Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION
PROVENCE-ALPES
CÔTE D'AZUR

SEMISAP

AIX MARSEILLE PROVENCE

CONVENTION D'UTILITE SOCIALE 2020-2025

Société d'Economie Mixte Immobilière de la Ville de Salon-de-Provence

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

ENTRE :

L'Etat, représenté par Monsieur Christophe MIRMAND, Préfet de la Région Provence Alpes Côte d'Azur,

ET

S.E.M.I.S.A.P., dont le siège social est situé à l'adresse 174 place de l'Hôtel de Ville BP 120 - 13300 Salon-de-Provence, représenté par Monsieur ISNARD Nicolas, agissant en qualité de Président Directeur Général, dûment habilité à l'effet des présentes, conformément à la délibération du 22 juin 2020.

Date : 24 DEC. 2020

L'Etat	La S.E.M.I.S.A.P.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

ENTRE :

L'Etat, représenté par Monsieur Christophe MIRMAND, Préfet de la Région Provence Alpes Côte d'Azur,

ET

S.E.M.I.S.A.P., dont le siège social est situé à l'adresse 174 place de l'Hôtel de Ville BP 120 - 13300 Salon-de-Provence, représenté par Monsieur ISNARD Nicolas, agissant en qualité de Président Directeur Général, dûment habilité à l'effet des présentes, conformément à la délibération du 22 juin 2020.

Date :

L'Etat	La S.E.M.I.S.A.P.
	Le Président Directeur Général Nicolas ISNARD

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

ENTRE :

S.E.M.I.S.A.P., dont le siège social est situé à l'adresse 174 place de l'Hôtel de Ville BP 120 - 13300 Salon-de-Provence, représenté par Monsieur ISNARD Nicolas, agissant en qualité de Président Directeur Général, dûment habilité à l'effet des présentes, conformément à la délibération du 22 juin 2020.

ET

La Métropole Aix-Marseille Provence, dont le siège social est situé à Marseille BP 48014 – 13567 Marseille Cedex 02, représentée par Martine VASSAL, agissant en qualité de Présidente de la Métropole Aix-Marseille,

Date :

La Métropole Aix-Marseille	**La S.E.M.I.S.A.P.**

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

SOMMAIRE

I – PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME AU 1ER JANVIER 2020.....5

DÉLIBÉRATIONS PRISES PAR LE CA DE LA S.E.M.I.S.A.P. RELATIVES À LA CUS.....6

II – BILAN DE LA CUS 2011-2017.....7

1.1 Evolution du contexte lié à l'organisme entre 2011 et 2017.....7

1.2 Suivi des engagements.....7
1.2.1 Développement de l'offre de logements locatifs sociaux.....7
1.2.2 Attributions en faveur des ménages prioritaires.....10
1.2.3 Rénovation du parc immobilier.....12

1.3 Synthèse de l'évaluation de la CUS 2011-2017, enseignements pour la CUS de 2ème génération.....13

III – ÉTAT DES LIEUX.....14

1.1 État des lieux détaillé du patrimoine.....14

1.2 État du service rendu.....15

1.3 État de l'occupation sociale.....19
- *Activité des ménages logés*.....20
- *Supplément de loyer de solidarité (SLS) au 1er janvier 2020*.....21
- *Ressources des ménages*.....21

IV – POLITIQUE PATRIMONIALE.....22

1.1 Stratégie patrimoniale et d'investissement.....22

1.2 Politique en matière de qualité du service rendu aux locataires.....28
1.2.1 Plan d'actions 2020-2025.....28

1.3 Engagements pris pour l'accompagnement dans le logement.....34

1.4 Engagements pris en matière de gestion sociale.....35
1.4.1 La politique d'attributions.....35
1.4.2 La politique en matière de mixité sociale.....36
1.4.3 La politique de logements des publics prioritaires.....37
1.4.4 La politique de concertation avec les représentants des locataires.....38

1. ANNEXE 1 : ÉTAT DES LIEUX DU PATRIMOINE.....41

2. ANNEXE 2 : ÉTAT DU SERVICE RENDU.....43

3. ANNEXE 3 : ÉTAT DE L'OCCUPATION SOCIALE.....45

4. ANNEXE 4 : TABLEAUX EXCELS DÉFINIS PAR ARRÊTÉ MINISTÉRIEL PORTANT SUR L'ÉTAT INITIAL DU PARC ET LES ENGAGEMENTS DU BAILLEUR.....47

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

I – Présentation Générale de l'organisme au 1er janvier 2020

Président Directeur Général : Monsieur ISNARD Nicolas
Directrice : Madame ESCALLE Sylvie
Personne responsable du suivi de la CUS : Madame ESCALLE Sylvie
Adresse : 321 rue de l'Adjudant-Chef Champion 13300 Salon-de-Provence

Statut juridique : Société Anonyme d'Economie Mixte

Description de l'actionnariat :

Actionnaire majoritaire :
Ville de Salon-de-Provence 55,09%

Les autres actionnaires :

- Action Logement 27,19%
- Arcelor France 11,97%
- S.A.C.I. BNP Paris Immobilier 1,49%
- Crédit Lyonnais Développement Economique 1,32%
- Direction Etudes et Développement Economique 1,24%
- Société des avions Marcel Dassault 1%
- Provençale de participations 0,60%
- Caisse d'Epargne et de Prévoyance 0,06%
- Caisse d'Allocations Familiales 0,04%

Nombre de salariés : 37 salariés (30 CDI et 7 CDD) au 1er janvier 2020

Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) : Adoption du PSP portant sur la période 2018-2028 lors du Conseil d'Administration (CA) du 16 octobre 2017.

Nombre de logements familiaux gérés : 1 210 dont 925 logements conventionnés et 285 logements non conventionnés (libres)
Age moyen du patrimoine conventionné : 31 ans
Nombre de logements familiaux en propriété : 0
Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 0
Nombre de logements vendus sur les 5 dernières années (2015 et 2019) dans le cadre de l'activité d'accession sociale : 0
Nombre de logements vendus au locataire entre 2015 et 2019 : 0
Nombre de logements mis en commercialisation au locataire entre 2015 et 2019 : 59 logements conventionnés et 5 logements non conventionnés

Territoire(s) d'implantation actuel(s) : Salon-de-Provence
Territoire(s) d'implantation visé(s) : Salon-de-Provence

- **La Convention d'Utilité Sociale (CUS) pour les organismes d'Habitations à Loyer Modéré (Hlm)**

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Les CUS ont été rendues obligatoires pour tous les organismes Hlm par la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MOLLE).

Etablies sur la base des Plans Stratégiques de Patrimoine (PSP), ces conventions définissent, pour une période de six ans, les engagements de l'organisme, en matière de politique patrimoniale, de qualité du service rendu, de politique sociale et d'investissement. Elles permettent en outre de reconnaître l'action de l'organisme comme « service d'intérêt économique général », au sens du droit communautaire.

C'est dans ce cadre qu'une première génération de CUS a été signée le 1er juillet 2011.

La loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté (EC) puis, la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) ont profondément bouleversé l'organisation des bailleurs sociaux et modifié le cadre des CUS. Des modifications qui ont eu pour conséquence de reporter la conclusion des CUS de « 2ème génération », qui entreront en vigueur le 1er juillet 2020 ou 2021. De plus, les organismes Hlm doivent déposer trois catégories de CUS, en fonction de leur patrimoine immobilier :

- « Ordinaire » portant sur le logement locatif social ;
- « Accession » ;
- « Logements-foyers ».

- **Report de la conclusion de la CUS**

Conformément à la loi ELAN et par délibération n°2018-27 du 6 décembre 2018, le Conseil d'Administration (CA) de la S.E.M.I.S.A.P. a acté l'adhésion de l'organisme à la constitution d'une Société Anonyme de Coordination.

Compte tenu de cette démarche de rapprochement et de ses incidences sur la stratégie globale de l'entreprise, le Préfet de Département a accordé un délai d'un an supplémentaire à la S.E.M.I.S.A.P. pour adresser la CUS de 2ème génération.

Date	Objet
16/10/2017	Approbation du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP)
05/07/2017	Engagement de la démarche d'élaboration de la CUS de 2ème génération
26/09/2018	Information sur l'état d'avancement de la CUS de 2ème génération
04/04/2019	Demande de report de la CUS de 2ème génération suite à l'adhésion de la S.E.M.I.S.A.P. à la construction de la SAC

Délibérations prises par le CA de la S.E.M.I.S.A.P. relatives à la CUS

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

II – Bilan de la CUS 2011-2017

1.1 Evolution du contexte lié à l'organisme entre 2011 et 2017

En 2011, la S.E.M.I.S.A.P. s'inscrivait dans une stratégie d'équilibre de ses finances. La direction s'est dès lors appliquée à respecter les engagements inscrits dans son PSP 2008-2018, à savoir :

- La réhabilitation d'un patrimoine vieillissant ;
- La restructuration des logements ;
- Le développement d'une offre nouvelle ;
- La sécurisation du patrimoine (déploiement de la vidéo protection dans toutes les résidences).

S'agissant du volet social, la S.E.M.I.S.A.P. a noué un partenariat avec le tissu associatif local afin de faciliter l'accès aux logements aux publics fragiles. En parallèle, un suivi personnalisé des locataires a été mis en place afin de diminuer le taux d'impayés des loyers.

1.2 Suivi des engagements

1.2.1 Développement de l'offre de logements locatifs sociaux

Définition de l'indicateur « Logements financés » A1 :
Nombre de logements locatifs donnant lieu à des dossiers de financement déposés complets dans les services de l'Etat ou auprès des délégataires par an et cumulé sur les six ans, répartis selon le mode de financement initial : prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), prêt locatif à usage social (PLUS), prêt locatif social (PLS).

Tableau 1 : Evaluation des engagements de la CUS 1 en matière de logements

Logements financés (A1)								
	2011	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**Total**
Engagements CUS	20	20	20	20	20	20		120
Engagements actualisés	Sans objet		20	20	20	20	20	100
Réalisés	**10**	**0**	**39**	**0**	**37**	**0**	**39**	**86**

La direction de la S.E.M.I.S.A.P. avait pris l'engagement de déposer vingt dossiers par an sur la période 2011–2017.
Cet engagement a été actualisé à la suite de la première évaluation en 2013. En effet, des projets immobiliers ont été annulés ou suspendus :

- Commandant Sibour (22 logements), non attribution des subventions ;
- Résidence Sociale Jeune, non attribution des subventions du Conseil Général et de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) ;
- Rond-point de Michelet (33 logements), non acquisition du foncier ;
- Blazots (19 logements), non d'acquisition du foncier par le promoteur (VEFA).

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Définition de l'indicateur « Logements livrés » A2 :
Nombre de logements locatifs mis en service par an et en cumulé sur les 6 ans, répartis selon le mode de financement initial.

Tableau 1 : Evaluation des engagements de la CUS 1 en matière de logements livrés

Logements livrés (A2)								
	2011	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**Total**
Engagements CUS	10	20	20	20	20	20		110
Engagements actualisés	Sans objet		20	20	20	20	20	100
Réalisés	**10**	**0**	**0**	**17**	**22**	**37**	**0**	**86**

Répartition des logements selon le mode de financement :

- En 2011, Programme Lurian :
  - 10 logements en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)
- En 2014, Programme Bastide Haute :
  - 17 logements dont 12 en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et ;
  - 5 en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLA-I)
- En 2015, Programme Le Ponant :
  - 22 logements dont 16 en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et ;
  - 6 en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLA-I).
- En 2016, Programme Clos Séméac :
  - 37 logements en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS).

Typologie des logements livrés :

- Programme Lurian : deux T2 ; quatre T3 ; quatre T4
- Programme Bastide Haute : trois T2 ; huit T3 ; six T4
- Programme Le Ponant : trois T2 ; quatorze T3 ; cinq T4
- Programme Clos Séméac : deux T1 ; quatre T2 ; dix-neuf T3 ; onze T4 ; un T5

Stratégie en matière de localisation des opérations financées et livrées :

La localisation des opérations financées et livrées couvre exclusivement la collectivité territoriale de rattachement de la S.E.M.I.S.A.P., à savoir la ville de Salon-de-Provence.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Tableau complémentaire : Montage financier des opérations sur le développement de l'offre nouvelle

N° Programme	*Nom du programme*	*Coût par programme en €*	*Emprunt en €*	*Subventions en €*	*Fonds Propres en €*	*% des fonds propres / coût du programme*
27	Lurian	1 415 305	830 379	136 712	448 214	32%
29	Bastide-Haute	2 826 186	2 127 292	261 382	437 512	15%
30	Le Ponant	3 573 185	2 563 117	305 500	704 568	20%
33	Clos Séméac	4 168 075	3 100 000		1 068 075	26%
	Total	**11 982 751**	**8 620 788**	**703 594**	**2 658 369**	22%

Définition de l'indicateur « Hébergements et logements adaptés financés » B1 :
Nombre de places nouvelles d'hébergement et de logements adaptés donnant lieu à des dossiers de financement déposés complets dans les services de l'Etat ou auprès des délégataires.

Tableau 1 : Evaluation des engagements de la CUS 1 en matière d'hébergements financés

Hébergements et logements adaptés financés (B1)								
	2011	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**Total**
Engagements CUS	0	0	0	0	15	0		15
Engagements actualisés	Sans objet							
Réalisés	0	0	0	0	0	0	0	0

La S.E.M.I.S.A.P. s'était engagée à produire 15 logements à destination des personnes défavorisées. Cela devait se concrétiser par la création d'un Foyer Jeunes Travailleurs (Commandant Sibour).
Cette opération immobilière a toutefois été abandonnée puisque certaines subventions n'ont pas été octroyées.

Définition de l'indicateur « Hébergements et logements adaptés livrés » B2 :
Nombre de places nouvelles d'hébergement et de logements adaptés livrés.

Tableau 1 : Evaluation des engagements de la CUS 1 en matière d'hébergements livrés

Hébergements et logements adaptés livrés (B2)								
	2011	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**Total**
Engagements CUS	0	0	0	0	0	15		15
Engagements actualisés	sans objet							
Réalisés	0	0	0	0	0	0	0	0

À défaut d'avoir obtenu les subventions pour l'opération « Commandant Sibour », il n'y a pas eu de livraison de logements adaptés entre 2011 et 2017.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

1.2.2 Attributions en faveur des ménages prioritaires

Définition de l'indicateur « Attributions PDALPD » (F2) :
Pourcentage d'attributions de logements aux ménages prioritaires du CCH déclinés par le PDALPD et les accords collectifs.

Tableau 1 : Evaluation des engagements de la CUS 1 en matière d'attributions aux ménages identifiés dans le PDALPD

Attributions PDALPD (F2)								
	2011	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**Total**
Engagements CUS	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Réalisés	19%	24%	58,14 %	26,42 %	0,29%	10,34 %	12,22 %	21%

Cet indicateur a fait l'objet d'une incompréhension.
La S.E.M.I.S.A.P. avait pour objectif d'attribuer 100% des propositions faites aux ménages correspondant aux critères du PDALPD ; alors que les 100% auraient dû indiquer le pourcentage des attributions de logements aux ménages prioritaires.

Définition de l'indicateur « Attributions DALO » (F3) :
Pourcentage d'attributions de logements aux ménages reconnus, par la commission de médiation prévue à l'article L441-2-3, comme prioritaire et devant se voir attribuer un logement en urgence, dont la part en zone urbaine sensible.

Tableau 1 : Evaluation des engagements de la CUS 1 en matière d'attributions aux ménages DALO

Attributions DALO (F3)								
	2011	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**Total**
Engagements CUS	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Réalisés	14,20%	23,50%	4,65%	4,72%	1,98%	4,60%	6,66%	8,62%

La S.E.M.I.S.A.P. avait pour objectif de loger 100% des ménages désignés par la Commission départementale de Médiation sur le contingent préfectoral.

- En 2011, sur 91 attributions, 13 attributions aux ménages reconnus comme prioritaires dont 8 en ZUS ;
- En 2012, sur 85 attributions, 20 attributions aux ménages reconnus comme prioritaires dont 15 en ZUS ;
- En 2013, sur 86 attributions, 4 attributions aux ménages reconnus comme prioritaires dont 4 en ZUS ;
- En 2014, sur 106 attributions, 5 attributions aux ménages reconnus comme prioritaires dont 5 en ZUS ;
- En 2015, sur 101 attributions, 2 attributions aux ménages reconnus comme prioritaires dont 1 en QPV ;
- En 2016, sur 87 attributions, 4 attributions aux ménages reconnus comme prioritaires dont 2 en QPV ;

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

- En 2017, sur 111 attributions, 6 attributions aux ménages reconnus comme prioritaires dont 5 en QPV.

Il convient de préciser qu'entre 2011 et 2017, des ménages, dont la demande de logement a pourtant été reconnue comme prioritaire et relevant du DALO, ont refusé les attributions pour la raison suivante : *« quartier non souhaité »*

Définition de l'indicateur « Relogements sortant d'hébergements » (F4) :
Nombre de logements locatifs sociaux attribué aux personnes ou ménages sortant d'hébergement ou de logement adapté.

Lors de l'élaboration de la CUS 2011-2017, la S.E.M.I.S.A.P. prévoyait que 2% des logements locatifs de son patrimoine conventionné seraient attribués à des personnes ou à des ménages sortant d'hébergement ou de logement adapté.

Tableau 1 : Evaluation des engagements de la CUS 1 en matière d'attributions aux ménages sortant d'une situation d'hébergement

Relogements sortant d'hébergements (F4)								
	2011	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**Total**
Engagements CUS	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	14%
Réalisés	48,35%	36,47%	53,49%	21,70%	1,00%	5,75%	5,55%	24,62%

- En 2011, sur 91 attributions, 44 attributions aux personnes ou ménages sortant d'hébergement ou de logement adapté.
- En 2012, sur 85 attributions, 31 attributions aux personnes ou ménages sortant d'hébergement ou de logement adapté.
- En 2013, sur 86 attributions, 46 attributions aux personnes ou ménages sortant d'hébergement ou de logement adapté.
- En 2014, sur 106 attributions, 23 attributions aux personnes ou ménages sortant d'hébergement ou de logement adapté.
- En 2015, sur 101 attributions, 1 attribution aux personnes ou ménages sortant d'hébergement ou de logement adapté.
- En 2016, sur 87 attributions, 5 attributions aux personnes ou ménages sortant d'hébergement ou de logement adapté.
- En 2017, sur 111 attributions, 5 attributions aux personnes ou ménages sortant d'hébergement ou de logement adapté.

Afin de respecter ses engagements, la S.E.M.I.S.A.P. s'appuie sur un réseau local (associatif, institutionnel) qui identifie les ménages hébergés ou dans des logements adaptés.
Les dossiers sont alors proposés et validés au cours de la Commission d'Attribution des Logements (CAL), qui a lieu une fois par mois.

1.2.3 Rénovation du parc immobilier

Définition de l'indicateur « Logements rénovés » (C4) :
Pourcentage de logements rénovés au sens du 1er alinéa du II de l'article 5 de la loi n°2009-967 du 3 août de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, en ZUS et hors ZUS.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Tableau 1 : Evaluation des engagements de la CUS 1 en matière de rénovation énergétiques de logements

Logements rénovés (C4)								
	2011	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**Total**
Engagements CUS	pas d'objectif : diag non fait (seront réalisés d'ici 2012)							
Réalisés	0		0		202			0

Au regard de l'âge avancé de certaines résidences, la S.E.M.I.S.A.P. avait programmé des réhabilitations dans son PSP. En 2015 et 2016, les toitures terrasses de deux groupes de logements (Michelet - 4 logements et Blazots 1 - 198 logements) ont été réhabilitées.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

1.3 Synthèse de l'évaluation de la CUS 2011-2017, enseignements pour la CUS de 2ème génération.

- **Productions neuves**

L'engagement initial de livrer 20 logements par année a été revu à la baisse.

Cet indicateur étant reconduit dans la CUS de 2ème génération (PP-1), la direction de la S.E.M.I.S.A.P. va réajuster son objectif de livraison, et ce, compte tenu du prix de la construction et des moyens financiers de la société.

Dans le montage financier des programmes neufs, la S.E.M.I.S.A.P. va par ailleurs s'atteler à réunir des logements de différentes catégories de financement (PLA-I – PLUS – PLS), ce qui induira une mixité sociale à l'échelle des résidences.

- **Développement de l'offre immobilière et l'attribution aux ménages prioritaires**

L'abandon de certains projets n'a pas permis le développement de l'offre de logements à destination des personnes prioritaires au cours de la précédente CUS.

Un objectif de 25% minimum a été adossé aux indicateurs PS-1[1] et PS-2[2] de la 2ème génération de CUS. Afin de respecter ce taux, la S.E.M.I.S.A.P. va travailler en étroite relation avec les divers organismes qui œuvrent dans l'attribution des logements aux ménages prioritaires.

Pour autant, il est précisé que ces attributions devront se réaliser sur un patrimoine situé hors QPV. Le parc conventionné n'étant composé que de 925 logements, les loyers pratiqués sur le patrimoine hors QPV conventionné peut s'avérer être trop important pour les revenus des ménages reconnus comme prioritaires.

- **Rénovation du parc**

À travers son PSP, la S.E.M.I.S.A.P. désire poursuivre les investissements réalisés au cours de la précédente décennie.
L'accessibilité, la rénovation des parties communes et l'amélioration de l'étiquette énergétique du patrimoine seront des priorités.

1 Engagements 2020-2025 en matière d'attributions aux ménages modestes hors QPV.

2 Engagements 2020-2025 en matière d'attributions aux publics prioritaires hors QPV.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

III – État des lieux

1.1 État des lieux détaillé du patrimoine

La CUS porte sur l'ensemble des logements sur lesquels l'organisme détient un droit réel et exclusivement sur le patrimoine conventionné.

Le patrimoine est ainsi défini :

- Pour les OPH, les ESH et les COOP, l'ensemble des logements sur lesquels l'organisme détient un droit réel (notamment propriétaire ou quasi-propriétaire, titulaire d'un bail à construction, d'un bail emphytéotique, d'un bail à réhabilitation ou détenteur de l'usufruit d'un logement ou d'un ensemble de logements pour la durée du bail concerné) ;

- Pour les SEM, la fraction du patrimoine constituée des logements soit conventionnés à l'aide personnalisée au logement, soit construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'État, sur lesquels l'organisme détient un droit réel au 1er janvier 2019.

Si la S.E.M.I.S.A.P. n'a jamais fait de distinction de gestion entre son parc conventionné et non conventionné, ce document ne portera que sur les logements conventionnés, conformément aux directives du Ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les Collectivités Territoriales.

- ***Présentation du patrimoine***

Le patrimoine de la S.E.M.I.S.A.P. est composé de 1210 logements répartis de la manière suivante :

- 925 logements conventionnés ;
- 285 logements non conventionnés.

Le parc conventionné représente 76 % du patrimoine total et les logements de catégorie Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) sont majoritaires :

- 98% des logements sont en catégorie PLUS ;
- 2% des logements sont en PLA-I (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) ;
- 1% en Prêt Locatif Social PLS (Prêt Locatif Social).

En ce qui concerne la répartition par typologie de logements, la S.E.M.I.S.A.P. dispose d'un patrimoine composé d'une large majorité de type 3 et 4.

- 1% des logements sont de Type 1/studio ;
- 5% de Type 2 ;
- 43% de Type 3 ;
- 39% de Type 4 ;
- 12% de Type 5.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

LOGEMENTS PAR PROGRAMME

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

PROGRAMMES	ST	T1	T2	T3	T4	T5	TOTAL
Monaque (QPV)	0	0	10	108	135	51	**304**
Blazots 1	0	0	1	113	79	5	**198**
Cornillon (QPV)	0	0	0	15	30	15	**60**
Roques Rousses	0	0	0	35	60	30	**125**
Vignères	6	0	14	73	32	9	**134**
Trez Castel	0	0	7	3	3	0	**13**
Clos Bédigas	0	0	0	5	0	0	**5**
Lurian	0	0	2	4	4	0	**10**
Bastide Haute	0	0	3	8	6	0	**17**
4 Vents	0	0	3	14	5	0	**22**
Clos Séméac	0	2	4	19	11	1	**37**
TOTAL	**6**	**2**	**44**	**397**	**365**	**111**	**925**

Enfin, 39% du patrimoine immobilier conventionné de la S.E.M.I.S.A.P. se situe dans un périmètre Quartiers Politique de la Ville (QPV).

1.2 État du service rendu

Le classement du patrimoine par catégorie de service rendu demandé dans le cadre de la CUS 1ère génération est remplacé par une classification selon l'état du service rendu.

- ***Classification du patrimoine conventionné selon le service rendu***

La S.E.M.I.S.A.P. a constitué des familles homogènes de son patrimoine en collectant des données et en calculant des notes à partir des indicateurs suivants :

Environnement extérieur[3] + (entre 50 et 100/100)
Environnement extérieur - (entre 0 et 50/100)

Qualité technique de la construction[4] + (une note comprise entre 50 et 100/100)
Qualité technique de la construction - (une note comprise entre 0 et 50/100)

L'état des prestations techniques[5] + (note comprise entre 50 et 100/100)
L'état des prestations techniques - (note comprise entre 0 et 50/100)

- **Résultats de la notation :**

Famille 1

Nom du programme	Nombre de logements	Environnement extérieur	Qualité technique de la construction	Etat des prestations techniques

3 Environnement extérieur entendu comme la localisation géographique du quartier, l'image du quartier, la desserte par les transports publics, la proximité avec les services publics et commerciaux.

4 Investissements prévus dans le PSP.

5 L'état des prestations techniques entendu comme l'état des parties communes et des équipements communs, l'offre de stationnement, la conception et le confort des logements, la performance des équipements des logements.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

LE PONANT	22	+	+	+
ROQUES ROUSSES	125	+	+	+
VIGNERES	134	+	+	+

Famille 2

Nom du programme	Nombre de logements	Environnement extérieur	Qualité technique de la construction	Etat des prestations techniques
TREZ-CASTEL	13	+	-	+
CLOS BEDIGAS	5	+	-	+
CLOS SEMEAC	37	+	-	+
LURIAN	10	+	+	-
BASTIDE-HAUTE	17	-	+	+

Famille 3

Nom du programme	Nombre de logements	Environnement extérieur	Qualité technique de la construction	Etat des prestations techniques
BLAZOTS 1	198	-	+	+

Famille 4

Nom du programme	Nombre de logements	Environnement extérieur	Qualité technique de la construction	Etat des prestations techniques
MONAQUE	304	-	+	-
CORNILLON	60	-	+	-

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

En parallèle, les taux de vacance (vacance commerciale de plus de 3 mois, hors vacance technique), et de rotation (hors mise en service, y compris mutations internes) sont des éléments permettant l'analyse de l'état du service rendu et l'attractivité du patrimoine immobilier.

- ***Taux de vacance commerciale du 1er janvier au 31 décembre 2019***

Taux Vacance	0,2%					
Patrimoine immobilier	**Nombre de logements**		**Nombre de logements en vacance commerciale en 2019**	**Nombre de jours cumulé des logements en vacance commerciale[6]**	**Pourcentage[7]**	
Monaque	304		19	**459**	**0,4%**	
Blazots I	198		12	**151**	**0,2%**	
Cornillon	60		0	**0**	**0%**	
Roques Rousses	125		3	**19**	**0,04%**	
Vignères	134		5	**87**	**1,2%**	
Trez Castel	13		0	**0**	**0%**	
Clos Bedigas	5		0	**0**	**0%**	
Lurian	10		0	**0**	**0%**	
Bastide Haute	17		1	**13**	**0,2%**	
Le Ponant	22		0	**0**	**0%**	
Clos Séméac	37		2	**59**	**0,4%**	
TOTAL	925		42	788	**0,2%**	

La vacance de la S.E.M.I.S.A.P. est avant tout d'ordre technique. Des travaux d'amélioration dans les logements sont systématiquement entrepris lorsqu'un locataire quitte son bien :

- Changement de menuiseries intérieures ;
- Modification des sanitaires ;
- Changement du revêtement des sols des logements.

Des interventions qui contribuent à améliorer le cadre de vie des locataires, ainsi que la qualité de service rendu.

6 La durée moyenne des travaux à la relocation est de 30 jours.
La vacance commerciale débute donc à partir du 31e jours. Au cours de l'année 2019, 19 logements à Monaque ont connu une vacance de plus de 30 jours. Cela représente un cumul de 459 jours de vacance commerciale.

7 Méthode de calcul :
Nombre de logements x 365 jours dans l'année = nombre jours théoriques habités
Nombre de jours de vacance commerciale * 100 / nombre jours théoriques habités
Exemple de la Monaque : 304 x 365 = 110 960
459 x 100 / 110 960 = 0,4%

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

- ***Taux de rotation au 31 décembre 2019***

Taux Rotation	6,59%				
Liste des programmes	Nombre de logements		Total des entrées en 2019		Total des sorties en 2019
Monaque	304		25		23
Blazots I	198		15		14
Cornillon	60		0		1
Roques Rousses	125		8		8
Vignères	134		8		7
Trez Castel	13		0		0
Clos Bedigas	5		0		1
Lurian	10		0		0
Bastide Haute	17		2		4
Le Ponant	22		1		2
Clos Séméac	37		2		1
TOTAL	**925**		61		61

Le taux de rotation est de 6,59% pour l'année 2019. En 2018, il était de 7,67%.

Cette diminution s'explique par la fin de plusieurs constructions de programmes immobiliers sociaux à Salon-de-Provence et la fin du programme de relogement du projet de Renouvelle Urbain des Canourgues (Saint-Norbert).

De plus, ces chiffres témoignent de la hausse du service rendu aux locataires. Depuis 2017, un service Proximité a été mis en place afin d'améliorer la qualité de service :

- Recrutement d'un agent de proximité ;
- Réorganisation d'un dispositif de réponses aux sollicitations des locataires ;
- Meilleur suivi de l'entretien courant des programmes immobiliers ;
- Mise en place d'outils de communication (site internet, roll up, changement des panneaux d'affichage, refonte du graphisme des documents à l'attention des locataires).

- ***Concertation locative***

L'appréciation du service rendu prend en compte la politique de concertation de l'organisme.

La S.E.M.I.S.A.P. fait du dialogue un principe de base de son fonctionnement. Le Plan de Concertation Locative (PCL) contribue de cette volonté de co-construire.

De plus, au-delà de l'interface que peut représenter les associations de locataires, la S.E.M.I.S.A.P. met en place des réunions avec les locataires afin de recueillir leur parole.
Deux fois par an, des sessions de rencontres sont organisées avec les locataires à proximité de leurs résidences. L'enjeu est de mieux comprendre leurs attentes et développer un programme d'actions.
Enfin, des réunions sont organisées lors de la programmation d'importants travaux (réhabilitation technique, électrique, rénovation des entrées d'immeubles). L'objectif est de

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

recueillir la parole des résidents et s'assurer que les interventions prévues répondent à leurs besoins.

1.3 État de l'occupation sociale[8]

L'article R.445-3 précise que dans la cadre de la CUS de 2ème génération, l'appréciation de l'état d'occupation sociale prend notamment en compte les ressources et la composition des ménages logés dans chaque ensemble immobilier.

- ***Composition des ménages logés***

	Hors QPV		QPV	
Personne seule	152		52	
Nombre total de Familles monoparentales	77	Dont	30	Dont
Familles monoparentales avec 1 ou 2 enfants		74		29
Familles monoparentales avec 3 enfants ou plus		3		1
Nombre total de couples avec ou sans enfants	70	Dont	12	Dont
Part des couples sans enfants		40		7
Part des couples avec 1 ou 2 enfants		24		3
Part des couples avec 3 enfants ou plus		6		2
Autres ménages	51		9	
TOTAL	**350**		**103**	

8 Données de l'enquête OPS 2018.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

- ***Ages des ménages logés***

	Total	QPV
Mineurs (-18 ans)	129	34
de 18 à 24 ans	58	17
de 25 à 49 ans	171	35
de 50 à 64 ans	148	50
de 65 à 74 ans	99	30
75 ans et +	76	24
TOTAL	**681**	**190**
REPONSES A L'ENQUETE	**350**	**103**
Nombre moyen de personnes par logement	**1,95**	**1,84**

- ***Niveaux de ressources des ménages logés***

	Total	QPV
APL	574	264
Allocation Solidarité Pers. Âgées	0	0
Total	**574**	**264**

- ***Activité des ménages logés***

	TOTAL	QPV
Emploi stable	116	30
Emploi précaire	31	7
Chômeurs	37	4
Autres occupants majeurs sans emploi	232	74
TOTAL	**416**	**115**

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

- ***Supplément de loyer de solidarité (SLS) au 1er janvier 2020***

Nombre de logements dont les ménages sont :

	Total	QPV
En dépassement du plafond de ressources	10	0
Tenus de s'acquitter	3	0

- ***Ressources des ménages***

Nombre de logements occupés par des ménages dont les ressources sont :

	Total	QPV
Inférieures au plafond PLAI	0	0
Comprises entre le plafond PLAI et PLUS	307	96
Comprises entre le plafond PLUS et PLS	43	7
Comprises entre le plafond PLS et PLI	0	0
Supérieur au plafond PLI	0	0
TOTAL	**350**	**103**

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

IV – Politique patrimoniale

1.1 Stratégie patrimoniale et d'investissement

- ***Besoins des territoires et engagements en matière de production nouvelle***

La stratégie patrimoniale et d'investissement de la S.E.M.I.S.A.P. s'inscrit dans une démarche de contribution à la dynamique de l'offre de logement social sur son territoire d'implantation.

L'analyse des besoins du territoire salonais fait notamment ressortir :

- Un besoin en matière de logements locatifs sociaux[9] ;
- Une forte demande de logements des types 2, 3, 4 et 5.

Nombre de demandes par type et pour chaque résidence en 2019

PROGRAMMES	ST	T1	T2	T3	T4	T5	TOTAL
Monaque	8	33	106	98	75	34	**354**
Blazots 1	2	6	27	38	24	9	**106**
Cornillon	0	0	5	10	9	5	**29**
Roques Rousses	0	0	5	20	20	7	**52**
Vignères	2	1	14	17	21	11	**66**
Trez Castel	0	3	9	5	4	1	**22**
Clos Bédigas	0	0	1	0	0	0	**1**
Lurian	0	2	17	19	12	8	**58**
Bastide Haute	0	0	5	8	4	1	**18**
4 Vents	3	12	52	63	41	13	**184**
Clos Séméac	0	7	7	19	11	8	**52**
TOTAL	**15**	**64**	**248**	**297**	**221**	**97**	**942**

La S.E.M.I.S.A.P. a fait le choix d'accroitre le nombre des logements des catégories T3 et T4. D'une part, il est prévu une dépense globale de 3 350 000€[10] dans le PSP afin de redimensionner les logements de T5 en T4 et de T4 en T3[11].
D'autre part, la S.E.M.I.S.A.P. a priorisé ces typologies pour ses nouvelles résidences. En effet, sur la première période de la CUS (2020-2022) seront livrés :

- 22 logements T2 ;

9 Taux de logements sociaux à Salon-de-Provence au 15 juillet 2019 : 23,8%.
10 Montant inscrit dans le PSP 2018-2028.
11 Une restructuration qui concerne la résidence de la Monaque.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

- 18 logements T3 ;
- 8 logements T4 ;
- 2 logements T5.

Il est programmé **une production nouvelle de 15 logements conventionnés** par an sur la base d'un prix moyen de 165 000 €, soit un investissement total sur une année de 2 475 000 €. La S.E.M.I.S.A.P. mobilise en fonds propres 15 % du montant pour chacune des opérations et privilégie les réalisations en Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA).

Logements agréés (PP-1) en 2020-2022	
Engagements CUS	PP-1
Nombre de LLS	50
- dont PLAI	23
- dont PLUS	25
- dont PLS	2
- dont part hors QPV	100%
- dont part hors (N)PNRU	%

Tableau 1 : Nombre de logements locatifs, pour chaque mode de financement donnant lieu à des dossiers de financement agréés par les services de l'Etat dont part hors QPV et part hors cadre du NPNRU

Logements agréés (PP-1) en 2023-2025	
Engagements CUS 2	PP-1 PP-1bis
Nombre de LLS	40
- dont PLAI	10
- dont PLUS	24
- dont PLS	6
- dont part hors QPV	100%
- dont part hors (N)PNRU	%

Tableau 1 : Nombre de logements locatifs, pour chaque mode de financement dans lieu à des dossiers de financement agréés par les services de l'Etat dont part hors QPV et part hors cadre du NPNRU

Enfin, la S.E.M.I.S.A.P. développera une gamme de logements PLA-I[12] en dehors des quartiers prioritaires **conformément aux besoins identifiés dans le département des Bouches-du-Rhône**.
Cela sera le cas des programmes « Arceau », 35 logements dont 10 logements PLA-I et « Nostradamus », 13 logements PLA-I au cours de l'année 2020.

12 La S.E.M.I.S.A.P. étudiera les possibilités de développer une gamme de logements PLA-I adaptés.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

- ***Réhabilitation du patrimoine existant***

L'âge moyen du patrimoine conventionné de la S.E.M.I.S.A.P. est de 31 ans et les groupes de logements constitués de plus de 100 logements ont plus de 50 ans.

L'enjeu sera de moderniser le patrimoine existant (réhabilitation thermique et électrique, adaptation du patrimoine aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR), réfection en peinture des cages d'escaliers, renouvellement des composants, suppression des vide-ordures, condamnation des caves) et d'améliorer les conditions d'habitat des locataires, tout en maitrisant le niveau des charges.
Cet engagement s'inscrit plus globalement dans un plan de transformation durable des ensembles immobiliers et d'amélioration énergétique du bâti inscrit dans le PSP 2018-2028.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

PLAN STRATEGIQUE DE PATRIMOINE 2018 - 2028

RECAPITULATIF GENERAL Logements Conventionnés

TRAVAUX HT	Monaque	Blazots 1	Vignères	Roques Rousses	Cornillon	Bel Air Villas	Trez Castel	Lurian	Bastide Hte	Les 4 Vents	Clos Séméac	Total conventionnés
Nombre de logements	304	198	134	125	60	5	13	10	17	22	37	925
Nombre d'entrées	31	21	5	6	6	0	1	2	1	1	3	77
REHABILITATION THERMIQUE												
Isolation Façades			931 000 €			66 990 €						997 990 €
Isolation Plancher						44 660 €						44 660 €
Etanchéité	3 392 000,00 €			502 200 €								3 894 200 €
Chauffage	478 170,00 €											478 170 €
Menuiseries Extérieures			577 000 €									577 000 €
Occultation												0 €
Ventilation			74 000 €									74 000 €
Fermeture Loggias/Balcons												0 €
Radiateurs	384 450,00 €	770 800 €	268 000 €	614 625 €	75 900 €	9 500 €	20 350 €					2 143 625 €
Total	4 254 620 €	770 800 €	1 850 000 €	1 116 825 €	75 900 €	121 150 €	20 350 €					**8 209 645 €**
SUPRESSION DES VIDES ORDURES												
Total	24 000 €		10 000 €		5 000 €							**39 000 €**
TERRASSE / BALCON												
Réhabilitation												0
Création												0
Total												**0**
RAVALEMENT DE FACADE												
Nettoyage des façades												0 €
Peinture des façades	837 800,00 €	640 200 €									153 700 €	1 631 700 €
Total	837 800 €	640 200 €									153 700 €	1 631 700 €
REHABILITATION ELECTRIQUE												
Installation Electrique logts			442 200 €	341 100 €							122 100 €	905 400 €
Installation Electrique communs			33 400 €	194 000 €							20 000 €	247 400 €
Total			475 600 €	535 100 €							142 100 €	**1 152 800 €**
ASCENSEURS												
Réhabilitation			160000									160 000 €
Création												
Total			160000									**160 000 €**
ACCESSIBILITE PMR												
Réhabilitation												
Création				154 000 €								154 000 €
Total				154 000 €								**154 000 €**
TRAVAUX D'AMELIORATION DE L'HABITAT (Relocation)												
Sol des Logements, Sols des parties Communes, Menuiseries interieures, Sanitaires (sdb,	1 100 000 €	1 851 300 €	2 063 600 €	1 100 000 €	660 000 €	30 000 €					550 000 €	7 354 900 €
Redimentionnement des logement	2 250 000 €						16 000 €					2 266 000 €
Création jardin privatif									16 500 €		22 000 €	38 500 €
Total	3 350 000 €	1 851 300 €	2 063 600 €	1 100 000 €	660 000 €	30 000 €	16 000 €		16 500 €		572 000 €	**9 659 400 €**
SECURISATION												
Désemfumage	24 000 €				5 000 €							29 000 €
BAES (Bloc autonome d'éclairage de sécurité)												
Visiophonie			51 600 €									51 600 €
Serrurerie			7 400 €	6 900 €								14 300 €
Portes Hall d'entée			55 000 €	186 000 €							93 000 €	334 000 €
Caméra vidéo protection							7 000 €	14 000 €			21 000 €	42 000 €
Accessibilité toiture												0 €
Total	24 000 €	0	114 000 €	192 900 €	5 000 €	0	7 000 €	14 000 €			114 000 €	**470 900 €**
TOTAL GENERAL TRAVAUX TTC	8 490 420 €	3 262 300 €	4 673 200 €	1 463 725 €	745 900 €	151 150 €	43 350 €	14 000 €	16 500 €		981 800 €	**21 477 445 €**
Coût au logement (travaux TTC)	27 388 €	16 476 €	34 875 €	11 710 €	12 432 €	30 230 €	3 335 €	1 400 €	971 €		26 535 €	
Frais annexes (5%)	0											
TOTAL GENERAL TDC	0											
Coût au logement TDC	0											0

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

L'enveloppe financière affectée aux travaux de réhabilitation est estimée à 29,5 millions d'euros sur les dix prochaines années :

- 21,4 Millions d'euros affectés au patrimoine conventionné ;
- 8,1 Millions d'euros affectés au patrimoine non conventionné.

Tous les deux ans, le PSP sera revu et ajusté en fonction des dépenses effectives.

Au cours de l'année 2019, la résidence des Vignères a bénéficié de travaux afin d'améliorer la performance énergique du bâti. Cela a permis d'accroître la part des logements dans l'étiquette énergétique la plus haute « A, B, C ».

Patrimoine	Consommation énergétique	Nombre des logements concernés
MONAQUE	**C**	304 logements
BLAZOTS 1	**C**	198 logements
CORNILLON	**C**	60 logements
ROQUES ROUSSES	**C**	125 logements
VIGNERES	**C**	134 logements
TREZ CASTEL	**D**	13 logements
CLOS BEDIGAS	**D**	5 logements
LURIAN	**C**	10 logements
BASTIDE HAUTE	**B**	17 logements
LE PONANT	**A**	22 logements
CLOS SEMEAC	**D**	37 logements

Répartition de l'étiquette énergétique :

- 2,3 % en catégorie A
- 1,8 % en catégorie B
- 89,9 % en catégorie C
- 6 % en catégorie D

Logements E, F, G rénovés énergétiquement (PP-2)		
Engagements CUS 2	2020-2022	2023-2025
Nombre de LLS	13	0
Dont logements en QPV	0	0
Dont logements en (N)PNRU	0	0

Tableau 1 : Engagements 2020-2025 de rénovations énergétiques de logements E, F et G à l'échelle du département des Bouches-du-Rhône

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Actions mises en œuvre pour répondre aux enjeux de réhabilitation du parc existant

Type d'actions	Volume d'investissement inscrit pour la période 2018-2028	Effets prévus sur les coûts de maintenance	Effets associés
Réhabilitation thermique	8 209 645 €	Economie sur l'entretien des composants (fenêtres, radiateurs, chauffe-bains)	Meilleure isolation du bâti Confortabilité des logement Economie d'énergie pour les l taires
Réhabilitation électrique	1 152 800 €	Diminution des charges locatives (Electricité des communs)	Conformité des installations é triques
Sécurisation des accès	470 900 €	Diminution des incivilités	Sécurisation des immeuble Amélioration de la qualité de
Accessibilité PMR	154 000 €	-	Accessibilité du patrimoine a Personnes à Mobilité Réduit
Suppression des vide-ordures	39 000 €	Economie sur la prestation de désinfection des vide-ordures	Diminutions des problématiq d'insectes dans les parties co munes et privatives
Ascenseurs	160 000 €	Mise en place de composants neufs	Meilleur confort de vie
Ravalement des façades	1 631 700 €	Baisse du nombre d'intervention pour l'entretien courant des façades	Baisse du nombre d'intervent pour l'entretien courant des çades

- ***Restructuration des logements***

La S.E.M.I.S.A.P. avait fait le constat d'un manque d'attractivité de son patrimoine situé en QPV notamment.

Un programme de restructuration des logements[13] a ainsi été mis en place. Cela permet aux futurs locataires d'intégrer un logement en bon état d'usage et adapté aux caractéristiques contemporaines à savoir, cuisine ouverte, salle de bain plus grande ou encore renouvellement des composants.

13 Une dépense globale de 9 659 700 € est prévue sur la période 2018-2028 dont 4 010 000 € pour les programmes situés en QPV.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

- ***Plan de mise en vente***

Le parc conventionné étant composé de 925 logements, la S.E.M.I.S.A.P. ne prévoit pas de mise en vente de logements aux locataires au cours des six prochaines années.

La stratégie patrimoniale et d'investissement de l'organisme s'inscrit davantage dans le développement de son patrimoine et la diversification de son offre locative.

En revanche, la S.E.M.I.S.A.P. réfléchit à commercialiser les logements de son parc diffus et non conventionnés.

1.2 Politique en matière de qualité du service rendu aux locataires

La dernière enquête de satisfaction (2015) faisait état d'une satisfaction générale des locataires :

- Plus de 65% des locataires étaient satisfaits voire très satisfaits de la qualité de vie au sein de leurs résidences ;
- 61% satisfaits et très satisfaits des espaces extérieurs ;
- 70% satisfaits de la propreté des parties communes ;
- 91% satisfaits de la relation avec les services de la S.E.M.I.S.A.P.

Toutefois, les marges de progrès demeurent, en particulier dans le processus de traitement des réclamations techniques, la communication, la qualité des espaces communs ou encore l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

En début d'année 2020, la direction de la S.E.M.I.S.A.P. a procédé à une réorganisation de ses services.
Les services Gestion Locative et Proximité formeront désormais un seul et même service, ***« Service Clients et Proximité »***.
Cette nouvelle organisation s'inscrit dans une démarche de mutualisation et de recherche d'efficacité afin de diminuer le taux d'impayés et garantir une meilleure satisfaction des locataires.

1.2.1 Plan d'actions 2020-2025

- **Améliorer le traitement des réclamations**

Le traitement des réclamations constitue un enjeu essentiel de la satisfaction des locataires. En 2017, la S.E.M.I.S.A.P. a mis en place un nouveau dispositif de réponses aux sollicitations avec la présence de deux agents chargés de la relation clients. L'objectif était de professionnaliser la gestion des réclamations et de renforcer la traçabilité. Les réclamations sont informatisées dans un logiciel métier (Portal Immo) et une fiche reprenant le motif de la doléance, la date d'enregistrement et les coordonnées est transmise à la régie interne de l'organisme ou à un prestataire de services, lorsque que le traitement fait l'objet d'un marché public (robinetterie, chauffage, ventilation etc.).

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

L'année 2020 portera sur la sectorisation de traitement des réclamations. Chaque agent sera référent d'un patrimoine d'affectation. L'objectif étant de simplifier le process interne et diminuer les délais d'intervention.

Enfin, à partir de l'année 2021, une enquête de satisfaction sera adressée aux locataires à l'issue de chaque intervention réalisée par la régie de l'organisme.

- **Développer l'enquête de satisfaction**

A compter de l'année 2021 et tous les deux ans, la S.E.M.I.S.A.P. procèdera à une enquête de satisfaction générale afin d'évaluer le niveau de satisfaction du service rendu.
Six thèmes seront abordés lors de cette enquête :

- La propreté des parties communes ;
- La maintenance et le fonctionnement des équipements ;
- Le traitement des réclamations ;
- La qualité du cadre de vie ;
- La communication.

Cette enquête sera envoyée à l'ensemble des locataires des logements conventionnés et non conventionnés afin d'obtenir une vue d'ensemble de la gestion immobilière.

La seconde enquête est à destination des nouveaux locataires. L'objectif est d'évaluer l'emble des étapes de l'emménagement du locataire ; de l'attribution du logement à l'entrée dans les lieux.

Six thèmes seront abordés lors de cette enquête :

- Le processus d'attribution du logement ;
- Le déroulement de l'état des lieux d'entrée ;
- Les impressions à l'entrée du logement ;
- La propreté des parties communes ;
- Le traitement des réclamations post emménagement ;
- La qualité des équipements du logement.

Les résultats obtenus permettront de faire évoluer les procédures et de définir des plans d'actions.

- **Communication et digitalisation**

En janvier 2019, la S.E.M.I.S.A.P. a lancé son site internet. De nouvelles fonctionnalités ont depuis été développées telles que la procédure de paiement en ligne des loyers. Les années à venir porteront sur la dématérialisation de certaines procédures :

- Téléchargement de documents ;
- Procédure des enquêtes OPS et SLS.

En parallèle, la S.E.M.I.S.A.P. souhaite développer ses supports de communication afin de gagner en visibilité.
Enfin, une signalétique patrimoniale comportant le nom de la résidence et le logo de la S.E.M.I.S.A.P. est systématiquement installée.

- **Relation avec les fournisseurs**

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Les prestataires de services ont une place importante dans la production du service rendu aux locataires. Ils contribuent à l'image de professionnalisme du bailleur et à la satisfaction des locataires.

À la S.E.M.I.S.A.P., les services « Techniques et Opérationnels » et « Clients et Proximité » se sont associés au service « Juridique et Administratif » lors de l'élaboration du contenu du cahier des charges de certains marchés publics (entretien des parties communes, entretien de l'électricité, interphonie, assainissement, 3D[14], robinetterie). Le but étant d'inclure cette notion de « *qualité de service* ».

Cette démarche permet à la S.E.M.I.S.A.P. et aux prestataires de progresser dans un esprit de partenariat, tourné vers la recherche d'amélioration de la qualité des prestations.

- **Réappropriation des espaces communs et extérieurs**

La S.E.M.I.S.A.P. souhaite réinvestir les parties communes de ses immeubles. Les cages d'escaliers bénéficieront d'une réfection en peinture. Les placards techniques seront remis en état et les panneaux d'information dégradés ou absents seront systématiquement remplacés.
Les installations électriques des cages d'escaliers seront également rénovées (ampoules LED et détection).

Dans le cadre de ses relations avec les services municipaux salonais (Services Techniques, Espaces Verts, Voirie), la S.E.M.I.S.A.P. développera des actions afin d'améliorer le cadre de vie de ses résidences.

- **Amélioration de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (PMR)**

	Nombre de logements PMR
Vignères	7
Trez Castel	0
Lurian	2
Bastide-Haute	2
Le Ponant	2
Clos Séméac	2

La S.E.M.I.S.A.P. dispose de 15 logements PMR. Ce chiffre s'explique par les contraintes techniques qui ne permettent pas toujours d'adapter les logements des programmes existants.

Le choix a dès lors été de développer l'accès de son patrimoine aux Personnes à Mobilité Réduite. Cela a notamment été le cas de la résidence des Roques Rousses (125 logements) en 2019.

14 Désinsectisation, Dératisation, Désinfection

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Par ailleurs, lorsqu'un locataire sensibilise la S.E.M.I.S.A.P. sur son besoin d'adaptation dans son logement, une mutation interne est envisagée dans le cadre de la politique des transferts afin de reloger le résident vers un appartement en adéquation à ses besoins.

À défaut, la demande du locataire est réorientée vers des structures locales partenaires (Centre Communal d'Action Sociale, Pôle Info. Senior) assurant un accueil, une écoute et un accompagnement administratif.

Part des logements accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite (SR-1)						
Engagements CUS 2	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Nombre de LLS accessibles/ Nombre total de LLS	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%

Tableau 1 : engagements 2020-2025 en matière d'accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite, à l'échelle du département des Bouches-du-Rhône

Compte tenu de l'âge avancé du patrimoine et des contraintes techniques, la S.E.M.I.S.A.P. s'engage à adapter aux PMR, dans la mesure du possible, un [1] logement par an.

- **Soutien aux projets favorisant le mieux vivre ensemble**

La S.E.M.I.S.A.P. bénéficie d'un allègement fiscal de 30 % sur la base d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour son patrimoine situé dans les Quartiers Politique de la Ville (QPV).
En contrepartie de cet abattement, l'organisme soutient financièrement des projets favorisant le mieux vivre ensemble tels que :

➢ **<u>La fête des voisins</u>**

Depuis plusieurs années, cet événement réunit des locataires autour d'un verre de l'amitié au sein d'un environnement familier. L'objectif est de développer du lien social et de la convivialité. Les forces vives du quartier (Associations de locataires, Centre Social MOSAÏQUE, Centre d'Animation du Vieux Moulin, Conseil Citoyen, Comité d'intérêt du Quartier) se chargeront de l'animation de la manifestation et la S.E.M.I.S.A.P. met à disposition le matériel, la musique et la nourriture.

➢ **<u>De l'inclusion sociale à l'égalité citoyenne</u>**

Sous le libellé de la préservation des équilibres sociaux et l'accès au droit, cette action vise le renforcement de l'animation du quartier par le Centre Social MOSAIQUE.

➢ **<u>Les jardins du Vieux Moulin</u>**

Cette parcelle, au coeur de la Monaque, est un lieu d'expérimentation scientifique, environnemental et ludique. Un lieu de vie et d'animation pour les partenaires, les enfants des ACM et les parents / enfants du quartier.

Tout au long de l'année, le Centre d'Animation du Vieux Moulin (CAVM) accueille des groupes et des particuliers pour des ateliers autour de diverses thématiques environnementales (Jardinage, pollinisateurs, saisons...). Ces différents ateliers sont, pour une plus grande

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

cohérence, construits avec les jardiniers des parcelles individuelles, afin que ces derniers puissent faire découvrir leur parcelle, ce qu'ils y plantent et comment ils s'y prennent.

- **Aux rendez-vous des arts**

Portée par le CAVM, la démarche du Rendez-vous des Arts est de mettre en lumière les identités visuelles et les particularités du territoire, tout en améliorant la qualité de vie de celui-ci.

Ce projet a ainsi pour objectif de permettre aux habitants des territoires prioritaires d'accéder à des activités, des spectacles et des pratiques culturelles, de favoriser les rencontres, les échanges, la participation des habitants par le biais d'activités, de manifestations et de rencontres culturelles sous diverses formes et d'améliorer l'image des quartiers prioritaires en y développant des actions de création artistique et culturelle dans l'espace public.

Ces jardins sont également un lieu d'apprentissage et d'accompagnement pour les jeunes de la ville de Salon de Provence.

En parallèle, les relations avec les Conseils Citoyens et les Comités d'Intérêt des Quartiers et l'implication de la S.E.M.I.S.A.P. aux réunions de Gestion Urbaine de Proximité (GUP) apportent des solutions qualitatives aux attentes des habitants.

- **Maîtrise du niveau des charges et lutte contre les impayés**

La politique de qualité de service se mesure à la maîtrise du niveau des charges pesant sur les locataires afin de ne pas faire supporter un risque supplémentaire d'impayés sur les populations les plus fragiles.

La S.E.M.I.S.A.P. procède au calcul des régularisations de charges une fois par an. Les provisions pour charges sont ajustées en fonction du solde des régularisations de charges et de l'évolution des contrats et marchés en cours ou à venir. En complément, les récents travaux de réhabilitation thermique ou électrique permettront de diminuer les factures énergétiques des locataires, et ce, sans augmentation de loyers

En ce qui concerne les engagements en matière de lutte contre les impayés, l'enjeu est de détecter au plus tôt les situations d'impayés et de prévenir les situations contentieuses à travers une démarche de d'accompagnement des locataires le plus tôt possible.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Analyse du taux d'impayés en 2019

Taux Rotation	14,52%

Programmes	Nombre de logements	Montant total des impayés en 2019	Pourcentage d'impayés	Montant quittancé en 2019	Taux d'impayés en 2019
Monaque	304	139 334,70€	29,03%	783 473,82€	17,78%
Blazots I	198	81 610,05€	17%	565 366,96€	14,43%
Cornillon	60	30 406,37€	6,34%	219 812,80€	13,83%
Roques Rousses	125	75 353,51€	15,70%	658 988,91€	11,43%
Vignères	134	92 441,78€	19,26%	566 213,79€	16,33%
Trez Castel	13	6 622,54€	1,38%	45 573,14€	14,53%
Clos Bedigas	5	3 950,46€	0,82%	42 040,00€	9,40%
Lurian	10	2 742,52€	0,57%	24 406,73€	11,24%
Bastide Haute	17	11 207,20€	2,34%	82 694,13€	13,55%
Le Ponant	22	15 393,20€	3,21%	118 059,81€	13,04%
Clos Séméac	37	20 874,25€	4,35%	197 780,23€	10,55%
TOTAL	**925**	**479 936,58€**	**100%**	**3 304 410,32€**	**14,52%**

La S.E.M.I.S.A.P. a restructuré ses services avec la création d'un Service Clients dans le but de diminuer ce taux. En parallèle, des mesures d'accompagnement ont été mises en place :

- Suivi des locataires par une Conseillère en Economie Sociale et Familiale (CESF) permettant d'accompagner les locataires en difficulté ;
- Réunion mensuelle de suivi des impayés permettant d'analyser les dossiers à partir de la mise en demeure ;
- Mise en place d'échéanciers ;
- Protocole d'accord signé avec la Caisse d'Allocation Familiale (CAF) permettant le maintien de l'APL/AL des locataires en procédure ;
- Relances amiables (téléphoniques, lettres simples, lettres recommandées) ;
- Etude de mutation sociale ;
- Réunions régulières avec les travailleurs sociaux de secteurs (CAF, Centre Communal d'Action Sociale) ;
- Saisine de la CCAPEX dès la délivrance du commandement de payer les loyers ;
- Suivi spécifique des locataires situés en QPV ou les ménages DALO ;
- Proposition d'un logement avec un loyer moins élevé afin d'éviter les expulsions ;
- Etablissement des dossiers d'aides pour le dépôt de garantie (FSL, LOCAPASS, GIC).
- Orientation en mesure ASELL.

	2017	2018	2019

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

APUREMENT PRE-CONTENTIEUX	108	61	96
APUREMENT CONTENTIEUX	78	99	73
CONCOURS DE LA FORCE PUBLIQUE	8	3	6
EXPULSION	5	3	2
RETABLISSEMENT PERSONNEL AVEC EFFACEMENT DE LA DETTE	1	3	2

1.3 Engagements pris pour l'accompagnement dans le logement

La S.E.M.I.S.A.P. a signé des conventions avec la Fraternité Salonaise et l'Association d'Accès et de Maintien au Logement (A.D.A.M.A.L.) permettant aux ménages vulnérables d'accéder au logement. Un contingent de logements est réservé à ces structures qui accompagnent les ménages logés tout au long de la vie du bail.

Liste des logements réservés

Locataires	Date d'entrée	Type	Etg	Résidence	Lieux
ADAMAL / FJT	07/2005	T3	4e	MONAQUE	Salon de Provence
ADAMAL / FJT	09/2005	T3	3e	BLAZOTS 1	Salon de Provence
ADAMAL / FJT	11/2002	T4	4e	BLAZOTS 1	Salon de Provence
Fraternité salonaise	10/2015	T5	RDC	MONAQUE	Salon de Provence
Fraternité salonaise	11/2004	T4	1er	MONAQUE	Salon de Provence
Fraternité salonaise	01/2000	T5	1er	MONAQUE	Salon de Provence
Fraternité salonaise	01/2000	T4	1er	MONAQUE	Salon de Provence

La S.E.M.I.S.A.P. travaille avec d'autres partenaires comme, la Missions Locale, le CCAS, les associations de quartiers ou encore les représentants des locataires donc le cadre des actions suivantes :

- Accompagnement social ;
- Prévention des expulsions ;
- Hébergement d'urgence ;
- Aide au projet de vie et démarches administratives pour les moins de 25 ans ;
- Améliorer la qualité de vie des locataires ;

1.4 Engagements pris en matière de gestion sociale

1.4.1 La politique d'attributions

Une enquête approfondie est menée auprès des candidats afin s' assurer de la complétude de leurs dossiers et analyser leurs besoins.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Cela permet d'éviter des incohérences ou inadéquations lors de l'attribution du logement. La procédure d'attribution est la suivante :

- Etude des dossiers de demandes de logements et/ou des demandes de transferts ;
- Enquêtes téléphoniques puis proposition d'un rendez-vous ;
- Etude socio-économique des ménages présents au sein d'une même cage d'escaliers des ménages en place est réalisée avant de proposer un logement à un demandeur et éviter ainsi de fragiliser l'équilibre de la cage d'escaliers.
- Passage des dossiers en Commissions d'Attribution des logements et d'Examen de l'Occupation des logements (CALEOL) ;
- Etude des demandes de façon anonyme par le Jury Citoyen[15] ;
- Proposition d'un logement ;
- Visite du logement ;
- Signature du bail de location et état des lieux.

Un accompagnement social est fait à l'entrée de chaque locataire permettant de mettre en place des outils :

- Dossier APL / AL fait directement sur internet le jour de l'entrée ;
- Demande d'Aides sociales pour le logement (FSL, GIC)

La gestion des droits de réservations est actuellement en flux. Il est difficilement prévisible.

LOGEMENTS RESERVES PAR ORGANISME ET PAR PROGRAMME										
PROGRAMMES	**PREFECTURE**	**CIL**	**CIL LD**	**ALLIANCE TERRITOIRES**	**CONSEIL DEPARTEMENTAL 13**	**ASTRIA**	**MAIRIE SALON-DE-PROVENCE**	**GIC**	**AGGLOPOLE PROVENCE**	**TOTAL**
Monaque	62									**62**
Blazots 1	40									**40**
Cornillon	18									**18**
Roques Rousses	37									**37**
Vignères	33									**33**
Trez Castel	3									**3**
Clos Bédigas	1							1		**2**
Lurian	3									**3**
Bastide Haute	5				2				1	**8**
4 Vents	7				6					**13**
Clos Séméac	9	58	13	12	3	6	4			**105**
TOTAL	**218**	**58**	**13**	**12**	**11**	**6**	**4**	**1**	**1**	**324**

Tableau ci-joint des logements réservés par programme immobilier et par organisme.

Enfin, conformément à la législation en vigueur, la S.E.M.I.S.A.P. travaille sur la mise en place de la cotation de la demande de logement social qui sera obligatoire au 1er septembre 2021.

15 Il s'agit d'une instance consultative composée d'habitants volontaires intervenant en amont des CALEOL de la SEMISAP. Chaque membre du jury citoyen dispose d'une liste anonyme de demandeurs, leurs revenus et situations familiales et professionnelles. Sont ensuite classer les dossiers par rapport au nombre de logements disponibles.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Le système de cotation constitue une aide à la décision des candidatures examinées en commission d'attribution.
Il consiste à attribuer des points au dossier des demandeurs de logement social, en fonction de critères objectifs et d'éléments de pondération établis préalablement, portant sur la situation du ménage rapporté à un logement donné ou à une catégorie de logement, ou à l'ancienneté de la demande.
L'objectif est d'avoir un système uniforme sur le territoire concerné et une information plus ciblée pour le demandeur.

1.4.2 La politique en matière de mixité sociale

La S.E.M.I.S.A.P. s'engage à mettre en place une stratégie afin de respecter l'atteinte des 25% d'attributions hors des QPV au bénéfice des demandeurs du premier quartile des ressources et au moins 50% des attributions annuelles de logements situés dans les quartiers prioritaires consacrés à des demandeurs autres que ceux appartenant au premier quartile des ressources.

Part des attributions (baux signés) hors QPV aux ménages modestes (1er quartile) (PS-1)						
Engagements CUS 2	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Orientations fixées dans une CIL	NON					
Orientations fixées dans une CIA	NON					
Nombre d'attributions aux ménages modestes/ Nombre total d'attributions	25%	25%	25%	25%	25%	25%

Tableau 1 : engagements 2020-2025 en matière d'attributions aux ménages modestes à l'échelle du conseil de territoire du Pays Salonais de la métropole Aix-Marseille Métropole

La S.E.M.I.S.A.P. fait toutefois savoir que le patrimoine conventionné n'étant composé que de 925 logements, les loyers pratiqués sur les secteurs hors QPV conventionnés sont souvent trop importants pour les revenus des ménages reconnus comme prioritaires. Il n'y a que la résidence des Blazots qui seraient susceptibles d'accueillir cette population fragile.

LOYER MOYEN			
MONAQUE		BLAZOTS I	
T2	253,12 €	T2	
T3	297,07 €	T3	303,88 €
T4	331,14 €	T4	340,49 €
T5	371,74 €	T5	375,54 €

Cependant, la S.E.M.I.S.A.P. désire favoriser le parcours résidentiel des locataires par le biais des mutations de logements. À cet effet, les demandes de logements sont étudiées afin de proposer à des ménages modestes des logements hors QPV et favoriser ainsi la mixité sociale.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

1.4.3 La politique de logements des publics prioritaires

Comme précisé précédemment, la S.E.M.I.S.A.P. s'engage à respecter la législation avec l'attribution de 25% par an des logements aux ménages modestes dont 100% des propositions faites par la Préfecture aux dossiers DALO en QPV ou hors QPV.

Part des attributions aux publics prioritaires, y compris ménages DALO (PS-2 et PS-3)						
Engagements CUS 2	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Nombre d'attributions aux ménages prioritaires/ Nombre total d'attributions	25%	25%	25%	25%	25%	25%
- Dont part hors QPV	100%	100%	100%	0%	100%	100%
- Dont part hors (N)PNRU	0%	0%	0%	0%	0%	0%
- Dont ménages DALO	100%			100%		
- Dont ménages DALO hors QPV	%			%		

Tableau 1 : engagements 2020-2025 en matière d'attributions aux publics prioritaires, à l'échelle du conseil de territoire du Pays Salonais de la métropole Aix-Marseille Métropole

Pour les nouveaux locataires, les éléments suivants sont mis en place :

- Permanence avec une Conseillère en Economie Sociale et Familiale et une Chargée de Contentieux ;
- Suivi des nouveaux entrants ;
- Orientation en mesure ASELL ;
- Réunions de travail avec les associations (ADAMAL) ;
- Etude des dossiers par un travailleur sociale SEMISAP en lien avec les différente assistantes sociales (CAF, CCAS, …) ;
- Ouverture de droit auprès de la CAF lors de la signature du bail.

1.4.4 La politique de concertation avec les représentants des locataires

Pour la S.E.M.I.S.A.P., la concertation locative occupe une place importante dans son mode de fonctionnement. Les représentants des locataires sont, à ce titre, régulièrement associés aux orientations stratégiques de l'organisme au sein d'instances telles que la commission d'attribution de logements ou encore le conseil de concertation locative.

Un nouveau Plan de Concertation Locative (PCL) a été signée en 2018 avec les représentants des locataires suivantes : Confédération Nationale du logement (CNL) et Consommation Logement Cadre de Vie (CLCV).
Il définit les modalités de concertation applicables à l'ensemble du patrimoine immobilier pour une période triennale (2019-2022).

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Cette concertation, telle que prévue par ce plan, est entendue comme une démarche dans laquelle les représentants des locataires et de la S.E.M.I.S.A.P. échangent autour de différentes mesures touchant aux conditions d'habitat et s'accordent plus globalement sur les bonnes pratiques.

Deux fois par an (Avril et Octobre), ces représentants sont invités à échanger sur diverses thématiques :

- Les programmes de réhabilitation et des projets de construction ;
- Les actions relatives au gros entretien ;
- Les loyers et charges récupérables ;
- Les questions de sécurité et de tranquillité.

ANNEXES

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

1. Annexe 1 : état des lieux du patrimoine

Tableau 1 : Etat des lieux du patrimoine au 1/01/20

N ensemble immobilier	Adresse	Libellé RPLS 2018	N° convention APL	Année de construction	Financement Initial	Nombre de logements détenus	QPV/ hors QPV	PRIN ou PRIR/ hors PRIN ou PRIR	Collectif / individuel	Modalité calcul surface (utile/corrigée)
MONAQUE	Rue de l'Arceau Rue des Grands Pres Rue des Bories Rue Adjudant-Chef Champion Rue Aurelienne Rue des Entrages Rue de l'Etang de Berre		13/2/11.1981/80.416/1/013042/161	1961	PLUS	304	OUI	-	C	Surface Corrigée
BLAZOTS 1	Place Cezar Mark Tripoli Rue André Sainte Marie Rue du Docteur Deleuil Boulvard des Frères Lamanon Rue du Docteur Bailly Rue des Frères Lamanon		13/2/11.1986/80.416/1/013.042/539	1965	PLUS	198	NON	-	C	Surface Corrigée
CORNILLON	Rue Emmanuelle Signoret		13/2/05.1998/80.416/1/013.042/2509	1968	PLUS	60	OUI	-	C	Surface Corrigée
ROQUES ROUSSES	Rue du Bearn Rue du Poitou Rue de Guyenne		13/2/10.1998/80.416/1/013.042/2544	1974	PLUS	125	NON	-	C	Surface Corrigée
VIGNERES	Avenue du Pays Catalan Allée du Roussillon		13.2.12.1983.79444.1.013.003/302	1983	PLUS	134	NON	-	C	Surface Corrigée
TREZ CASTEL	Rue Trez Castel		13/2/12.1992/80.416/1/013.042/1668	1992	PLUS	13	NON	-	C	Surface Corrigée
CLOS BEDIGAS	Rue Antoine Becquerel		13/2/10.2008/2002.845/1/3564	2008	PLS	5	NON	-	I	Surface Utile
LURIAN	Chemin de Lurian		13/2/08.2011/2006.569/013.042/4207	2011	PLUS - PLAI	10	NON	-	C	Surface Utile
BASTIDE-	Bd des Nations Unies		13/2/10-2013/2011-	2014	PLUS - PLAI	17	NON	-	C	Surface Utile

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

HAUTE			1191/013-042/4710 13/2/10-2013/2011-1191/013-042/4709								
LE PONANT	Rue Federico Garcia Lorca		13/2/04.2015/2011.1191/11461/4970 13/2/04.2015/2011.1191/11461/4969	2015	PLUS - PLAI	22	NON	-	C	Surface Utile	
CLOS SEMEAC	Bd des Bressons		13/2/12.1991/85.1231/1/075.072/1466	1991	PLUS	37	NON	-	C	Surface Corrigée	
Total						**Nombre de logements détenus**	**Part en QPV**	**Part en PRIN ou PRIR**	**Part en collectif**		
						925	**41,2%**	**-**	**95.5%**		

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

2. Annexe 2 : état du service rendu

Etat du service rendu au 31/12/19

Famille 1

Nom du programme	Nombre de logements	Environnement extérieur	Qualité technique de la construction	Etat des prestations techniques
LE PONANT	13	+	+	+
ROQUES ROUSSES	125	+	+	+
VIGNERES	134	+	+	+

Famille 2

Nom du programme	Nombre de logements	Environnement extérieur	Qualité technique de la construction	Etat des prestations techniques
TREZ-CASTEL	3	+	-	+
CLOS BEDIGAS	5	+	-	+
CLOS SEMEAC	37	+	-	+
LURAN	10	+	+	-
BASTIDE-HAUTE	17	+	+	+

Famille 3

Nom du programme	Nombre de logements	Environnement extérieur	Qualité technique de la construction	Etat des prestations techniques
BLAZOTS 1	198	-	+	+

Famille 4

Nom du programme	Nombre de logements	Environnement extérieur	Qualité technique de la construction	Etat des prestations techniques
MONAQUE	304	-	+	-
CORNILLON	60	-	+	-

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

3. Annexe 3 : état de l'occupation sociale

Tableau 1 : état de l'occupation sociale au 1/01/19

N ensemble immobilier	Adresse	Libellé RPLS 2018	N° convention APL	Part de logements occupés par des ménages dont les ressources sont					Nombre de ménages			
				< PLAI	Entre le PLAI et le PLUS	Entre le PLUS et le PLS	Entre le PLS et le PLI	> PLI	En situation de dépassement de ressources	Tenus de s'acquitter du SLS	Bénéficiaires de l'APL	
MONAQUE	Rue de l'Arceau Rue des Grands Pres Rue des Bories Rue Adjudant-Chef Champion Rue Aurelienne Rue des Entrages Rue de l'Etang de Berre		13/2/11.1981/80.416/1/013042/161	74 %	24 %	1 %	1 %	0 %	0	0	221	
BLAZOTS 1	Place Cezar Mark Tripoli Rue André Sainte Marie Rue du Docteur Deleuil Boulvard des Frères Lamanon Rue du Docteur Bailly Rue des Frères Lamanon		13/2/11.1986/80.416/1/013.042/539	55 %	40 %	3 %	0 %	2 %	2	2	124	
CORNILLON	Rue Emmanuelle Signoret		13/2/05.1998/80.416/1/013.042/2509	53 %	29 %	5 %	3 %	11 %	0	0	33	
ROQUES ROUSSES	Rue du Bearn Rue du Poitou Rue de Guyenne		13/2/10.1998/80.416/1/013.042/2544	33 %	33 %	19 %	5 %	10 %	0	0	42	
VIGNERES	Avenue du Pays Catalan Allée du Roussillon		13.2.12.1983.79444.1.013.003/302	70 %	27 %	3 %	0 %	0 %	0	0	78	
TREZ CASTEL	Rue Trez Castel		13/2/12.1992/80.416/1/013.042/1668	40 %	60 %	0 %	0 %	0 %	0	0	6	
VILLAS BEL AIR	Rue Antoine Becquerel		13/2/10.2008/2002.845/1/3564	50 %	50 %	0 %	0 %	0 %	0	0	3	

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

LURIAN	Chemin de Lurian		13/2/08.2011/2006.569/013.042/4207	88 %	12 %	0 %	0 %	0 %	0	0	9	
BASTIDE-HAUTE	Bd des Nations Unies		13/2/10-2013/2011-1191/013-042/4710 13/2/10-2013/2011-1191/013-042/4709	80 %	20 %	0 %	0 %	0 %	0	0	12	
BEL AIR 4 VENTS	Rue Federico Garcia Lorca		13/2/04.2015/2011.1191/11461/4970 13/2/04.2015/2011.1191/11461/4969	50 %	29 %	21 %	0 %	0 %	0	0	13	
CLOS SEMEAC	Bd des Bressons		13/2/12.1991/85.1231/1/075.072/1466	63 %	24 %	10 %	3 %	0 %	2	2	21	
Total				**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**4**		**562**	

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

4. Annexe 4 : tableaux excels définis par arrêté ministériel portant sur l'état initial du parc et les engagements du bailleur

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Indicateurs logements foyers

Veuillez saisir les informations ci-dessous concernant votre organisme avant de commencer à renseigner les engagements des différents indicateurs dans les onglets suivants

Nom de l'organisme	***S.E.M.I.S.A.P.***		
Statut	SEM	**Dép. siège social**	13 - Bouches-du-Rhône
N° SIREN	635 880 495 000 18	**Nombre total de logements foyers (ou équivalents)**	0

Précisions importantes :

* Ce formulaire concerne les indicateurs relatifs aux logements-foyers, et non aux logements locatifs sociaux ou à l'accession
* Les engagements doivent être déclinés par département.
* Vous devez renseigner les onglets suivants, correspondant pour chacun à un indicateur de la CUS LF. Les trois indicateurs sont obligatoires.
* Le formalisme indiqué dans les exemples devra être respecté pour chaque indicateur.
* Les indicateurs peuvent être demandés en nombre ou en pourcentage.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Nom de l'organisme	S.E.M.I.S.A.P.		
Statut	SEM	Dép. siège social	13 - Bouches-du-Rhône
N° SIREN	635 880 495 000 18	Nombre de LF	0

PP-LF-1. Nombre de logements équivalents donnant lieu à des dossiers de financement agréés par les services de l'Etat ou par les délégataires, à trois et six ans.

Numéro et nom du département (format : XX - Xxxxxxx)	Référence : Logements équivalents ayant donné lieu à des dossiers de financement agréés de l'année 2017 à l'année 2019	Engagements en nombre, cumulés à 3 et 6 ans	
		De l'année 2020 à l'année 2022	De l'année 2023 à l'année 2025
13 - Bouches-du-Rhône	0	0	0

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Nom de l'organisme	S.E.M.I.S.A.P.		
Statut	SEM	Dép. siège social	13 - Bouches-du-Rhône
N° SIREN	635 880 495 000 18	Nombre de LF	

PP-LF-2. Nombre de logements équivalents disposant après rénovation d'une étiquette A à E, parmi le parc de logements de classe énergétique F, G par année

Numéro et nom du département (format : XX - Xxxxxxx)	Références :		Engagements annuels en nombre					
	Logements équivalents F, G dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre de l'année 2019	Logements équivalents F, G rénovés, passés A, B, C, D ou E au cours de l'année 2019	Année N	Année N+1	Année n+2	Année n+3	Année N+4	Année N+5
13 - Bouches-du-Rhône	0	0	0	0	0	0	0	0

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Nom de l'organisme	S.E.M.I.S.A.P.		
Statut	SEM	Dép. siège social	13 - Bouches-du-Rhône
N° SIREN	635 880 495 000 18	Nombre de LF	

PP-LF-3. Nombre de logements équivalents réhabilités, appartenant à une opération de réhabilitation éligible à un prêt de la Caisse des dépôts et consignations, parmi le parc total de logements équivalents, par année

Numéro et nom du département (format : XX - Xxxxxxx)	Références :		Engagements annuels en nombre					
	Nombre total de logements équivalents dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre de l'année 2019	Logements équivalents construits depuis plus de 25 ans et non réhabilités au sens de l'indicateur, dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre de l'année 2019	Année N	Année N+1	Année N+2	Année N+3	Année N+4	Année N+5
13 - Bouches-du-Rhône	0	0	0	0	0	0	0	0

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Indicateurs accession sociale à la propriété

Veuillez saisir les informations ci-dessous concernant votre organisme avant de commencer à renseigner les engagements des différents indicateurs dans les onglets suivants

Nom de l'organisme	**Société d'Economie Mixte Immobilière de la Ville de Salon-de-Provence**		
Statut	SEM	**Dép. siège social**	13 - Bouches-du-Rhône
N° SIREN	635 880 495 000 18	**Activité accession : nombre de ventes entre 2017 et 2019**	0

Précisions importantes :

* Ce formulaire concerne les indicateurs relatifs à l'accession sociale à la propriété, et non aux logements locatifs sociaux ou aux logements-foyers.
* Les engagements doivent être déclinés par région et par département.
* Vous devez renseigner les onglets suivants, correspondant pour chacun à un indicateur de la CUS accession. Les deux indicateurs sont obligatoires.
* Le formalisme indiqué dans les exemples devra être respecté pour chaque indicateur.
* Les objectifs des indicateurs sont demandés en pourcentage.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Nom de l'organisme	*Société d'Economie Mixte Immobilière de la Ville de Salon-de-Provence*		
Statut	SEM	**Dép. siège social**	13 - Bouches-du-Rhône
N° SIREN	635 880 495 000 18	**Nombre de ventes acc. N-3 à N-1**	0

PP-ACC-1. Pourcentage de logements agréés conformément à la réglementation prévue à l'article R. 331-76-5-1 transformés en logements locatifs sociaux, au regard du parc de logements en accession détenu par l'organisme et du nombre de transferts de propriété au bénéfice de titulaires de contrats sur la période concernée, à trois et six ans.

Région	**Région entière ou numéro et nom du département** **(format : XX - Xxxxxxx)**	Référence : Indicateur PP-ACC-1 pour la période de l'année 2017 à l'année 2017	**Engagements** en pourcentage cumulés à 3 et 6 ans	
			De l'année 2020 à l'année 2022	**De l'année 2020 à l'année 2025**
Provence Alpes Côte d'Azur	*13 – Bouches-du-Rhône*	0 %	0 %	0 %

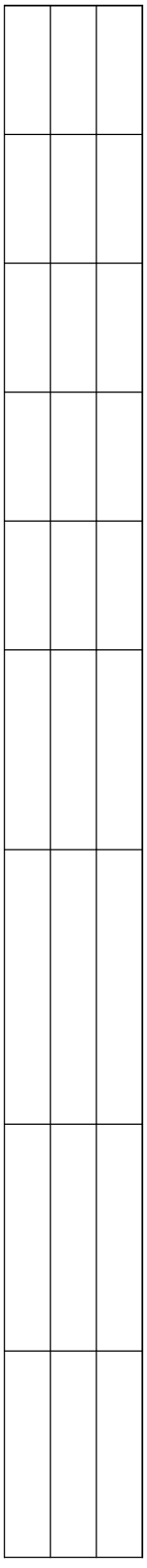
Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Nom de l'organisme	*Société d'Economie Mixte Immobilière de la Ville de Salon-de-Provence*		
Statut	SEM	**Dép. siège social**	13 - Bouches-du-Rhône
N° SIREN	635 880 495 000 18	**Nombre de ventes acc. N-3 à N-1**	0

PS-ACC-1. Pourcentage minimal de contrats signés par an avec des ménages dont les revenus n'excèdent pas les plafonds applicables aux opérations financées dans les conditions de l'article R. 331-12.

Région	**Région entière ou numéro et nom du département (format : XX - Xxxxxxx)**	Référence : Indicateur PS-ACC-1, pour la période de l'année 2017 à l'année 2019	**Engagements** en pourcentage					
			Année N	**Année N+1**	**Année N+2**	**Année N+3**	**Année N+4**	**Année N+5**
Provence Alpes Côte d'Azur	*13 – Bouches-du-Rhône*	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021



Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021