrimoine de l'OPH couvre tous les champs d'activités liés à la détention d'un patrimoine immobilier

Le périmètre du patrimoine de l'OPH géré par *Créteil-Habitat-SEMIC* s'est considérablement accru après l'opération d'acquisition de 2 800 logements cédés par la société *Icade*. De plus, l'article 1^{er} du mandat précise que le périmètre du patrimoine géré inclura tout immeuble acquis ou construit pendant le déroulement du mandat.

Les activités couvertes par le mandat et déléguées à *Créteil-Habitat-SEMIC* comptent aussi bien la gestion locative (article 3) que l'administration générale (article 5), la rénovation et la conduite de travaux de plus ou moins grande ampleur (investissement prévu à l'article 6), la vente des logements OPH (article 7). L'article 5 délègue à *Créteil-Habitat-SEMIC* toute la gestion des ressources humaines de l'OPH, depuis leur recrutement, avec la rédaction des contrats, à leur fin de carrière. Ces ressources humaines comportent trois emplois administratifs, intégrés dans *Créteil-Habitat-SEMIC* et travaillant pour ses services propres, et un poste de directeur général de l'OPH, qui fait l'objet d'une convention de mise à disposition⁽²⁶⁾.

Ce haut niveau de délégation, implique la mise en place de comptes rendus à échéance régulière (environ une fois par mois) et la production par *Créteil-Habitat-SEMIC* d'indicateurs détaillés relatifs à des données sur les taux de vacances des logements en temps réel et les nombres d'impayés survenus depuis le dernier rapport.

Les indicateurs de gestion locative transmis à l'OPH permettent à son directeur général de communiquer auprès du conseil d'administration et de faire valider les modalités de mise en œuvre du mandat par *Créteil-Habitat-SEMIC*.

Enfin, l'article 9 relatif aux éléments de la rémunération des nombreuses activités confiées à *Créteil-Habitat-SEMIC* prévoit une rémunération différenciée par activité et/ou pondérée en fonction du nombre de logements, locaux d'activités ou places de parkings mis en location. Dans la version du précédent mandat de gestion, il précisait que le forfait de rémunération de l'administration générale (article 5), s'établissait à 300 000 €, forfait porté à 890 000 €, dans la version de 2010.

Créteil-Habitat-SEMIC n'assume pas d'autres prestations pour le compte de l'OPH en dehors du mandat de gestion et il n'existe pas d'autres contrats que cet outil de délégation de la gestion.

⁽²⁶⁾ *Créteil-Habitat-SEMIC* rembourse à l'OPH une partie du temps de travail de M. Bouali (47 %), ce qui est déduit des honoraires versés en règlement des tâches réalisées dans le cadre du mandat de gestion.

6.4. La gestion locative par Créteil-Habitat-SEMIC

6.4.1. Créteil-Habitat-SEMIC est un bailleur social

Son activité s'organise avec ses partenaires qui bénéficient de contingents de logements réservés dans son parc locatif et dans celui de l'OPH. L'attribution des logements de son parc est très normée avec un examen de toutes les demandes de logement en commission d'attribution de logement (CAL) composée de représentants de la ville de Créteil et de Créteil-Habitat-SEMIC.

La société participe, en outre, à la garantie du droit au logement opposable (Dalo)⁽²⁷⁾ et constitue l'outil par lequel la ville de Créteil participe à tous les contingents spécifiques destinés aux populations fragiles.

Les services du logement de la ville gèrent les listes d'attente et les demandes, soit 5 000 demandeurs de logements à Créteil. Chaque réservataire (la ville, l'État et le département) choisit les dossiers qu'il souhaite soumettre à la CAL qui donne son accord ou refuse⁽²⁸⁾, à l'occasion de sa réunion bimensuelle.

Pour traiter ces demandes, le service de gestion locative de Créteil-Habitat-SEMIC est responsable des deux commissions d'attribution de Créteil-Habitat-SEMIC et de l'OPH.

Depuis de nombreuses années, la commune bénéficie de la part la plus importante des attributions de logements de Créteil-Habitat-SEMIC, avec 256 logements sur 330⁽²⁹⁾.

Le Dalo est une obligation pour Créteil-Habitat-SEMIC qui est signataire de l'accord collectif départemental pour le relogement de familles cumulant des difficultés financières et sociales telles que définies par le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD). La Miilos avait pointé l'absence de mise en œuvre de l'accord collectif en 2006, 2008 et 2009. En effet, alors que l'État souhaite une convention de gestion qui soit un peu plus contraignante pour concrétiser la volonté politique inscrite dans les centre de supervision urbain (CSU), la société Créteil-Habitat-SEMIC préfère une délégation de gestion.

6.4.2. L'organisation du service de la gestion locative est essentiellement sectorielle

Le service de gestion locative est composé de 11 responsables de gestion locative répartis sur 11 secteurs représentant chacun, selon Créteil-Habitat-SEMIC, un volume de 684 à 998 logements. Les responsables de gestion gèrent les comptes des locataires, notamment accomplissent les tâches afférentes à l'entrée, et à la sortie, dans les lieux.

L'établissement du contrat de bail du locataire est matérialisé par la création du locataire dans le logiciel *Ulis*, qui permettra l'encaissement des loyers et des charges locatives. Il existe un encaissement standard et un système élaboré de relances successives et graduées.

L'encaissement des loyers s'effectuait selon une procédure bien rôdée, dont une partie, confiée à un prestataire jusqu'au 20 octobre 2013, est dorénavant assurée en interne par un salarié rattaché au service Gestion Locative. Le traitement des impayés inclut une dimension sociale : il englobe des procédures destinées à prévenir les contentieux, notamment en sollicitant un service social intégré au service de la gestion locative.

⁽²⁷⁾ Introduit par la loi du 5 mars 2007, le Dalo est garanti par l'État, dans les conditions prévues par la loi, aux personnes qui ne peuvent accéder par leurs propres moyens à un logement décent et indépendant.

⁽²⁸⁾ Elle procède aux attributions sur la base de critères d'ancienneté du dossier, des ressources du demandeur et de sa situation sociale.

⁽²⁹⁾ Cf. tableau n° 19, en annexe.

Enfin, une campagne annuelle de régularisation des charges locatives complète le dispositif avec le calcul d'un éventuel supplément de loyer de solidarité, à la charge du service mais qui reste assez marginal.

La société *Créteil-Habitat-SEMIC* dispose d'un service social très étoffé et très intégré. Le service contentieux est inclus dans le service gestionnaire et le service social, dans la direction transversale de la gestion locative. Ainsi, dès le constat des premières difficultés (impayés), le service de gestion locative peut envoyer les locataires vers le service de suivi social.

Le départ est la dernière étape⁽³⁰⁾ de traitement du dossier locataire dans *Ulis*, la vente du logement à son locataire en étant une modalité alternative. Il met fin au lien avec le locataire.

La procédure se décline en étapes qui doivent permettre aux différents services impliqués de procéder à des vérifications depuis l'éligibilité du locataire candidat à l'achat jusqu'à la rédaction et la signature de l'acte de vente.

Il faut alors procéder à la résiliation du bail, restituer le dépôt de garantie au locataire et procéder à la régularisation des charges. Le service de la gestion locative accomplit ces dernières démarches mettant fin à la présence de locataire dans le parc géré en direct.

6.4.3. Les indicateurs de suivi de la gestion locative sont tous positifs

Les taux de vacance, d'occupation et d'impayés sont plutôt meilleurs que les moyennes des autres bailleurs sociaux constatées dans la région d'Île-de-France.

Les attributions en 2011 sont majoritairement familiales et le niveau des ressources des attributaires est conforme aux plafonds en vigueur⁽³¹⁾.

Ainsi, plus de 68 % des logements ont été attribués à des ménages dont les revenus n'excèdent pas 60 % des plafonds du prêt locatif aidé (PLA), soit 10 % de plus qu'en 2010. 58 % des locataires entrants ont perçu l'aide personnalisée au logement (APL) et cette tendance est constante depuis 2009, même si elle n'avait jamais atteint une telle ampleur. La proportion de ces bénéficiaires de l'APL passe à 80 % parmi les familles monoparentales.

Les locataires entrants ont un taux d'effort moyen de 25 % de leur revenu, après déduction de l'APL, avec un revenu moyen par foyer de 1 456 € pour les locataires de l'OPH et de 1 574 € pour ceux de *Créteil-Habitat-SEMIC*.

En 2012, la vacance de logements est faible, et d'après *Créteil-Habitat-SEMIC*, ce délai moyen de relocation était de 2 mois et 24 jours pour les logements *Créteil-Habitat-SEMIC* et est passé de 5 mois et 15 jours pour l'OPH à 2 mois et 23 jours, grâce à la relocation de logements vacants, récupérés à la fin de l'année 2010 auprès d'*Icade*. La rotation reste faible dans les 2 parcs de Créteil-Habitat et ces chiffres masquent les mutations internes qui sont susceptibles d'être plus importantes dans l'ensemble des attributions de *Créteil-Habitat-SEMIC*.

De même, le taux d'impayés tel qu'il ressort des statistiques de vacances et relocations transmises par *Créteil-Habitat-SEMIC* reste très modeste et inférieur aux moyennes constatées en Île-de-France, d'après la *Millos*⁽³²⁾.

⁽³⁰⁾ Même si la régularisation de charges peut intervenir bien plus tard pour le locataire sortant, puisqu'il n'y a qu'une campagne annuelle de régularisation des charges.

⁽³¹⁾ Cf. tableau n° 20, en annexe.

⁽³²⁾ Cf. tableau n° 21, en annexe.

7. LA MISSION DE GESTION DES RESSOURCES HUMAINES (GRH) GLOBALEMENT BIEN MENÉE S'INSCRIT DANS UNE DÉMARCHE D'AMÉLIORATION CONTINUE

7.1. Un service des ressources humaines relativement bien doté et assurant l'ensemble des missions de GRH

Le service des ressources humaines est composé de 5 salariés pour un effectif total géré de 197 personnes appartenant à *Créteil-Habitat-SEMIC* et de l'OPH. Il est ainsi en mesure de conduire l'ensemble des procédures relatives à la gestion quotidienne des ressources humaines, ainsi que des actions d'amélioration dans ce domaine.

La directrice des ressources humaines et son adjointe pilotent ce service, tandis que les autres collaborateurs sont chargés de la gestion opérationnelle et que des coordonnateurs ressources humaines, désignés dans chaque service, sont des relais.

7.2. Des effectifs stables qui bénéficient de rémunérations conformes aux conventions collectives

Au 31 décembre 2007, *Créteil-Habitat-SEMIC* employait 125 salariés contre 135 au 31 décembre 2011, soit une hausse de 7 %. Le service des ressources humaines a la charge de 197 personnes, dont 135 relevant de *Créteil-Habitat-SEMIC* (85 personnels administratifs et 50 gardiens) et 62 de l'OPH. En 2010, l'effectif de *Créteil-Habitat-SEMIC* s'est accru avec l'arrivée de 7 personnels administratifs en provenance d'*Icade* et de 17 gardiens.

Les employés administratifs ne perçoivent que des éléments fixes de rémunération tandis que les gardiens perçoivent des éléments variables (*unités de valeur et permanences* en remplacement de collègues) et bénéficient d'un logement de fonction.

Ils perçoivent aussi des primes constituées de la participation des salariés, de gratifications de 13^{ème} mois et de primes d'ancienneté. Les salariés administratifs bénéficient du forfait *astreintes*, alors que les gardiens ont droit à des *unités de valeur et permanences*⁽³³⁾, à la prime de *tri sélectif*⁽³⁴⁾, à la prime de *congés payés contrat à durée indéterminée (CDI)*⁽³⁵⁾ et à la *prime de vacances*⁽³⁶⁾.

⁽³³⁾ Cette prime est prévue dans l'accord de réduction du temps de travail du 21 décembre 2000. Les permanences sont organisées les week-ends dans les conditions prévues à l'article 19 de la convention collective des gardiens et employés d'immeubles. Elles sont rémunérées sur la base suivante : 1/30 pour la permanence du samedi et 2/30 pour celle du dimanche ou jour férié.

⁽³⁴⁾ La prime de *tri sélectif* est à partager entre les gardiens de catégorie B qui effectuent la tâche de sortie et rentrée des conteneurs de tri sélectif. Source : *Avenant n° 74 du 27 avril 2009 portant modification de la convention collective nationale des gardiens*.

⁽³⁵⁾ La prime d'indemnisation de *congés payés CDI* est précisée par la convention collective des gardiens et employés d'immeubles, dans son article 25-6^{ème} alinéa.

Lorsque la rupture du contrat de travail est effective avant que le salarié ait pu épuiser ses droits à congés, il perçoit une indemnité de congés non pris calculée sur la base de 1/25 de la rémunération globale brute mensuelle contractuelle par jour ouvrable de congés non pris.

⁽³⁶⁾ La prime de vacances est un usage de *Créteil-Habitat-SEMIC*. « Versée au mois de juin, elle correspond à 1/4 du salaire brut global. Elle est associée à la gratification de 13^{ème} mois : les gardiens perçoivent ainsi une gratification égale à 1,25 de leur salaire brut global (0,25 sur la paie de juin et une sur la paie de novembre) ». Source : *Créteil-Habitat-SEMIC*.

En 2011, neuf agents bénéficiaient de véhicules de fonction, fiscalement déclarés pour un montant de 23 955 € et un agent, d'un véhicule de service. Ces attributions sont décidées par le directeur général de *Créteil-Habitat-SEMIC*.

7.3. Un taux d'absentéisme des gardiens relativement élevé

En 2011, plus de la moitié des personnels avaient plus de 10 ans d'ancienneté au sein de *Créteil-Habitat-SEMIC*, ce qui témoigne de la stabilité des salariés. De plus, la société ne comptait en 2011 que 2 contrats à durée déterminée (CDD) et le recours à l'intérim restait très ponctuel, ce qui illustre une volonté de pérenniser le personnel.

Toutefois, les gardiens connaissaient un taux d'absentéisme élevé, avec 60 % des effectifs arrêtés en 2011 (30 gardiens sur 50) pour une durée totale de 1 053 jours et un coût d'environ 70 000 €. La durée moyenne d'arrêt était de 21 jours par gardien et 5 gardiens avaient cumulé plus de 90 jours d'arrêt maladie en 2010.

La société *Créteil-Habitat-SEMIC* a conscience de l'importance de ce problème d'absentéisme des gardiens. L'un des chantiers en cours dans le service des ressources humaines est l'amélioration des conditions de travail des gardiens, chantier en lien avec la médecine de travail et assuré par un service de santé au travail localisé à Créteil et lié à *Créteil-Habitat-SEMIC* par un contrat.

8. LE PROJET DE FUSION ENTRE CRÉTEIL-HABITAT-SEMIC ET L'OPH DEVAIT RÉSOUDRE DES DIFFICULTÉS CONNUES DE LONGUE DATE

Dès 2006 la *Miilos* pointait dans son rapport précité la nécessité impérieuse de maîtriser les risques liés à l'existence de deux structures engagées dans des relations très étroites et dont le mode de fonctionnement au sein du groupe *Créteil-Habitat* soulevait de nombreuses difficultés d'ordre juridique, avec un cumul atypique de responsabilités, un risque identifié de conflit d'intérêts et une difficulté à se conformer aux règles de la commande publique et aux dispositions relatives à la passation de l'appel d'offres pour l'attribution par l'OPH d'un mandat de gestion à *Créteil-Habitat-SEMIC*.

Une pré-étude sur les modalités de rapprochement entre l'OPH et *Créteil-Habitat-SEMIC* réalisée par le cabinet *Primexis* a souligné que ce rapprochement permettrait d'améliorer la situation financière de *Créteil-Habitat-SEMIC*.

Au regard des éléments dont elle dispose, la chambre souligne toutefois que l'étude du cabinet *Primexis* indique [qu'] « un OPH, de par son statut d'établissement public à caractère industriel et commercial et d'organisme HLM, ne peut être absorbé par une société d'économie mixte »⁽³⁷⁾. Par ailleurs, cette étude rappelait les difficultés à prévoir pour reprendre les fonctionnaires actuels de l'office qui sont au nombre de 14 personnes.

L'estimation moyenne faite par le cabinet *Primexis* de l'impact financier de la fusion indiquait que l'absorption de l'OPH par *Créteil-Habitat-SEMIC* conduirait à une moins-value de 3,9 M€, largement compensée par un boni de 5,7 M€ et par la récupération des actifs de l'OPH, constitués de disponibilités de 30 M€ environ, ce qui permettrait à *Créteil-Habitat-SEMIC* de rembourser une partie de ses emprunts.

⁽³⁷⁾ Partie 4.1.1. de la pré-étude sur les modalités de rapprochement entre l'OPH et *Créteil-Habitat-SEMIC* réalisée par le cabinet *Primexis*, en décembre 2011.

Toutefois, le cabinet *Primexis* a aussi mentionné la difficulté majeure de la fusion et le difficile arbitrage quant au transfert de patrimoine de l'OPH à *Créteil-Habitat-SEMIC* : l'application d'une disposition de l'article 1051 du code général des impôts (CGI) établirait soit le droit fixe de la mutation à 125 €, soit l'application de droits d'enregistrement au tarif global de 5,09 % du montant de la transaction.

La société *Créteil-Habitat-SEMIC* a donc interrogé officiellement l'État à ce sujet par un courrier du 24 juin 2013. Une première réponse d'attente du ministre de l'économie et des finances a été reçue en juillet 2013.

La société *Créteil-Habitat-SEMIC* a indiqué avoir beaucoup attendu de la loi ALUR qui devait préciser selon quelles modalités « l'article 1051 du CGI est applicable aux sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux ».

Un second sujet d'importance a été relevé : il s'agit du sort du boni de liquidation et des parts respectives réservées à *Créteil-Habitat-SEMIC* et à la ville sur le montant qui serait dégagé sur cette opération de cession.

Enfin, la dissolution de l'OPH qui suivrait la vente de son patrimoine à la ville de Créteil ou à *Créteil-Habitat-SEMIC* impliquerait pour les personnels statutaires de l'OPH (14) de trouver une collectivité de rattachement avant d'être détachés, afin de garder leur statut de fonctionnaires.

Au début 2014, toutes ces questions restaient pendantes et le calendrier de réalisation de cette opération demeurerait suspendu à la consultation des services techniques de l'État, sur la question de la dissolution d'un OPH dans un premier temps et sur celles de l'attribution du boni de liquidation et du traitement fiscal de cette fusion, dans un second temps.

ANNEXES

Annexe n° 1 : Présentation de Créteil-Habitat-SEMIC

Forme juridique	SA à Conseil d'Administration
Création de l'établissement	20 mai 1966
Adresse	1 Place Salvador Allende Hôtel de ville 94000 CRETEIL
Président du conseil d'administration	Laurent Cathala, député-maire de Créteil
Directeur général	Hervé Nabet
Effectif de l'entreprise	133 salarié(s) en 2010 pour 111 ETP
Capital	5 885 955 €

Source : Chambre régionale des comptes (CRC)

Annexe n° 2 : Capital depuis 2007

(en €)	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Capital social	5 885 955	5 885 955	5 885 955	5 885 955	5 885 955	5 885 955

Source : Créteil-Habitat-SEMIC

Annexe n° 3 : Détention du Capital de Créteil-Habitat-SEMIC par les actionnaires au cours de la période 2007-2012

Nom de l'actionnaire	Nombre d'actions détenues	Part (en %)
Ville de Créteil	202 673	51,65
Caisse des dépôts	103 554	26,39
CIL Logéo	60 194	15,34
Autres actionnaires divers	25 977	7
Total	392 397	100

Source : CRC

Annexe n° 4 : Délai date d'émission de la facture et date de paiement sur un échantillon de 80 % des factures payées en 2012

Délai	Nombre de factures	%	Montants	%
Inférieur ou égal à 15 jours	0	0	-	0
Inférieur ou égal à 30 jours	159	5	54 438,56	3
Inférieur ou égal à 45 jours	827	27	464 068,13	21
Inférieur ou égal à 60 jours	1 131	37	589 666,61	27
Inférieur ou égal à 100 jours	765	25	815 016,46	38
Strictement supérieur à 100 jours	207	7	242 410,42	11
Nombre de factures	3 089	100	2 165 600,18	100

Source : CRC

Annexe n° 5 : Délais de paiements des factures établis par Créteil-Habitat-SEMIC

(en €)	15 jours	30 jours	45 jours
2007	inconnu		
2008			
2009	2 313 390	841 056	962 734
2010	392 003	929 272	2 361 223
2011	167 613	488 085	3 305 711

Source : Rapports d'activité de Créteil-Habitat-SEMIC

Annexe n° 6 : Les dépenses de fonctionnement de Créteil-Habitat-SEMIC de 2007 à 2012

(en €)	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Charges de personnel	4 170 899	4 366 125	4 511 699	4 914 238	5 245 270	5 309 493
Charges exceptionnelles	544 975	180 247	232 696	145 452	179 792	181 990
Dotations amortissements et provisions pour risques et litiges des pertes et charges	570 622	166 553	167 761	267 322	778 070	276 314
Participation des salariés – impôts sur les bénéficiés et assimilés	-	-	20 500	115 553	206 074	247 768
Impôts et taxes	466 515	496 143	571 976	402 371	466 659	465 480
Autres	901 905	854 783	815 693	1 231 523	1 224 317	1 142 373
Total	6 654 957	6 063 851	6 320 325	7 079 459	8 100 181	7 623 418
		- 591 106	256 474	759 134	1 020 722	- 476 764

Source : Créteil-Habitat-SEMIC

Remarques : le poste Autres comprend les achats ; les locations immeubles, parkings et matériels ; l'entretien des immeubles et des matériels ; les assurances ; la documentation ; les honoraires ; la publicité ; les frais de missions et déplacements ; les frais postaux ; les frais financiers et bancaires.

Annexe n° 7 : Les dépenses de personnel

(en €)	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Salaires bruts	2 743 780	2 868 937	2 951 285	3 172 598	3 395 119	3 423 387
Charges salariales	1 353 346	1 396 489	1 446 961	1 588 374	1 685 957	1 706 544
Autres charges sociales	56 875	86 199	88 943	106 851	129 005	150 273
Autres charges de personnel	16 901	14 500	24 510	49 414	35 189	29 289
Total	4 170 902	4 366 125	4 511 699	4 917 238	5 245 270	5 309 493

Source : CRC - Comptes de résultat simplifiés des exercices 2007 à 2012

Annexe n° 8 : Les provisions pour risques et litiges

Dotation (en €)	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Amort. imm. os. incorporelles	2 561	-	2 530	-	-	58 568
Amort. imm. corporelles	89 346	65 165	52 939	97 525	225 420	79 087
Prov. p/risques et litiges	303 135	81 169	95 639	145 439	468 689	197 227
Prov. p/pertes et charges	200 422	20 329	17 135	24 359	190 000	-
Total	595 464	166 663	168 243	267 322	884 118	334 882

Source : CRC

Annexe n° 9 : Comptes de résultat simplifiés des exercices 2007 à 2012

(en M€)	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Produits d'exploitation	67,09	62,81	66,50	72,77	63,59	51,19
Produits des activités	63,04	52,73	60,45	62,26	42,74	44,95
dont récupération des charges locatives ; loyers des logements, garages et parkings ; suppléments de loyers	22,99	23,64	23,90	23,91	25,27	26,56
dont produits de concession d'aménagement ; variation de charges sur concession d'aménagement	35,97	25,27	34,39	34,38	13,37	14,14
dont prestations de services ; autres prestations ; produits des activités annexes	4,08	3,83	2,16	3,97	4,11	4,24
Production immobilisée	0,00	0,00	0,17	0,99	0,35	0,05
Subventions d'exploitation	0,55	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02
Reprises sur amortissements et provisions	2,13	8,59	2,56	2,06	7,24	2,06
Transferts de charges d'exploitation	1,37	1,47	3,29	7,43	13,24	4,12
Charges d'exploitation	62,94	59,58	64,00	70,83	61,18	47,32
Consommation de l'exercice en provenance de tiers	44,18	34,09	44,99	45,35	28,95	24,49
dont achats opérations d'aménagement et coût de revient des cessions de concessions d'aménagement	34,79	23,96	34,55	34,38	18,31	14,14
dont achats non stockés de matières et fournitures récupérables	5,55	5,96	5,78	5,23	5,72	6,08
dont autres	3,84	4,17	4,67	5,74	4,92	4,27
Impôts, taxes et versements assimilés	2,62	2,88	3,05	3,07	3,14	3,31
Charges de personnel	5,81	6,10	6,31	6,85	7,28	7,49
Dotations aux amortissements et aux provisions	10,13	16,31	9,47	15,32	21,54	11,82
Pertes sur créances irrécouvrables	0,21	0,21	0,17	0,24	0,27	0,20
Résultats d'exploitation	4,15	3,23	2,50	1,94	2,41	3,87
Produits financiers	0,18	0,30	0,09	0,13	0,36	0,58
Charges financières (Intérêts sur opération locatives)	3,70	4,57	3,89	2,27	3,03	3,74
Résultats financier	- 3,52	- 4,27	- 3,80	- 2,13	- 2,67	- 3,16
Produits exceptionnels	1,67	3,02	3,19	4,27	3,88	3,35
Charges exceptionnelles	2,10	1,79	1,72	2,92	1,57	1,60
Résultat exceptionnel	- 0,43	1,22	1,47	1,35	2,31	1,75
Participation des salariés	0,00	0,00	0,00	0,12	0,21	0,25
Impôts sur les bénéfices	0,00	0,00	0,02	0,12	0,21	0,00
Total des produits	68,94	66,13	69,78	77,17	67,83	55,14
Total des charges	68,74	65,95	69,62	76,13	65,98	52,91
BÉNÉFICE	0,19	0,18	0,15	1,04	1,85	2,23

Source : CRC à partir des comptes de résultat de Créteil-Habitat-SEMIC

Annexe n° 10 : Résultats par opération d'aménagement concédée au 31 décembre 2012

(en M€)	Résultat 2011	Résultat 2012	Avancement (en %)
Zac du Mail des Mèches	- 0,380	- 0,390	100,00
Zac de la Source	6,597	4,019	99,62
Zac des Sarrazins	19,735	17,818	90,88
Zac Europarc	- 5,074	1,380	57,20
Zac de La Pointe du Lac	- 12,580	1,400	72,76
Zac du Centre ancien	- 8,537	- 6,965	90,87
Quartiers du Palais et de l'Échat	- 4,653	- 0,736	81,03
PRU du Mont Mesly	- 3,522	- 5,446	2,33
Opérations annexes	- 0,009	Non connu	100,00
TVA	8,431	Non connu	
Total général	0,008	11,081	

Source : CRC à partir du Bilan prévisionnel des opérations confiées par la ville de Créteil 2012

Annexe n° 11 : Progression du montant afférent à la maîtrise d'œuvre et à l'assistance à maîtrise d'ouvrage assurées par Créteil-Habitat-SEMIC, de 2007 à 2012 (en M€)

2007	2008	2009	2010	2011	2012
2,6	2,2	2,4	1,8	1,5	1,4

Source : CRC à partir des balances comptables de Créteil-Habitat-SEMIC

Annexe n° 12 : Évolution de la marge brute de l'activité de gestion locative de 2007 à 2012

(en M€)	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Loyers des logements non conventionnés, conventionnés, autres	17,4	17,7	18,1	18,7	19,6	20,5
Supplément de loyer	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Subventions d'exploitation diverses	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	0,8	0,8	0,7	0,6	0,9	1,0
Récupération de charges locatives	5,5	5,9	5,7	5,2	5,6	6,0
Total	24,3	24,4	24,6	24,6	26,2	27,5
Amortissements des immobilisations locatives et baux à long terme	6,9	6,7	6,7	6,2	7,2	6,8
Intérêts sur opérations locatives – financement définitif	3,7	4,6	3,9	2,3	3,0	3,7
Charges locatives récupérables	5,5	6,0	5,8	5,2	5,7	6,0
Total	16,2	17,3	16,3	13,7	16,0	16,5
Marge brute sur locatif	8,1	7,2	8,3	10,9	10,2	11,0

Source : CRC à partir des comptes de résultat de Créteil-Habitat-SEMIC

Annexe n° 13 : Progression des productions diverses de 2007 à 2012

(en M€)	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Immeubles de rapport (ressources internes)			0,2	1,0	0,3	0,04
Produits des activités annexes	0,6	0,8	0,7	1,2	1,0	1,0
Autres (gestion OPH...)	0,8	0,8	0,9	2,2	2,4	2,6
Total des productions diverses	1,5	1,6	1,8	4,4	3,8	3,7

Source : CRC à partir des comptes de résultat de Créteil-Habitat-SEMIC

Annexe n° 14 : Passif du Bilan de Créteil-Habitat-SEMIC

(en €)	2007	2008	2009	2010	2011	2012 définitives
Capital social	5 885 955	5 885 955	5 885 955	5 885 955	5 885 955	5 885 955
Réserve légale / Prime de fusion	67 950 196	67 950 196	67 950 196	67 950 196	67 950 196	67 950 196
Écarts de réévaluations	996 074	996 074	996 074	996 074	996 074	996 074
Réserve légale	43 911	43 911	43 911	43 911	43 911	43 911
Autres réserves légales	588 596	588 596	588 596	588 596	588 596	588 596
Capital et réserves	75 464 731					
Report à nouveau	- 14 073 443	- 13 878 971	- 13 696 009	- 13 541 795	- 12 501 818	- 10 647 156
Résultat de l'exercice	194 473	182 962	154 213	1 039 978	1 854 662	2 229 913
Subventions d'investissement	14 356 474	14 555 027	19 702 641	22 889 918	30 079 046	32 617 592
Fonds propres	75 942 234	76 323 750	81 625 576	85 852 831	94 896 622	99 665 081
Provisions pour impôts	10 305 560	9 953 435	9 601 310	9 249 185	8 897 060	8 544 935
Provisions gros entretien	1 101 582	1 077 696	1 144 369	3 135 658	3 531 515	4 832 689
Provisions pour risques	858 429	956 852	812 814			
Participation des salariés	21 608	20 329	17 135	1 888 302	2 162 762	2 023 062
Provisions pour charges	-	-	724 964			
Indemnités de départ à la retraite	923 605	955 591	993 656	1 361 999	1 889 322	2 110 353
Indemnités pour primes d'ancienneté	-	-				
Dépenses prévisionnelles à engager sur lots vendus	12 744 789	2 745 831	2 857 822	4 766 561	10 952 497	1 701 980
Provisions	25 955 572	15 709 734	16 152 069	20 401 705	27 433 156	19 213 019
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	122 408 591	126 427 634	144 757 216	156 663 868	167 591 979	166 145 458
Dépôts de garantie	1 696 588	1 666 931	1 685 955	1 782 015	1 847 281	1 851 762
Intérêts courus non échus	8 614 888	8 553 997	7 443 250	6 522 822	6 286 389	605 237
Dettes financières	132 720 068	136 648 562	153 886 421	164 968 706	175 725 650	174 047 457
Excédents d'acompte sur provisions de charges	1 652 015	1 820 161	2 224 010	2 712 731	2 769 322	2 728 445
Avances des acquéreurs	2 174 254	3 392 486	5 009 597	957 124	532 044	20 017
Excédents et avances	3 826 269	5 212 646	7 233 606	3 669 854	3 301 365	2 748 462
Fournisseurs	1 264 098	2 166 245	1 795 922	1 475 758	1 998 182	2 087 946
Fournisseurs immobilisations	107 638	562 468	2 321 257	2 206 741	1 963 226	2 346 583
Dettes sociales et fiscales	898 733	899 271	933 859	1 277 316	1 528 290	1 746 880
Autres dettes d'exploitation	3 581 597	864 307	2 646 641	10 148 331	10 197 763	10 217 191
Dettes d'exploitation	5 852 065	4 492 292	7 697 679	15 108 146	15 687 461	16 398 600
Comptes de régularisation du passif	9 284 270	15 471 933	16 461 260	21 789 314	21 113 294	24 878 222
Total Passif	253 580 479	253 858 917	283 056 612	311 790 556	338 157 548	336 950 841

Source : CRC à partir des données Créteil-Habitat-SEMIC

Annexe n° 15 : Répartition des dettes financières à court et long terme

(en M€)	2007	2008	2009	2010	2011	2012	(en %)
Emprunts à LT (+ d'un an)	118,1	126,2	142,3	153,9	164,3	166	79
Dettes banques à CT (- d'un an)	14,6	10,5	11,6	11,1	11,4	44	21
Total	132,7	136,6	153,9	165,0	175,7	210	100,0

NB : En 2012, 79 % des emprunts de Créteil-Habitat-SEMIC ont une durée supérieure à un an.

Source : Bilans de Créteil-Habitat-SEMIC

Annexe n° 16 : Évolution du capital restant dû

	Capital restant dû (CRD) (en M€)	Diminution cumulée du CRD par rapport à 2011 (en point)	Diminution du CRD d'année en année (en point)
2011	166,1	0,0	
2012	163,0	- 3,1	- 3
2012	156,8	- 9,3	- 6
2014	149,3	- 16,8	- 7
2015	141,8	- 24,3	- 7
2016	134,3	- 31,8	- 8
2017	127,0	- 39,1	- 7

Source : CRC à partir de données Créteil-Habitat-SEMIC

Annexe n° 17 : Actif net du bilan de Créteil-Habitat-SEMIC

(en €)	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Immobilisations incorporelles	819 242,81	798 140,70	802 832,13	943 366,74	906 001,32	884 507,68
Terrains	46 799 326,38	46 404 966,84	47 586 665,34	51 099 755,19	54 847 270,23	61 235 755,01
Immeubles de rapport	144 321 627,67	137 523 884,30	138 347 659,09	149 356 659,29	159 248 556,19	173 041 272,37
Autres immobilisations corporelles	154 489,92	118 424,40	152 037,85	195 410,03	185 194,72	231 540,28
Installations techniques matériel mobilier et outillage	666,95	4 866,00	9 062,40	12 047,82	10 783,19	10 124,08
Immobilisations corporelles	191 276 110,92	184 052 141,54	186 095 424,68	200 663 872,33	214 291 804,33	234 518 691,74
Travaux d'amélioration en cours	7 343 817,31	11 820 288,24	-			
Constructions en cours	-	-	18 076 496,92	16 440 679,85	16 349 282,30	3 676 727,37
Immobilisations financières	10 809,69	10 809,69	13 809,69	13 809,69	13 809,69	13 809,69
Actif immobilisé	199 449 980,73	196 681 380,17	204 988 563,42	218 061 728,61	231 560 897,64	239 093 736,48
Stocks et en cours	19 992 230,98	24 582 408,91	34 787 657,08	27 792 159,98	22 975 889,07	29 912 107,45
Créances d'exploitation	3 584 652,06	4 039 037,67	4 290 172,91	4 663 073,37	4 309 313,38	4 669 588,64
Créances diverses	1 934 961,11	3 807 249,64	5 737 329,65	12 003 894,40	13 764 288,37	14 376 869,89
Créances	5 519 613,17	7 846 287,31	10 027 502,56	16 666 967,77	18 073 601,75	19 046 458,53
Charges constatées d'avance	1 054 131,40	1 231 644,79	1 505 057,09	2 088 169,28	2 154 071,91	3 153 529,88
Comptes de régularisation de l'actif*	8 311 982,25	13 190 569,17	13 152 132,02	13 417 207,90	17 512 425,33	11 325 910,49
Comptes financiers	19 252 540,56	10 326 626,67	18 595 700,33	33 764 322,51	45 880 662,30	34 419 097,68
Disponibilités diverses	27 564 522,81	23 517 195,84	31 747 832,35	47 181 530,41	63 393 087,63	45 745 008,17
Total Actif Net	253 580 479,09	253 858 917,02	283 056 612,50	311 790 556,05	338 157 548,00	336 950 104,03

* Les comptes de régularisation de l'actif représentent « les pertes enregistrées à ce jour qui seront compensées dans le cadre de l'équilibre final des opérations concédées »

Source : CRC à partir des données Créteil-Habitat-SEMIC

Annexe n° 18 : Bilan fonctionnel

(en €)	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Fonds propres	75 942 234	76 323 750	81 625 576	85 852 831	94 896 622	99 665 081
Provisions	25 955 572	15 709 734	16 152 069	20 401 705	27 433 156	19 213 019
Dettes financières	132 720 068	136 648 562	153 886 421	164 968 706	175 725 650	174 047 457
Comptes de régularisation du passif	0	15 471 933	16 461 260	21 789 314	21 113 294	24 878 222
- Intérêts courus non échus	- 8 614 888	- 8 553 997	- 7 443 250	- 6 522 822	- 6 286 389	- 6 050 237
- Provisions pour risques	- 858 429	- 956 852	- 812 814			- 1 212 168
- Participation des salariés	- 21 608	- 20 329	- 17 135	- 1 888 302	- 2 162 762	0
- Provisions pour charges	0	0	- 724 964			- 810 895
- Provisions pour gros entretien	0	- 1 077 696	- 1 144 369	- 3 135 658	- 3 531 515	- 4 832 689
- Indemnités de départ à la retraite	- 923 605	- 955 591	- 993 656	- 1 361 999	- 1 889 322	- 2 110 353
Total	224 199 344	232 589 514	256 989 139	280 103 774	305 298 732	302 787 437
Actif immobilisé	199 449 981	196 681 380	204 988 563	218 061 729	231 560 898	239 093 736
Stocks et en cours	19 992 231	24 582 409	34 787 657	27 792 160	22 975 889	29 912 107
Comptes de régularisation de l'actif	0	13 190 569	13 152 132	13 417 208	17 512 425	11 325 910
Total	219 442 212	234 454 358	252 928 353	259 271 096	272 049 212	280 331 754
Fonds de roulement	4 757 132	- 1 864 844	4 060 786	20 832 677	33 249 520	
Excédents et avances	3 826 269	5 212 646	7 233 606	3 669 854	3 301 365	2 748 462
Dettes d'exploitation	5 852 065	4 492 292	7 697 679	15 108 146	15 687 461	16 398 600
Intérêts courus non échus	8 614 888	8 553 997	7 443 250	6 522 822	6 286 389	6 050 237
Indemnités de départ à la retraite	923 605	955 591	993 656	1 361 999	1 889 322	2 110 353
Provisions pour risques	858 429	956 852	812 814			1 212 168
Participation des salariés	21 608	20 329	17 135	1 888 302	2 162 762	0
Provisions pour charges	0	0	724 964			810 895
Provisions pour gros entretien	0	1 077 696	1 144 369	3 135 658	3 531 515	4 832 689
- Créances	- 5 519 613	- 7 846 287	- 10 027 503	- 16 666 968	- 18 073 602	- 19 046 459
- Charges constatées d'avance	- 1 054 131	- 1 231 645	- 1 505 057	- 2 088 169	- 2 154 072	- 3 153 530
Total	13 523 121	12 191 471	14 534 913	12 931 645	12 631 142	11 963 415
Comptes de régularisation du passif	9 284 270					24 878 222
- Comptes de régularisation de l'actif	- 8 311 982					- 11 325 910
Total	972 288					13 552 312
Ressources à court terme généré par le cycle d'exploitation	14 495 408	12 191 471	14 534 913	12 931 645	12 631 142	11 963 415
Trésorerie	19 252 541	10 326 627	18 595 700	33 764 323	45 880 662	34 419 098

Source : Créteil-Habitat-SEMIC

Points de méthodologie de Créteil-Habitat-SEMIC - pour 2008, les intérêts courus non échus liés aux intérêts compensateurs n'ont pas été déduits des capitaux permanents ;

- la trésorerie correspond au fonds de roulement augmenté des ressources à court terme générées par le cycle d'exploitation.

Annexe n° 19 : Nombre de logements bloqués par réservataire

Réservataires	1 % Logement	État	Ville de Créteil	Total 2011
Logements attribués	52	22	256	330

Source : Créteil-Habitat-SEMIC

Annexe n° 20 : Plafond de ressources des attributaires

Bailleur social (en %)	Créteil-Habitat-SEMIC	OPH	Créteil-Habitat
Supérieur aux plafonds	2,31	2,12	2,21
Inférieur aux plafonds	8,95	10,91	9,91
Inférieur à 80% des plafonds	19,08	19,70	19,37
Inférieurs à 60% des plafonds	69,66	67,27	68,50

NB : 68 % des logements ont été attribués à des ménages dont les revenus n'excèdent pas 60 % des plafonds du prêt locatif d'aide (PLA).

Source : Créteil-Habitat-SEMIC

Annexe n° 21 : Taux de rotation du parc et impayés

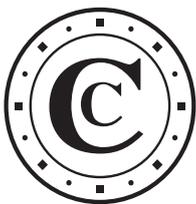
	2008	2009	2010	2011	2012
Logements	3 583	3 583	3 583	3 873	3 873
Locations	187	175	175	259	186
Congés	180	175	213	230	190
Taux de rotation (en %)	0,20	0,00	- 1,06	0,75	- 0,10
Total des impayés cumulés (en €)	1 730 047	2 044 573	2 078 748	1 955 542	2 140 532
Pourcentage d'impayés sur 12 mois	7,18	8,60	8,52	7,76	8,14

NB : La vacance de logements est faible, le délai moyen de relocation est de 2 mois et 24 jours pour les logements Créteil-Habitat-SEMIC et de 2 mois et 23 jours pour l'OPH.

Source : Créteil-Habitat-SEMIC

GLOSSAIRE DES SIGLES

APL	Aide personnalisée au logement
CAL	Commission d'attribution de logement
CJF	Code des juridictions financières
CRC	Chambre régionale des comptes
CRD	Capital restant dû
EPL	Établissements publics locaux
GPV	Grand projet de ville
GRH	Gestion des ressources humaines
Miilos	Mission interministérielle d'inspection du logement social
OPH	Office public de l'habitat
Rod	Rapport d'observations définitives
Saiem	<i>Société anonyme immobilière d'économie mixte</i>
Sem	Société d'économie mixte
Sémaec	<i>Société d'économie mixte d'aménagement et d'équipement de Créteil</i>
Sémic	<i>Société d'économie mixte de construction et de rénovation urbaine</i>
TVA	Taxe sur la valeur ajoutée
Zac	Zone d'aménagement concerté



« 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

L'intégralité de ce rapport d'observations définitives
est disponible sur le site internet
de la chambre régionale des comptes d'Île-de-France :
www.ccomptes.fr/ile-de-france

Chambre régionale des comptes d'Île-de-France

6, Cours des Roches

BP 187 NOISIEL

77315 MARNE-LA-VALLÉE CEDEX 2

Tél. : 01 64 80 88 88

www.ccomptes.fr/ile-de-france