

Artisan du vivre ensemble depuis 60 ans

RAPPORT D'ACTIVITE 2020

Siège social : 12, allée du Petit Tonneau 94400 VITRY-SUR-SEINE
SAEM – Capital de 7 280 731 € - RCS Créteil B 602 061 137 –
Siret 602 061 137 00033 – Ape 6820 A

SOMMAIRE

- Edito Président
- Edito Directrice Générale
- Présentation du Conseil d'Administration
- Actionnaires
- Organigramme
- Cartographie
- Chiffres-clés
- Faits marquants
- Bailleur : Patrimoine, Taux de rotation, demande de logement, vacance, attributions, le recouvrement, relations locatives
- Maitrise d'ouvrage : Chantiers menés en 2020, chantiers à lancer, études
- Gestion patrimoniale: Maintenance, gros entretien, investissements, sollicitations
- Ressources humaines
- Perspectives 2021



**Djamel HAMANI
PRESIDENT**

**« Ensemble nous allons construire la SEMISE de
demain. »**

Edito

Le 20 juillet le conseil d'administration m'a élu à l'unanimité des voix pour présider la Semise.

C'est un honneur pour moi d'être à la tête de cet outil public qui a fait tant pour notre ville, j'ai conscience du moment où nous sommes et je mesure aussi les attentes légitimes qui sont les vôtres.

Moment car nous sommes en pleine crise sanitaire et plus encore dans une crise économique sociale sans précédent, et je sais à quel point tous les locataires comme tous nos salariés en subissent de plein fouet les effets.

Attentes, car j'ai cette mission de vous accompagner dans cette période, d'être à vos côtés pour faire face à cette crise et de préparer l'avenir.

La Semise et tous les agents qui la composent seront présents, à l'image de notre majorité municipale, nous déploierons tous les moyens que nous avons à notre disposition pour vous aider dans votre quotidien.

Ensemble nous serons solidaires.

« Pour ce qui est de l'avenir il ne s'agit pas de le prévoir mais de le rendre possible »

Je fais mienne cette citation de St Exupéry, il m'appartient dans ma fonction de préparer la Semise pour les années qui viennent à être encore plus proche de ses locataires, à améliorer encore sa qualité de service, organiser la concertation le plus possible là où il le faudra, rénover toujours son patrimoine, et innover plus dans nos pratiques

Je sais que je peux compter sur le soutien engagé des salariés, et je souhaite la participation de nos locataires.

« Ensemble nous allons construire la Semise de demain ».

Djamel HAMANI



Nathalie BOURGEOIS
Directrice Générale

«Ensemble pour maintenir notre service aux locataires.»

Edito

Cette année a été marquée par la pandémie, ce qui a contraint la SEMISE de réfléchir à une nouvelle organisation et aux conditions de travail pour s'adapter aux mesures sanitaires.

Le premier trimestre a été marqué par les difficultés à assurer les activités de la SEMISE, notamment la poursuite des chantiers, la remise en état des logements, les missions et services de la maîtrise d'ouvrage, les relations locataires, les services d'exploitation locative, la gestion de la mission de syndic...

Les conséquences de ces difficultés ont été multiples : perte de salaires, de ressources des locataires et copropriétaires avec les risques d'augmentation, tels que les impayés, la perte de loyers liée au taux de vacance des logements.

Cela a engendré également un fonctionnement dégradé des instances de décisions stratégiques (CA, CAO, CAL), une augmentation de l'absentéisme de nos collaborateurs (garde d'enfants, salariés malades ou à risque, absence de transports) et le report du CNE engageant le NPNRU.

Malgré ces difficultés, la SEMISE a su s'adapter et maintenir son activité durant le confinement, et l'ensemble des directeurs ont pu fonctionner pour maintenir une continuité d'activité auprès des salariés, des locataires et des prestataires.

A partir du premier déconfinement, nous avons adapté les conditions de travail (mise en place du télétravail et des réunions en visioconférence), et réorganisé l'accueil des locataires en respectant les mesures sanitaires.

Nous avons conservé l'ouverture du siège au public uniquement le matin.

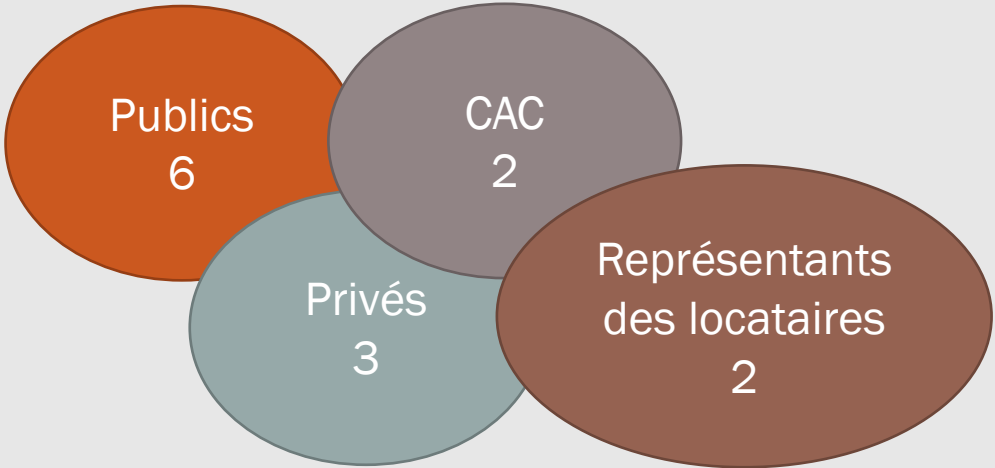
Les loges ont été fermées l'après-midi pour privilégier les contacts téléphoniques.

Je tiens, tout particulièrement, à remercier l'ensemble des collaborateurs(trices) pour leur investissement durant cette année si particulière, ainsi que l'ensemble des administrateurs(trices) qui ont été à nos côtés.

Nathalie BOURGEOIS

PRESENTATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

(avant élections de juillet 2020)

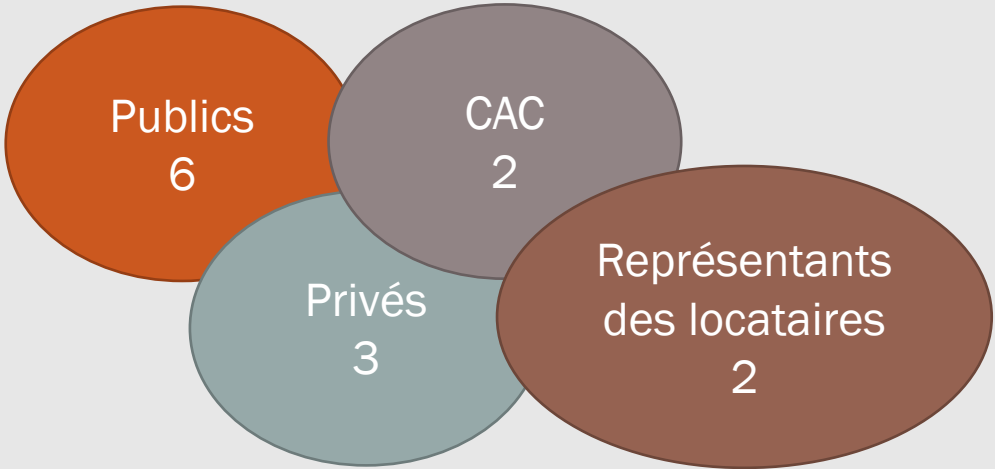


NOMS DES ADMINISTRATEURS	DUREE - MANDAT	DATE DE NOMINATION/ RENOUELEMENT
PUBLICS	STATUTS	AGO
Monsieur Michel LEPRÊTRE	Administrateur public représentant la ville de Vitry-sur-Seine au CA et aux AG - Président CA	
	5 ^{ème} Adjoint au Maire de la Ville de Vitry-sur-Seine	
	Président du Conseil de l’Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre	
	9 ^{ème} Vice-Président du Conseil de la Métropole du Grand Paris	
	Administrateur de la SADEV	
	Administrateur de l’OPH de Vitry-sur-Seine	
Monsieur Philippe BEYSSI	Administrateur public représentant la Ville de Vitry-sur-Seine au CA	22-juin-17
	7 ^{ème} Adjoint au maire de la Ville de Vitry-sur-Seine	
Monsieur Rémi CHICOT	Administrateur public représentant la Ville de Vitry-sur-Seine au CA	
	3 ^{me} Adjoint au maire de la Ville de Vitry-sur-Seine et Conseiller territorial	
Madame Sylvie MONTOIR	Administrateur public représentant la Ville de Vitry-sur-Seine au CA	
	Conseillère municipale de la Ville de Vitry-sur-Seine et Conseillère territoriale	
Madame Maria DESABRES	Administrateur public représentant la Ville de Vitry-sur-Seine au CA	
	Conseillère municipale déléguée de la ville de Vitry-sur-Seine	
Monsieur Jean-François CHAZOTTES	Administrateur public Représentant la Ville d’Orly au CA et aux AG	
	1 ^{er} Adjoint au Maire de la Ville d’Orly	

PRIVES		
Monsieur Thierry ROSSET	6 ans – administrateur privé représentant l’OPH de Vitry-sur-Seine	24-juin-13
Monsieur Gérard PIQUARD	6 ans – administrateur privé représentant ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	24-juin-13
Monsieur Eric LASCROMPES	6 ans – administrateur privé représentant ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	30-juin-14
NOMS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	DUREE - MANDAT	DATE DE NOMINATION/ RENOUELEMENT
Titulaire :	6 ans	14-juin-18
RSM PARIS – 26 rue Cambacérès – 75008 PARIS		
Suppléant :	6 ans	14-juin-18
FIDINTER – 26 rue Cambacérès – 75008 PARIS		
REPRESENTANTS DES LOCATAIRES	DUREE - MANDAT	DATE DE NOMINATION/ RENOUELEMENT
Monsieur Rachid EDDAIDJ (CLCV)	4 ans	08-déc-18
Madame Yasmina CHERID (CNL)	4 ans	08-déc-18

PRESENTATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

(après élections de juillet 2020)



NOMS DES ADMINISTRATEURS	DUREE - MANDAT	DATE DE NOMINATION/ RENOUELEMENT
PUBLICS	STATUTS	
Monsieur Djamel HAMANI	Administrateur public représentant la ville de Vitry-sur-Seine au CA et aux AG - Président CA	CA du 20 juillet 2020
	Adjoint au maire de la Ville de Vitry-sur-Seine	
Monsieur Luc LADIRE	Administrateur public représentant la Ville de Vitry-sur-Seine au CA	CA du 20 juillet 2020
	Adjoint au maire de la Ville de Vitry-sur-Seine	
Monsieur Abdallah BENBETKA	Administrateur public représentant la Ville de Vitry-sur-Seine au CA	CA du 20 juillet 2020
	Adjoint au maire de la Ville de Vitry-sur-Seine	
Madame Fatmata KONATE	Administrateur public représentant la Ville de Vitry-sur-Seine au CA	CA du 20 juillet 2020
	Adjoint au maire de la Ville de Vitry-sur-Seine	
Monsieur Valentin IERG	Administrateur public représentant la Ville de Vitry-sur-Seine au CA	CA du 20 juillet 2020
	Adjoint au maire de la Ville de Vitry-sur-Seine	
Monsieur Jean-François CHAZOTTES	Administrateur public Représentant la Ville d'Orly au CA et aux AG	CA du 20 juillet 2020
	Adjoint au Maire de la Ville d'Orly	

PRIVES		AGO
Monsieur Thierry ROSSET	6 ans – administrateur privé représentant l’OPH de Vitry-sur-Seine	27-juin-19
Madame Sabrina FERRAT	6 ans – administrateur privé représentant CAISSE D’EPARGNE ILE DE France	27-juin-19
Madame Valentine PELS	6 ans – administrateur privé représentant ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	2021

NOMS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	DUREE - MANDAT	DATE DE NOMINATION/ RENOUELEMENT
Titulaire :	6 ans	14-juin-18
RSM PARIS – 26 rue Cambacérès – 75008 PARIS		
Suppléant :	6 ans	14-juin-18
FIDINTER – 26 rue Cambacérès – 75008 PARIS		

REPRESENTANTS DES LOCATAIRES	DUREE - MANDAT	DATE DE NOMINATION/ RENOUELEMENT
Monsieur Rachid EDDAIDJ (CLCV)	4 ans	08-déc-18
Madame Yasmina CHERID (CNL)	4 ans	08-déc-18

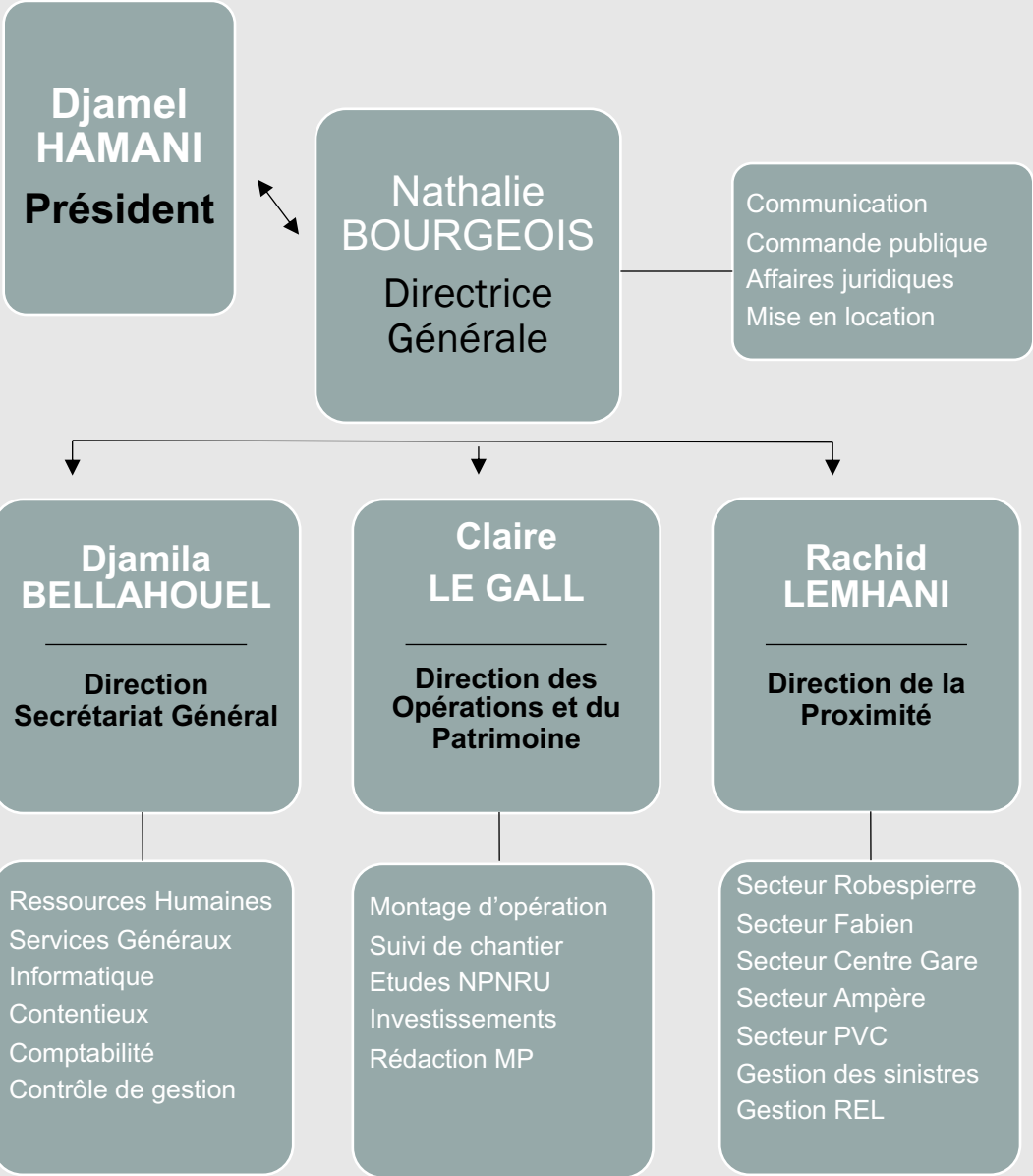
ACTIONNAIRES

Actionnaires	qualité (public/privé/ représentants des locataires)	nombre d'actions	à 15,25 euros	% de détentions	nombre de siège
COMMUNE DE VITRY SUR SEINE	Public	391 397	5 968 804,25 €	81,9808	34,4320
ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	Privé	61 558	938 759,50 €	12,8938	5,4154
ADIM URBAN (ex SOGAM)	Privé	5 500	83 875,00 €	1,1520	0,4838
CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE ILE DE France PARIS	Privé	5 245	79 986,25 €	1,0986	0,4614
COMMUNE D'ORLY	Public	5 242	79 940,50 €	1,0980	0,4611
CHOISY VITRY DISTRIBUTION	Privé	5 200	79 300,00 €	1,0892	0,4575
SA LE MONDE	Privé	660	10 065,00 €	0,1382	0,0581
VIVENDI (CIE GENERALE DES EAUX)	Privé	440	6 710,00 €	0,0922	0,0387
SOCIETE SODEP	Privé	410	6 252,50 €	0,0859	0,0361
MONSIEUR NOEL "Toujours Impeccable"	Privé	390	5 947,50 €	0,0817	0,0343
FEDERATION DES CHAMBRES SYNDICALES MINERAIS DES METAUX NON FERREUX	Privé	310	4 727,50 €	0,0649	0,0273
SOCIETE CHARBONNEL	Privé	310	4 727,50 €	0,0649	0,0273
ETS PALY	Privé	120	1 830,00 €	0,0251	0,0106
ETS MARCHIANDO	Privé	100	1 525,00 €	0,0209	0,0088
MONSIEUR ROGER SEGOL	Privé	98	1 494,50 €	0,0205	0,0086
AIR LIQUIDE	Privé	75	1 143,75 €	0,0157	0,0066
SOCIETE ASEVIA (ex ETS GAIGNER)	Privé	50	762,50 €	0,0105	0,0044
ENTREPRISE PITEL	Privé	40	610,00 €	0,0084	0,0035
LES APPLICATIONS INDUSTRIELLES ET NAUTIQUES	Privé	38	579,50 €	0,0080	0,0033

Actionnaires	qualité (public/privé/ représentants des locataires)	nombre d'actions	à 15,25 euros	% de détentions	nombre de siège
ATLANCIM INGENIERIE	Privé	30	457,50 €	0,0063	0,0026
MADAME JACQUELINE RAIMBOURG	Privé	30	457,50 €	0,0063	0,0026
PAVALMA SERVICES - STE RANGER TESSIER SA	Privé	25	381,25 €	0,0052	0,0022
SOCIETE PECAM	Privé	25	381,25 €	0,0052	0,0022
C.E.R.G.I	Privé	20	305,00 €	0,0042	0,0018
S.C.G.P.M	Privé	20	305,00 €	0,0042	0,0018
MADAME GABRIELLE BOUCHER	Privé	12	183,00 €	0,0025	0,0011
MONSIEUR JACQUES VIELLET	Privé	12	183,00 €	0,0025	0,0011
FIVES (ex NORDON)	Privé	10	152,50 €	0,0021	0,0009
SOCIETE GESTETNER	Privé	10	152,50 €	0,0021	0,0009
MONSIEUR JEAN-PIERRE CHALIER	Privé	10	152,50 €	0,0021	0,0009
MADAME FRANCOISE FORQUIGNON	Privé	8	122,00 €	0,0017	0,0007
OPH DE VITRY SUR SEINE	Privé	5	76,25 €	0,0010	0,0004
MADAME MONIQUE PICHARD	Privé	5	76,25 €	0,0010	0,0004
PRYSMIAN CABLES ET SYSTEMES France	Privé	5	76,25 €	0,0010	0,0004
ALCAN PACKAGING CAPSULES	Privé	5	76,25 €	0,0010	0,0004
MONSIEUR DE ARA	Privé	4	61,00 €	0,0008	0,0004
MONSIEUR ISAAC SEBAN	Privé	2	30,50 €	0,0004	0,0002
MADAME COLETTE DORGNACH (ex M. ABRIBAT)	Privé	2	30,50 €	0,0004	0,0002
MONSIEUR JACQUES JEAN	Privé	2	30,50 €	0,0004	0,0002
Total		477 425	7 280 731,25 €	100,00	42,0000

ACTION LOGEMENT IMMOBILIER (CILGERE) (ex G.I.P.E.C)	Privé	25 929	395 417,25 €	5,4310	2,2810
ACTION LOGEMENT IMMOBILIER (ASTRIA)	Privé	25 929	395 417,25 €	5,4310	2,2810
ACTION LOGEMENT IMMOBILIER (COOP LOGEMENT 1%)	Privé	9 500	144 875,00 €	1,9898	0,8357
ACTION LOGEMENT IMMOBILIER (ACTION LOGEMENT NORD (VILOGIA ENTREPRISES) (CIL HABITAT)	Privé	200	3 050,00 €	0,0419	0,0176

ORGANIGRAMME



CARTOGRAPHIE

Secteur Stalingrad

- 8 Résidences
- 767 Logements
- 1 Responsable
- 4 Gardiens
- 1 CP

Secteur Fabien

- 4 Résidences
- 665 Logements
- 1 Responsable
- 5 Gardiens

Siege social

- 37 salariés

Secteur Robespierre

- 8 Résidences
- 753 Logements
- 1 Responsable
- 3 Gardiens
- 1 CP

Secteur PVC

- 11 Résidences
- 654 Logements
- 1 Responsable
- 3 Gardiens
- 1 CP

Secteur Ampère

- 5 Résidences
- 780 Logements
- 1 Responsable
- 6 Gardiens





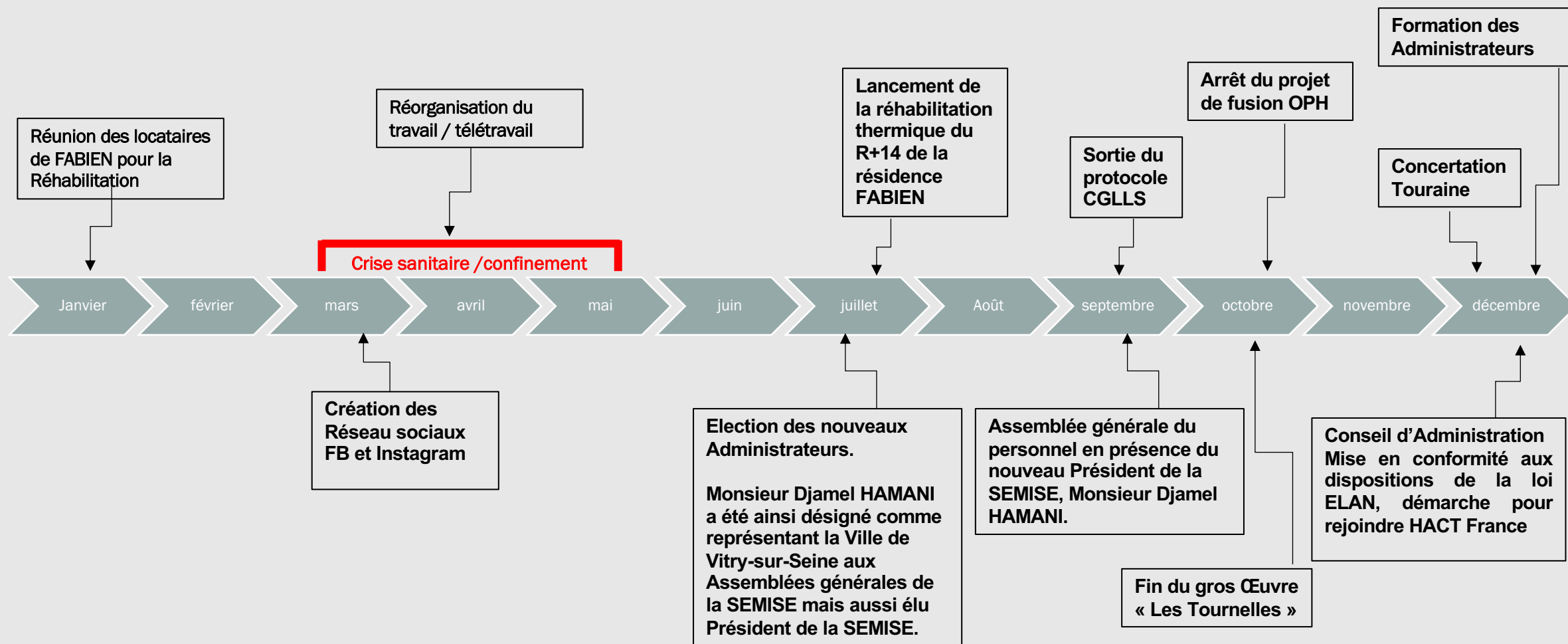
RAPPORT DE D'ACTIVITE 2020

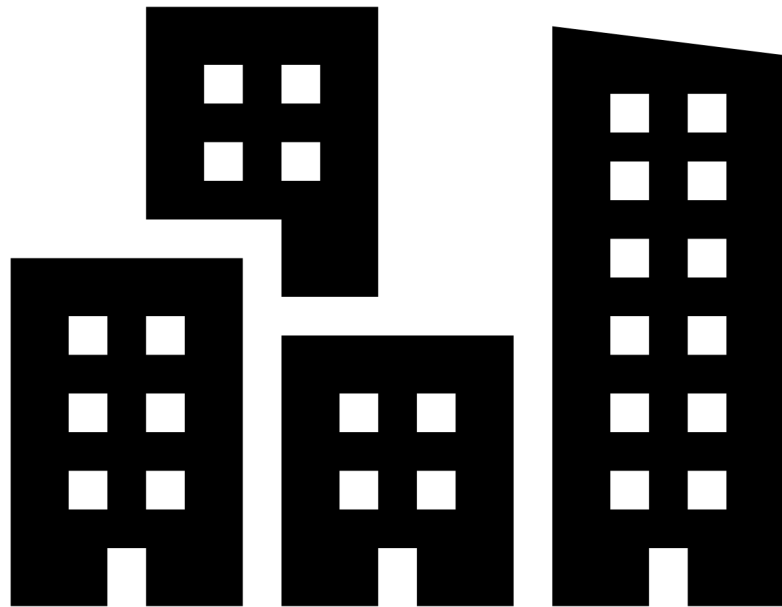


CHIFFRES-CLES



FAITS MARQUANTS





BAILLEUR

- Patrimoine
- Taux de rotation
- Demande de logement
- Vacance
- Attributions
- Le recouvrement
- Relations locatives

PATRIMOINE

54% des logements sont en QPV
46% sont hors QPV

77% du parc est conventionné
23% non conventionné

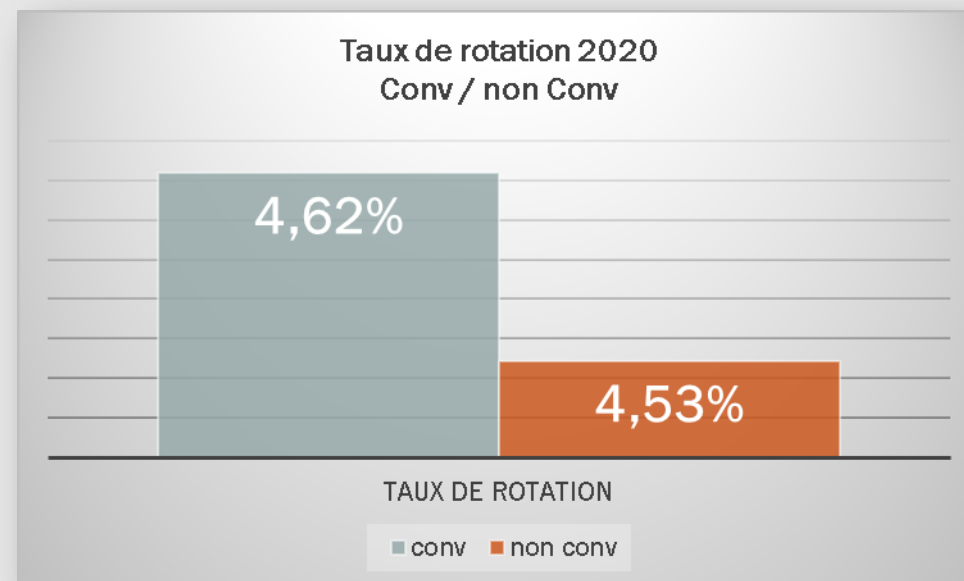
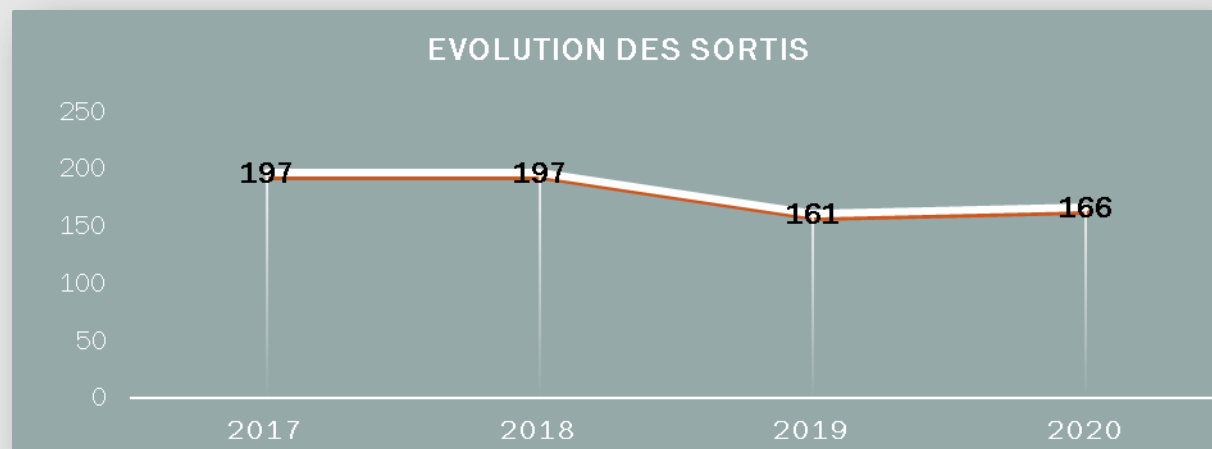
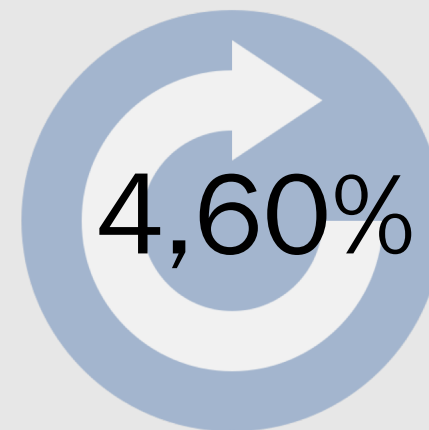
Code programme	Programme	Date début M.E.S. programme	Date de réhabilitation programme	Nb de modules conventionnés	Nb de modules non conventionnés	Nb total de logements
1	DALOU	01-07-1962	01-01-1996	159	0	159
2	AUBER	20-11-1964	01-05-2006	110	0	110
3	COLONEL FABIEN	16-09-1965	01-01-1996	428	0	428
4	TOURAINÉ	01-05-1969	01-01-2002	150	0	150
5	STALINGRAD	01-03-1971		0	243	243
6	JEAN JAURES	01-01-1972		0	87	87
8	ROBESPIERRE R7	01-01-1974		0	5	5
9	ROBESPIERRE R9	01-01-1974		0	7	7
10	ROBESPIERRE R10	01-01-1974		0	110	110
13	GENERAL LECLERC	07-04-1975	01-10-2001	0	89	89
15	LA PETITE FAUCILLE	01-01-1977		298	0	298
23	MARRONNIERS	01-01-1968	01-01-1994	120	0	120
24	THEATRE	01-01-1988		59	0	59
25	LA SOURCE	01-01-1989		38	0	38
25	LA SOURCE	01-01-1989		30	0	30
26	MANOUCHIAN	01-05-1990		74	0	74
27	CAMILLE GROULT	01-01-1975		40	194	234
28	LA POSTE	01-05-1992		43	0	43
29	LES JARDINS DU THEATRE	15-05-1993		112	9	121
30	JEAN VILAR	15-10-1994		36	13	49
31	MAIRIE	01-10-1995		20	0	20
32	JEAN JACQUES ROUSSEAU	10-10-1995		38	0	38
33	FOCH	15-02-1996		30	0	30
34	CASANOVA MOQUET	01-11-1997		23	0	23
35	LES TERRASSES DE STALINGRAD	01-01-1997		28	23	51
36	BARBUSSE CRETTE	01-04-1998		53	19	72
37	AMPERE	01-01-1972	01-08-2001	235	0	235
38	PAUL VAILLANT COUTURIER	01-01-2000		94	0	94
39	PARC	01-01-2000		10	16	26
40	BRIQUETERIE	01-07-2000		83	0	83
42	CONCORDE	01-01-2005		72	0	72
43	PORT A L'ANGLAIS	01-08-2007		63	0	63
44	LION D'OR	01-12-2011		44	0	44
46	BEETHOVEN	01-04-2011		25	0	25
52	CARRE	15-09-2009		30	0	30
53	FABIEN HANDICAPE	01-06-2005		5	0	5
54	CONCORDE STALINGRAD 139 LOGT	27-02-2015		139	0	139
55	PAVILLONS VITRY	25-03-2005	25-03-2005	0	2	2
57	LA BAIGNADE	01-12-2008		61	0	61
60	MATISSE	15-03-2012		40	0	40
71	SECTEUR TELLIER PERI	01-01-1998		0	1	1
				2790	818	3608

TAUX DE ROTATION

Le taux de rotation 2020 est de **4,60%** soit 166 départs pour 3 607 logements.

Un chiffre plutôt correct car en 2020, le taux national est de 8%.

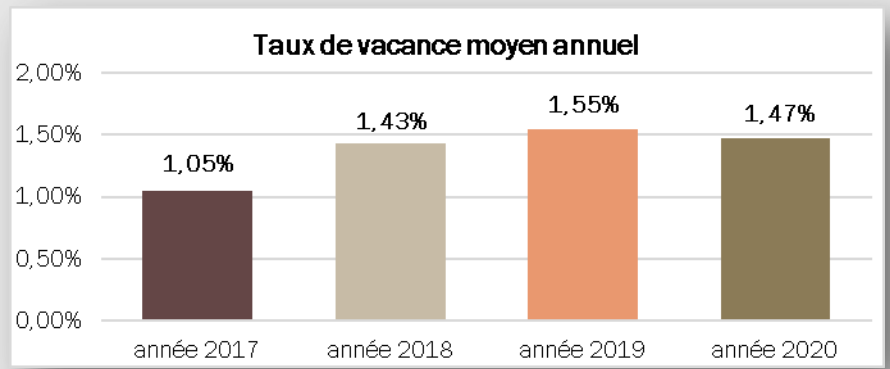
**chiffres récents de l'Union Sociale de l'Habitat (USH)*



VACANCE

Evolution du taux de vacance

L'année 2020 voit une baisse du taux moyen annuel de vacance de **0,08%**.



*Taux moyen annuel : nombre de logements vacants début de mois sur la période/ total patrimoine.



La vacance financière

Consécutivement à la baisse du taux moyen annuel de vacance, le coût de la vacance financière sur 2020 s'élève à **380K€** soit en baisse de **11%** en comparaison avec l'exercice précédent (**427K€**).

Ce coût intègre les loyers des logements et les charges (hors eau froide et eau chaude).

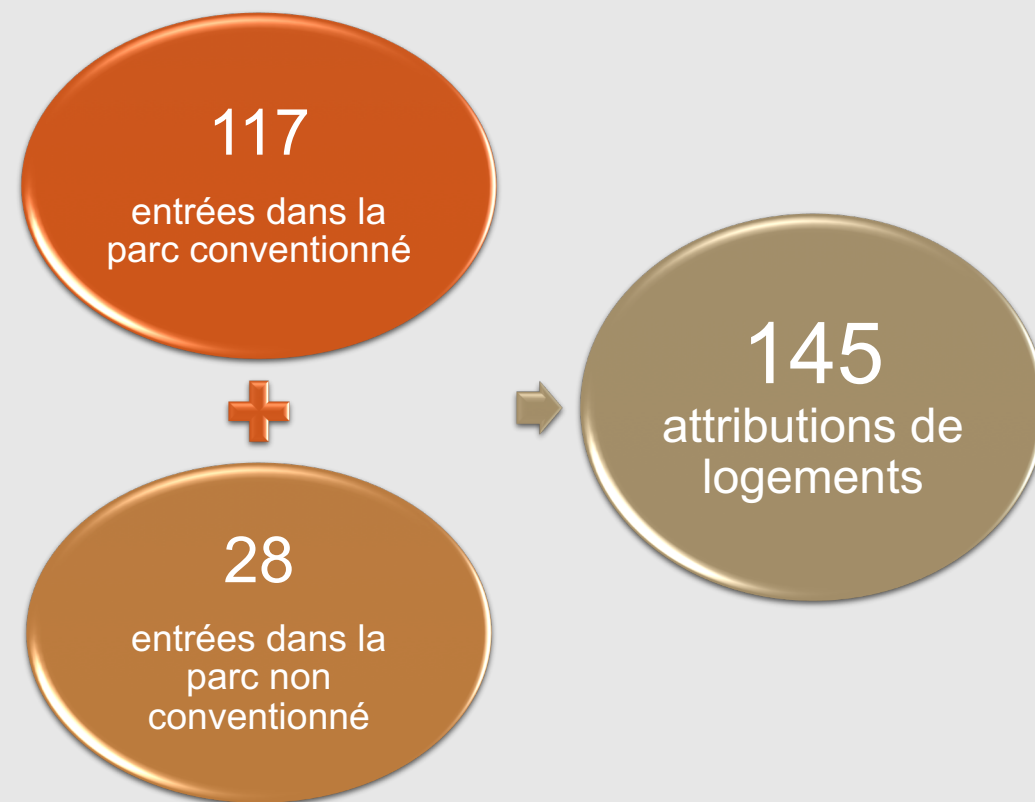
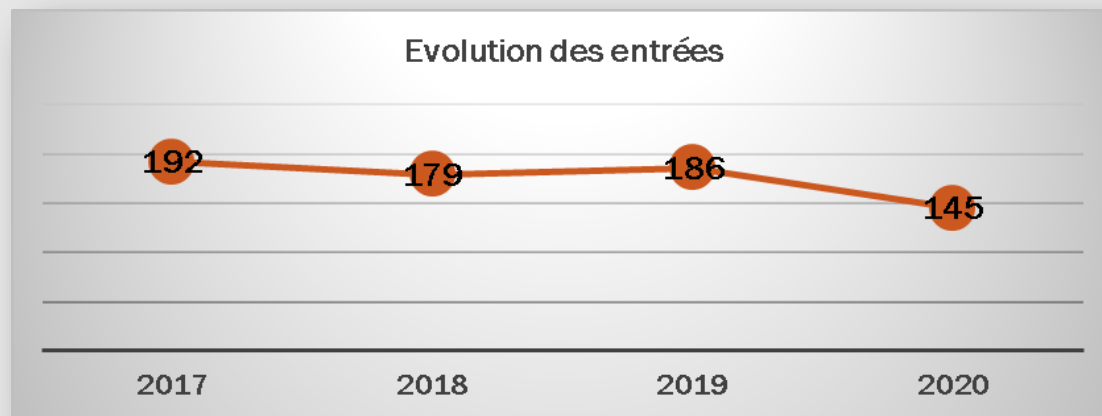
En K€	2016	2017	2018	2019	2020
Loyers conventionnés	295	168	257	273	253
Charges conventionnées	91	51	75	80	61
Total Conventionné	386	219	332	353	314
Loyers non conventionnés	74	49	42	57	53
Charges NC	24	15	15	17	13
Total Non Conventionné	98	64	57	74	66
Total vacance financière	484	283	389	427	380

ATTRIBUTIONS

En 2020, les attributions sont en baisse **de 22%**.

En effet **145** entrées ont été effectués dont **117** sur le parc conventionné et **28** dans le parc non conventionné.

Cette baisse est liée en partie par la crise sanitaire.



LE RECOUVREMENT

Les impayés à fin décembre 2020 s'élèvent à **4 850K€** soit une augmentation des impayés totaux de **3%** par rapport à l'exercice 2019.

Les impayés des locataires « logements présents » augmente de **11%**. Ils constituent **46%** des impayés présents totaux. Augmentation est constatée sur l'ensemble des dettes anciennes de **+ de 6 mois**.

Néanmoins, l'impayé partis représente **54%** de l'impayé total, il baisse de **3%** par rapport à l'exercice 2019. Malgré cette baisse, on constate une augmentation des dette de 0 à 6 mois.

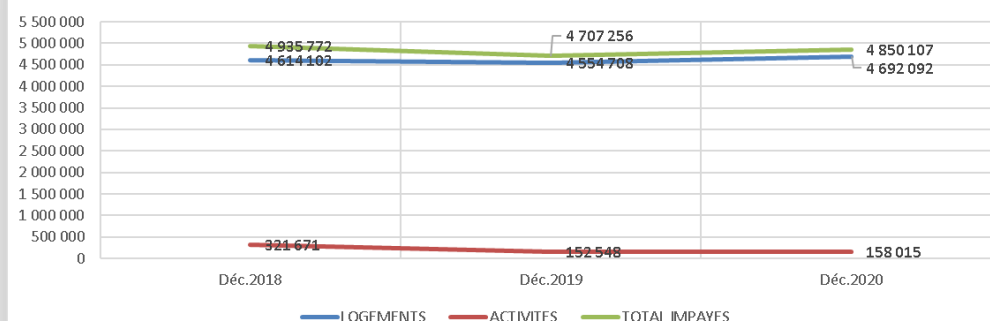
	Déc.2018	Déc.2019	Déc.2020
Présent	1 776 736	2 019 248	2 248 937
Sortis	3 159 036	2 688 008	2 601 170
Total	4 935 772	4 707 256	4 850 107
Variation N/N-1	2,09%	-4,63%	3,03%

1 321
dossiers
ouverts en
contentieux

234K€ de
créances
irrecouvrable
s passées au
31/12/2020

2 492
dossiers
ouverts
suivis par la
CESF

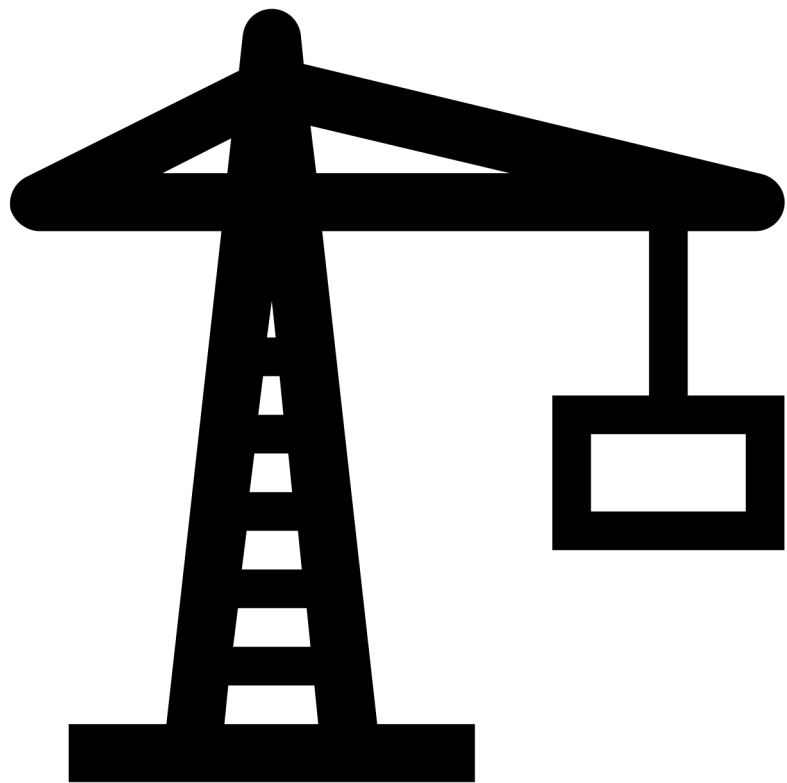
Evolution du stock des impayés par catégories



RELATIONS LOCATAIRES

- Rencontres locataires : Réunion de présentation du projet de réhabilitation Fabien + Rencontre du Conseil d'administration sur le quartier Fabien (les rencontres prévues ont été annulées suite au 2^{ème} confinement)
- Courrier aux locataires dans le cadre du déconfinement progressif en mai 2020
- Vivre ensemble : spécial déconfinement en mai 2020
- CLSPD
- Conseil de concertation locative, **3 rencontres (janvier, juin et novembre)**
- Fresques Ampère + Poteau PVC
- Remise en état du jardin partagé à Marronniers : Installation de clôture et retournement de la terre.





MAITRISE D'OUVRAGE

- Chantiers menés en 2020
 - Construction
 - Réhabilitation
- Chantiers à lancer
- Etudes

CHANTIERS MENES EN 2020 (constructions)

Les Tournelles, construction neuve de 73 logements,

Le chantier repris début février 2020, suite aux difficultés avec le sous-traitant de Gros Œuvre, a été arrêté pendant 2 mois (mi-mars à mi-mai 2020) en raison de la COVID19. La livraison est reportée en juin 2021. Un protocole d'accord a été signé entre la SEMISE et Eiffage en mai 2021.

Construction neuve 49 logements, ZAC Gare-Ardoines – lot DE3A (secteur Descartes)

- Le permis de construire a été obtenu le 31/12/2020
- Un avenant à la promesse de vente a été signé avec l'EPAROSA en octobre 2020
- Le lancement de la consultation travaux est reportée à 2021, suite au report de la mise à disposition du foncier à mars 2022 (fouille archéologique)



CHANTIERS MENES EN 2020 (réhabilitation)

La résidence Fabien R+14– 31 à 37 avenue du colonel Fabien à Vitry-sur-Seine

- La déclaration préalable de travaux a été obtenue en janvier 2020.
- Les travaux ont débuté en septembre 2020 pour une durée de 15.5 mois

Réhabilitation de la résidence Touraine :

- Engagement de l'opération pour un montant de **2 620 306 € TTC**
- La phase conception est achevée. La déclaration préalable de travaux a été obtenue en septembre 2020.
- La concertation avec les locataires a eu lieu en décembre 2020 et janvier 2021, avis favorable rendu à l'issue du vote.
- Les travaux ont débuté en avril 2021 pour une durée de 14 mois





CHANTIERS A LANCER

**Construction neuve 120 logements, ZAC
Seine-Gare – lot CA22 (Ilot collègue)**

Suite à la « pause » décrétée par la Ville en
juillet 2019 sur les ZAC de l'OIN, le projet
n'a pas avancé en 2020.

LES ETUDES

Etudes de préfiguration SEMISE dans le cadre du Nouveau Projet de Rénovation Urbaine du secteur « Centre-ville / Capra / Robespierre ».

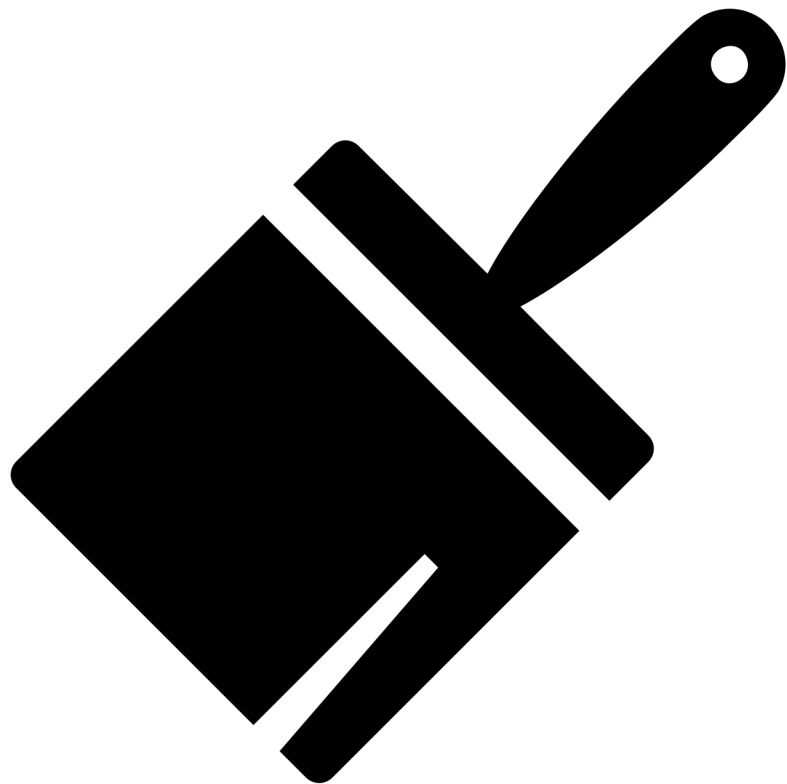
La Semise est engagée dans les études de préfiguration du NPNRU « Cœur de Ville » de Vitry-sur-Seine.

A ce titre plusieurs patrimoines existants sont potentiellement impactés par des démolitions, changement d'usage, réhabilitation, résidentialisation, etc. De multiples scénarios sont envisagés, chiffrés, planifiés et priorisés.

En 2020, il n'y a pas eu d'avancée sur le dossier NPNRU.

Dans l'attente des orientations politiques (suite aux élections municipales de mars-juillet 2020) et du CNE, aucune étude n'a été engagée.

Il est prévu de déposer un dossier complémentaire mi 2021 pour un passage en CNE au 2eme semestre 2021.



GESTION PATRIMONIALE

- **Maintenance & Entretien**
- **Investissements**
- **Sollicitations**

MAINTENANCE & ENTRETIEN

En 2020, la SEMISE a engagé **2.3M€** de travaux d'entretien non récupérables auprès des locataires.

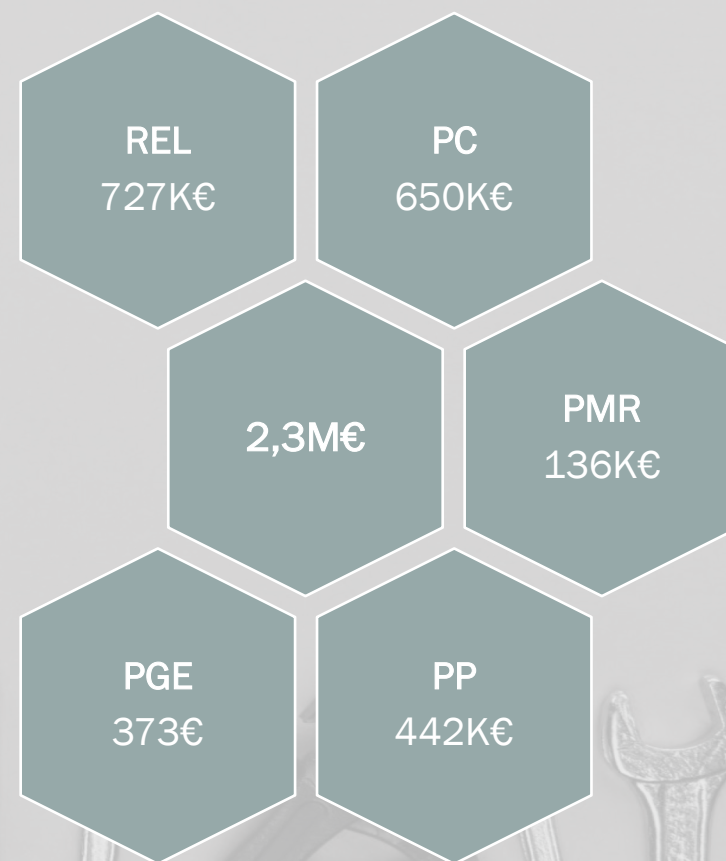
Remise en Etat des Logements (REL) et Parties Communes font partie des postes pour lesquels les dépenses sont les plus élevées en termes de travaux.

199 logements ont fait l'objet de remise en état suite au départ du locataire.

Le coût moyen de remise en état des logements est de **3 779€**.

36 logements ont fait l'objet de travaux PMR.

Le coût moyen au logement est de **3 700€**.



PROGRAMME DE GROS ENTRETIEN

Réfection complète des peintures des parties communes

Remplacement des boîtes aux lettres

Réfection caillebotis Dalle Robespierre

Remplacement de vitrages

Remplacement de portes halls ou VO

Création d'un local encombrant extérieur

...

373K€

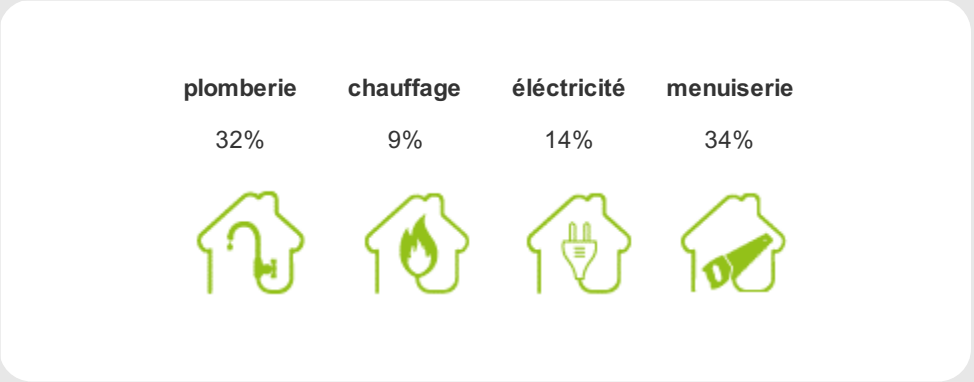
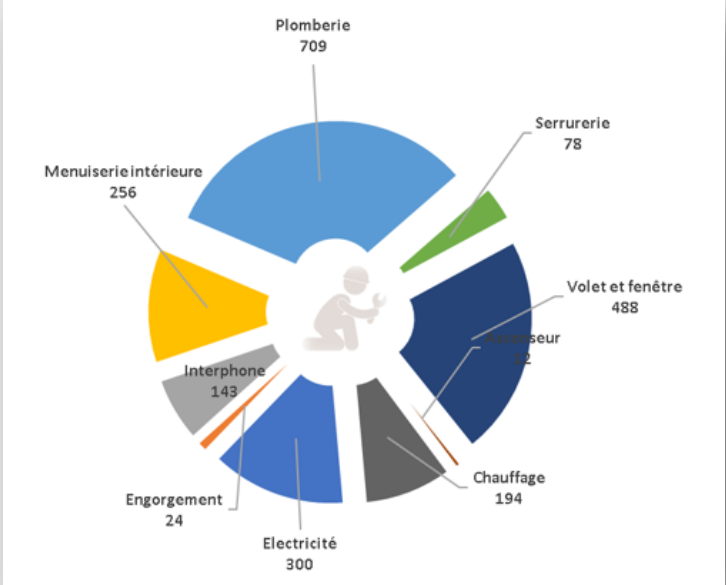
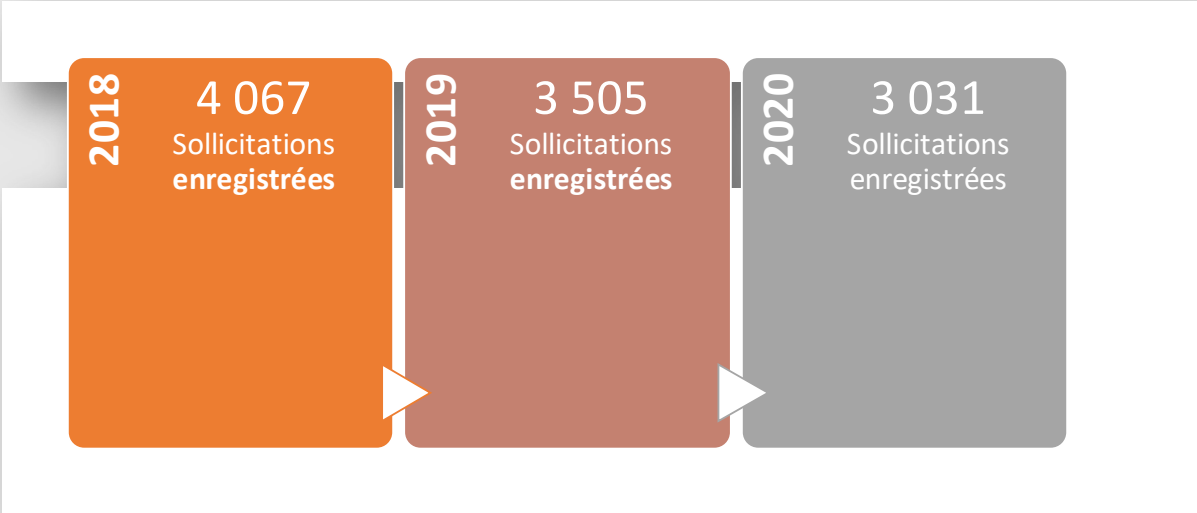


INVESTISSEMENTS

1,6 M€ a été dépensé sur le patrimoine existant dont :

- Résidence FABIEN : **41K€** (travaux installations de chauffage, travaux ascenseurs et de bornes escamotables)
- Résidence LA SOURCE : **108K€** (travaux modernisation ascenseurs)
- Résidence Général LECLERC : **48K€** (remplacement chutes EU/EV)
- Résidence LA PETITE FAUCILLE : **117K€** (travaux d'amélioration de la sécurité incendie et ascenseurs)
- Résidence CARRE : **105k€** (remplacement des volets battants et de la porte de parking)
- Résidence STALINGRAD : **152 k€** (mise en conformité électrique logements et PC + remplacement interphonie)
- Résidence DALOU : **190k€** (réfection des étanchéités et remplacement des collecteurs EU/EV en cave)
- Résidence JAURES : **251k€** (mise en conformité électrique des logements et parties communes)
- Résidence GROULT : **460k€** (mise en conformité électrique logements et PC + remise en état ascenseur)
- Résidence AUBER : **15k€** (remplacement des luminaires par des éclairages led en PC, et remplacement caisson VMC)
- Résidence BARBUSSE : **12k€** (remplacement des luminaires par des éclairages led en parties communes)
- Résidence ROUSSEAU : **90k€** (travaux modernisation ascenseurs)
- Résidence MANOUCHIAN : **10k€** (remplacement interphonie)
- Résidence TERRASSE DE STALINGRAD : **6k€** (remplacement caisson VMC)
- Multi patrimoine **24€** (travaux d'accessibilité du patrimoine Ad'Ap)

SOLLICITATIONS



En 2020, la SEMISE a comptabilisé **3 031** sollicitations contre **3 505** l'année précédente, soit environ **252** sollicitations par mois.

RESSOURCES HUMAINES

Evolution globale des effectifs

La SEMISE compte 71 salariés au 31 décembre 2019, en baisse de 3% par rapport à l'exercice précédent.

Le personnel de proximité représente plus de 48% des effectifs de la SEMISE.

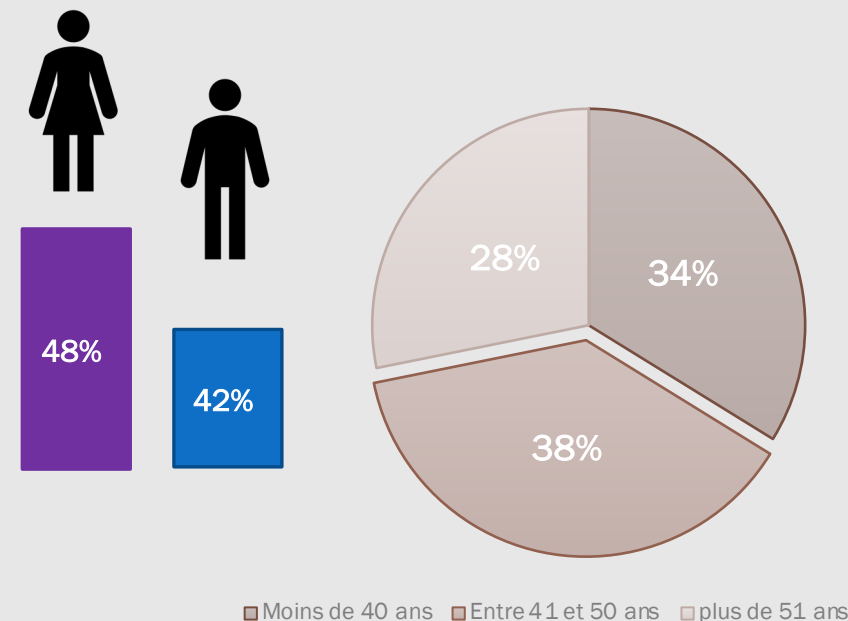
28% des collaborateurs ont plus de 50 ans.

Le personnel féminin représente plus de 41 % des effectifs sur l'ensemble des catégories professionnelles.

La masse salariale est de 2 316K€ soit -5% par rapport à 2019.

De part la crise sanitaire, le nombre de sessions de formation à été réduit de 60% par rapport à l'année précédente.

Avec le confinement, la SEMISE a investi dans du matériel informatique pour la mise en place du télétravail. L'ensemble des salariés éligibles ont bénéficié de matériel adapté.



Les formations

année	nb de sessions	En €
2016	15	70 035 €
2017	15	72 379 €
2018	28	69 024 €
2019	25	31 441 €
2020	10	15 330 €



PERSPECTIVES 2021

La crise sanitaire nous a permis d'accélérer la mise en place de la dématérialisation. Nous avons l'ambition de proposer à nos locataires un nouveau site internet, plus attractif et qui répond mieux aux attentes et questionnements de chacun. Dans un avenir prochain, il intégrera un dossier numérique « locataire » et permettra la mise à disposition de documents administratifs, via un accès sécurisé.

Parallèlement, il a été décidé de mettre en place des agents d'accueil dans les loges principales. La SEMISE a la volonté de pouvoir répondre aux locataires sur une amplitude horaire plus importante. Ces agents viendront en aide aux gardiens et responsables de secteurs dans les démarches administratives.

Nous participons, également de manière active, aux travaux instaurés par l'EPT 12 Grand Orly Seine Bièvre sur la Commission Intercommunale du Logement (CIL), sur le projet de cotation de la demande de logement et sur le protocole de relogement inter-bailleurs, dans le cadre du relogement des ménages concernés par les démolitions prévues dans les NPNRU du territoire.

Par ailleurs, nous poursuivons, avec les services de la Ville, la finalisation du projet NPNRU. Ce projet impactera fortement la SEMISE sur les 10 années qui viennent. Il prévoit une forte intervention sur la dalle Robespierre et le secteur Ampère. L'ambition partagée avec la Ville est de permettre à nos locataires de vivre dans des logements abordables et de qualité en centre-ville et à proximité du futur métro, notamment avec la réhabilitation de l'IGH et du R15.

Nous allons mettre en location les 73 logements des Tournelles, dans la ZAC Rouget de Lisle et lancer le marché de travaux des 49 logements sur la ZAC des Ardoines.

Enfin, la SEMISE va s'investir dans la Société Coopérative de Coordination HACT France en participant aux commissions et aux projets portés par cette nouvelle structure.



Artisan du vivre ensemble depuis 60 ans

Siège social : 12, allée du Petit Tonneau 94400 VITRY-SUR-SEINE
Tel. 01.45.73.65.65 – contact@SEMISE.FR



Siège social : 12, allée du Petit Tonneau 94400 VITRY-SUR-SEINE
SAEM – Capital de 7 280 731 € - RCS Créteil B 602 061 137 –
Siret 602 061 137 00033 – Ape 6820 A